

Bestemmingsplan

Stekkenberg-West, fase 4 t/m 6

Gemeente Groesbeek



Bestemmingsplan

Stekkenberg-West, fase 4 t/m 6

Gemeente Groesbeek

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

maart 2012

Projectgegevens:

TOE01-SPW00003-01E

REG01-SPW00003-01E

SVB01-SPW00003-01A

TEK01-SPW00003-01E

Identificatienummer:

NL.IMR0.0241.BPStekkenbwest11-VSG1

Vastgesteld 1 maart 2012

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Inhoud van de toelichting	2
2	Beleidskader	3
2.1	Samenvatting beleidskader	3
2.2	Nationaal beleidskader	3
2.3	Provinciaal en regionaal beleidskader	3
2.4	Gemeentelijk beleid	5
3	Bestaande situatie	11
3.1	Ruimtelijke structuur	11
3.2	Functionele structuur	13
3.3	Ontsluiting en parkeren	14
4	Planbeschrijving	17
4.1	Stedenbouwkundig plan Stekkenberg-West	17
4.2	De Terrassen (gedeelte fase 4, fase 5 en 6)	19
4.3	Het Villaveld (gedeelte fase 4)	20
4.4	Woningbouwprogramma	22
4.5	Parkeerbalans	22
5	Planologische aspecten	25
5.1	Milieu	25
5.2	Flora en fauna	32
5.3	Cultuurhistorie en archeologie	35
5.4	Waterparagraaf	36
5.5	Kabels en leidingen	38
6	Financiële haalbaarheid	39
7	De bestemmingen	41
7.1	Het juridische plan	41
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	41
8	Procedures	43
9	Bronnen	45
9.1	Boeken en rapporten	45
9.2	Websites	45

Bijlagen:

Bijlage 1: Milieukundig, indicatief bodemonderzoek, Heijmans Infra Techniek, juli 2009

Bijlage 2: Inventariserend veldonderzoek Stekkenberg-West, Groesbeek, BAAC (rapport V-09.0112), mei 2009

Bijlage 3: Verkeerscirculatie Stekkenberg-West, Goudappel Coffeng, oktober 2009

Bijlage 4: Geluidbelasting wegverkeer en industrielawaai op bestemmingsplan Stekkenberg-West te Groesbeek, Adviesburo van de Boom, november 2009

Bijlage 5: Flora en faunaonderzoek in Stekkenberg-West te Groesbeek, Faunaconsult, september 2009

Bijlage 6: Afwijzing aanvraag ontheffing Flora- en faunawet, Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (Dienst Regelingen), maart 2010

Bijlage 7: Inspraak- en vooroverlegnota

Bijlage 8: Collegebesluit conform nota inspraak- en vooroverleg

Bijlage 9: Vaststellingsbesluit



Ligging plangebied in Groesbeek (Bron: maps.google.com)



Begrenzing plangebied (Bron: bing.com/maps)

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Oosterpoort Wooncombinatie is voornemens om een gedeelte van de bestaande woonwijk Stekkenberg (Stekkenberg-West) in Groesbeek, te herontwikkelen. De bestaande bebouwing wordt grotendeels gesloopt. Herontwikkeling van de locatie is noodzakelijk, omdat de huidige woningen niet meer voldoen aan de hedendaagse eisen ten aanzien van kwaliteit en duurzaamheid. Vervanging geniet hierbij de voorkeur boven renovatie. Nieuwbouw stelt Oosterpoort Wooncombinatie bovendien in staat om beter in te spelen op de behoefte aan woningen, die geschikt zijn voor ouderen, starters en gezinnen. Daarnaast zal nieuwbouw de buurt een beter aanzien geven, onder andere door de variatie in woningtypologieën.

Aangezien de beoogde herontwikkeling niet mogelijk is binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente Groesbeek aangegeven planologische medewerking te willen verlenen door middel van een herziening van het vigerend bestemmingsplan.

Voor de eerste fasen 1 tot en met 3 is reeds een bestemmingsplan ('Stekkenberg-West, fase 1 t/m 3') opgesteld. Dit bestemmingsplan is op 1 juli 2010 vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan betreft de fasen 4 tot en met 6 van de herontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het zuidelijk deel van de buurt Stekkenberg-West. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de achtertuinen van de woningen aan de Stekkenberg. De Faunastraat vormt de noordelijke grens. Aan de westzijde grenst het gebied aan bos. De Klaverberg vormt de zuidelijke begrenzing van het gebied.

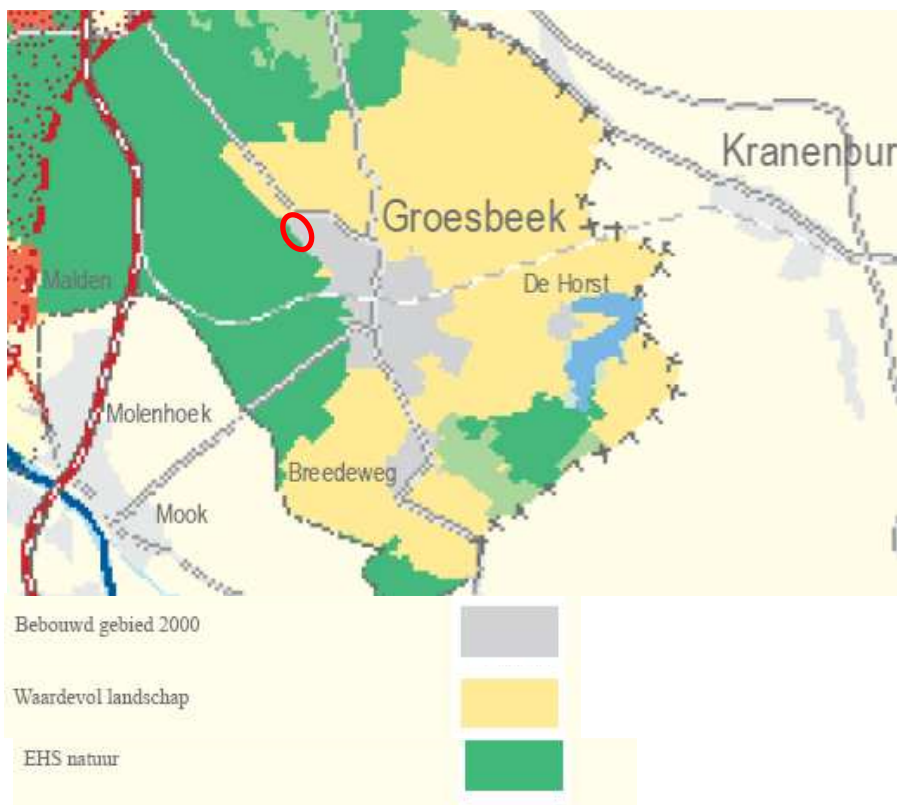
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingplan 'Stekkenberg/Schrouwenberg'. Dit bestemmingsplan is op 19 oktober 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Groesbeek en op 3 april 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Woondoeleinden', 'Openbaar groen', 'Verkeersdoeleinden' en 'Doeleinden openbaar nut'.

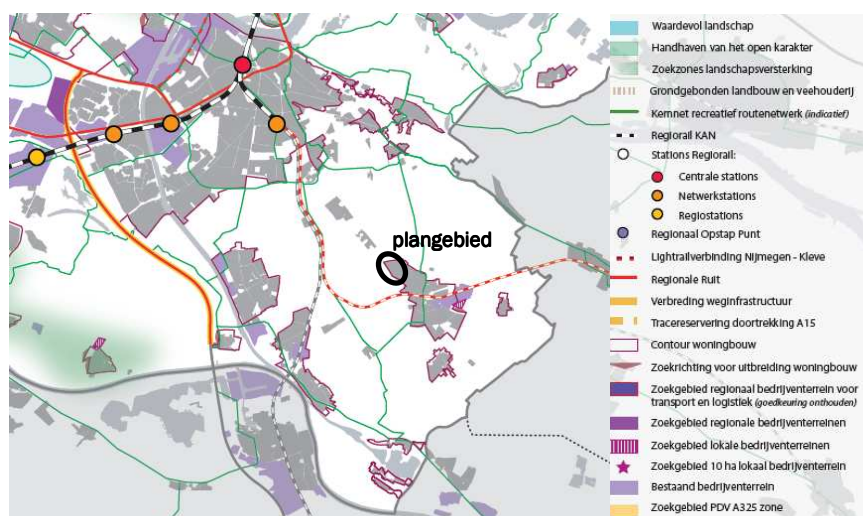
De beoogde ontwikkeling past echter niet binnen het vigerend bestemmingsplan, omdat de stedenbouwkundige opzet van de buurt verandert en dus ook de bestemmingen en de begrenzing hiervan.

1.4 Inhoud van de toelichting

In de navolgende hoofdstukken wordt een beschrijving gegeven van de inhoud van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 gaat kort in op het beleid en hoofdstuk 3 beschrijft bestaande situatie. De planbeschrijving komt aan bod in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden de planologische aspecten behandeld en het financieel-economische deel in hoofdstuk 6. De bestemmingen komen aan bod in hoofdstuk 7. Tot slot worden in hoofdstuk 8 de (te) doorlopen procedures beschreven.



Uitsnede Streekplankaart 1: Ruimtelijke Structuur (Bron: Provincie Gelderland 2005)



Uitsnede Beleidskaart SRAN Stadsplan, Regionaal Plan (Bron: SRAN 2006)

2 Beleidskader

2.1 Samenvatting beleidskader

Voorliggend plan betreft de herstructurering van een bestaande woonwijk binnen het stedelijke gebied en speelt in op de behoefte aan woningen, die geschikt zijn voor ouderen, starters en gezinnen. Hiermee sluit het plan aan bij het bundelingprincipe uit de Nota Ruimte en de visie uit het Streekplan Gelderland en de Ruimtelijke Verordening.

Voor Stekkenberg bestaan geen reële mogelijkheden dit woongebied uit te breiden. De voornaamste inbreidingsmogelijkheden moeten vooral worden gezocht in de herstructurering van de locatie. Dit sluit aan bij de visie uit het beleidsstuk 'Visie op wonen en werken'. Het plan past echter niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Stekkenberg/Schrouwenberg'. Daarom is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Uit de overige beleidsdocumenten blijkt dat ontwikkeling van het gebied mogelijk is, mits de bestaande waarden worden gerespecteerd (archeologische en welstand).

2.2 Nationaal beleidskader

De Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is goedgekeurd, is op 27 februari 2006 formeel in werking getreden. Hierin zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden.

Het plan betreft de herontwikkeling van bestaande bebouwing binnen het stedelijke gebied en dus gaat uit van het bundelingprincipe zoals beschreven is in de Nota Ruimte.

2.3 Provinciaal en regionaal beleidskader

2.3.1 Structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005)

Het Streekplan 'Gelderland 2005 - kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft daardoor ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Het Streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water ('groenblauw raamwerk'), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daartoe samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

De vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied staat ook onder druk door 'ontgroening'. Verhoudingsgewijs veel jongeren vestigen zich elders. In combinatie met schaalvergrotingstendensen in voorzieningen tast dit de leefbaarheid aan. De betekenis van de vrijetijdseconomie neemt toe. Er is behoefte aan nieuwe economische dragers. De omgevingskwaliteit is van grote betekenis als toeristisch-recreatief product. De 'groene' en cultuurhistorische rijkdom van Gelderland biedt aanknopingspunten voor verdere ontplooiing van het toeristische en recreatieve profiel. Door het ruimtelijk beleid voor stad en land op regionale schaal af te stemmen, moeten regio's meer als complete woon-, recreatie- en werkmilieus gaan functioneren.

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter 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 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.

Voorliggend plan betreft de herstructurering van bestaand bebouwd gebied en speelt in op de behoefte aan woningen, die geschikt zijn voor ouderen, starters en gezinnen. Zodoende komt het plan overeen met de visie uit het Streekplan Gelderland.

2.3.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De provinciale Ruimtelijke Verordening is een gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die in juli 2008 in werking trad. Deze wet geeft de provincie de bevoegdheid algemene regels vast te leggen in een provinciale verordening. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. Gedeputeerde Staten hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De Verordening is in werking getreden op 22 januari 2011.

Voor de provincie betekent de Wet ruimtelijke ordening dat het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen vervalt. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op reeds vastgesteld ruimtelijk beleid, zoals het 'Streekplan Gelderland 2005'. De Verordening vormt derhalve een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de Verordening geen beleidswijzigingen bevat.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. Binnen bestaand bebouwd gebied is nieuwe bebouwing toegestaan. Tevens is het plangebied gelegen in een nationaal landschap. Conform de regels van de Verordening dient in de toelichting van het bestemmingsplan gemotiveerd te worden hoe bij de bouw van nieuwe woningen rekening wordt gehouden met de optimale benutting van de mogelijkheden om binnen het nationaal landschap de woningbehoefte door herstructurering te ondervangen.

Voorliggend plan betreft herstructurering van bestaand bebouwd gebied. Daarmee past de ontwikkeling binnen het beleid zoals opgenomen in de Ruimtelijke Verordening.

2.3.3 Stadsregio Arnhem Nijmegen Regionaal Plan 2005-2020 (2006)

In de Regionaal Plan worden de gemeenschappelijke beleidsambities vastgelegd voor de ontwikkeling van de regio Arnhem Nijmegen. Het heeft de status van 'Regionaal structuurplan'. Het bevat geen juridisch bindende uitspraken in de vorm van 'concrete beleidsbeslissingen'. Het plan is een richtinggevend kader voor beleid en uitvoering van het regionaal beleid van de stadsregio op gebied van ruimte, mobiliteit, economie en wonen. Het werken aan een aantrekkelijke, internationaal concurrerende regio staat centraal. Om dit te bereiken zet het plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in de stad en land boven nieuw ruimtebeslag voor wonen en werken. Herstructurering en herontwikkeling van het bestaande is het devies. De hoofddoelstelling kan naar vier ontwikkelingsthema's worden onderscheiden: economie, mobiliteit, landschap en wonen.

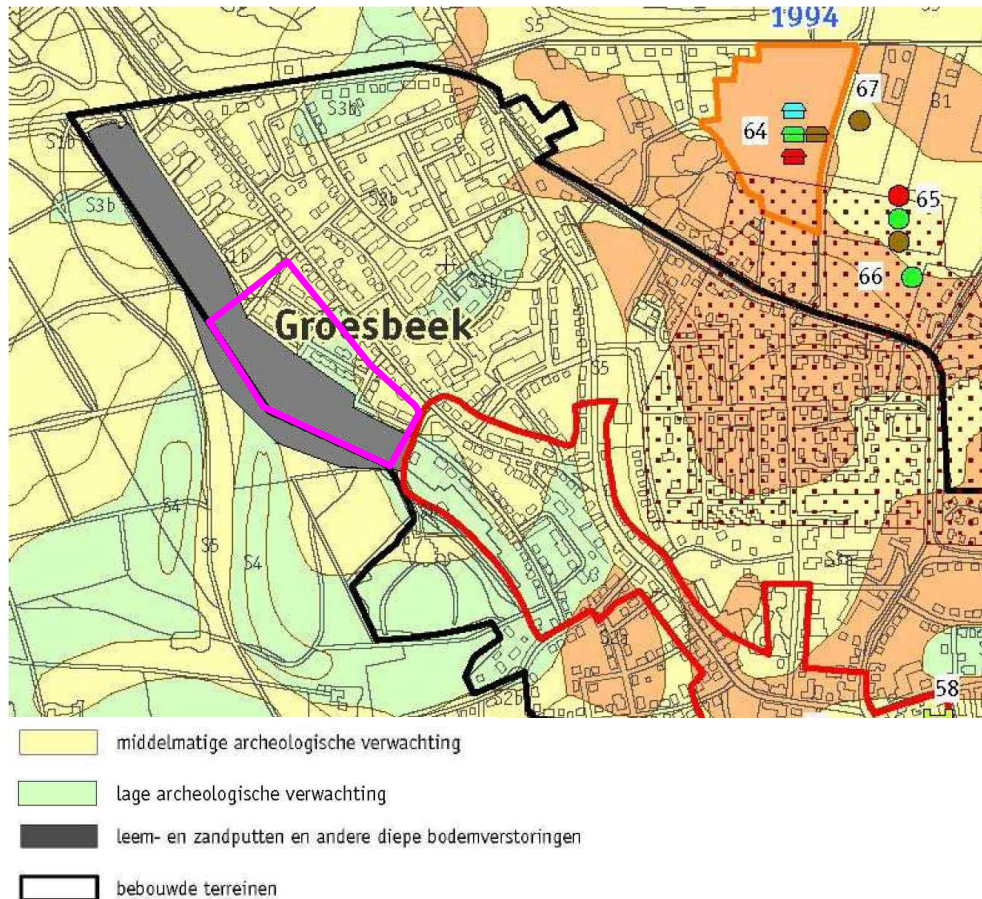
Voorliggend plan betreft de herstructurering van bestaand bebouwd gebied en komt overeen met de visie uit het Regionaal Plan 2005-2020.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Archeologische beleidsadvieskaart

Archeologisch Adviesbureau RAAP heeft in 2004 een archeologische beleidsadvieskaart vervaardigd voor de gemeente. Met de herziening van de Monumentenwet 1988 wordt het streven naar het behoud en beheer van het archeologisch erfgoed een formeel uitgangspunt voor beleid. Het is wettelijk verplicht om in ruimtelijke besluitvormingsprocessen het archeologisch belang af te wegen tegen de andere belangen. De archeologische beleidsadvieskaart geeft een vlakdekkend beeld van de verschillende archeologische verwachtingen in de gemeente Groesbeek. Voor de archeologische beleidsadvieskaart is tijdens een bureauonderzoek een inventarisatie uitgevoerd van bekende archeologische vindplaatsen en landschappelijke gegevens.

De samenhang tussen het landschap (bodem, morfologie en waterhuishouding) en archeologische vindplaatsen is met name gebaseerd op de voorkeur voor vestigingslocaties (in een bepaalde periode) binnen bepaalde landschapstypen. Door landschappelijke eenheden vervolgens te vertalen naar zones met een hoge, middelmatige en lage archeologische verwachting (met een hieraan gekoppeld, specifiek advies) is een archeologische beleidsadvieskaart vervaardigd.



Fragment archeologische beleidsadvieskaart (Bron: Bestemmingsplan Stekkenberg/Schrouwenberg)

Binnen het plangebied zijn twee archeologische typen van toepassing: 'middelmatige archeologische verwachting' en 'leem- en zandputten en andere diepe bodemverstoringen'.

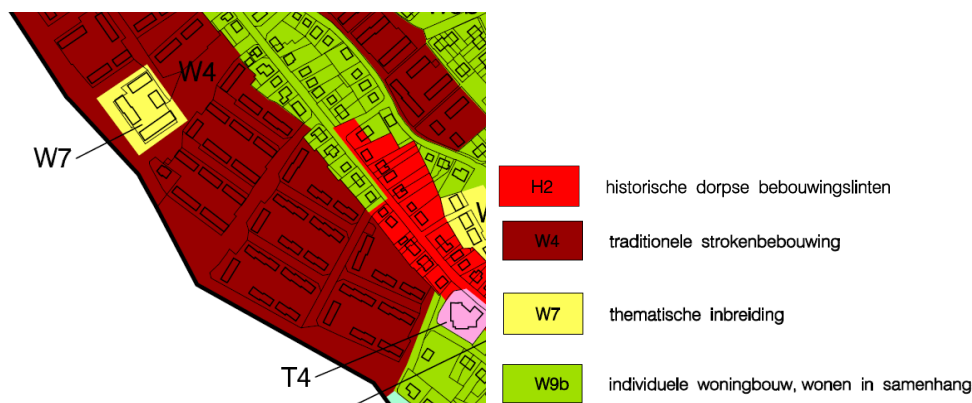
Het beleidsadvies voor 'middelmatige archeologische verwachting' is het streven naar behoud in huidige staat (streven naar extensieve vormen van grondgebruik). Bodemingenrepen dieper dan de huidige bouwvoor dienen vermeden te worden. Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening dient vroegtijdig archeologisch veldonderzoek (inventariserend archeologisch onderzoek) plaats te vinden en dient gestreefd te worden naar inpassing van terreinen met een archeologische status. Voor 'leem- en zandputten en andere diepe bodemverstoringen' geldt geen archeologische verwachting. Behoud in huidige staat is niet vereist.

In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op het aspect ‘archeologie’ en het uitgevoerde archeologisch onderzoek.

2.4.2 Welstandsnota

In het bestemmingsplan worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de juridische basis voor de ontwikkeling van Stekkenberg-West. De architectonische verscheidenheid wordt gewaarborgd door middel van de welstandsnota en beeldkwaliteitsplannen.

Voor de ontwikkeling van Stekkenberg-West is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het bouwplan zal op het gebied van architectuur hieraan worden getoetst.

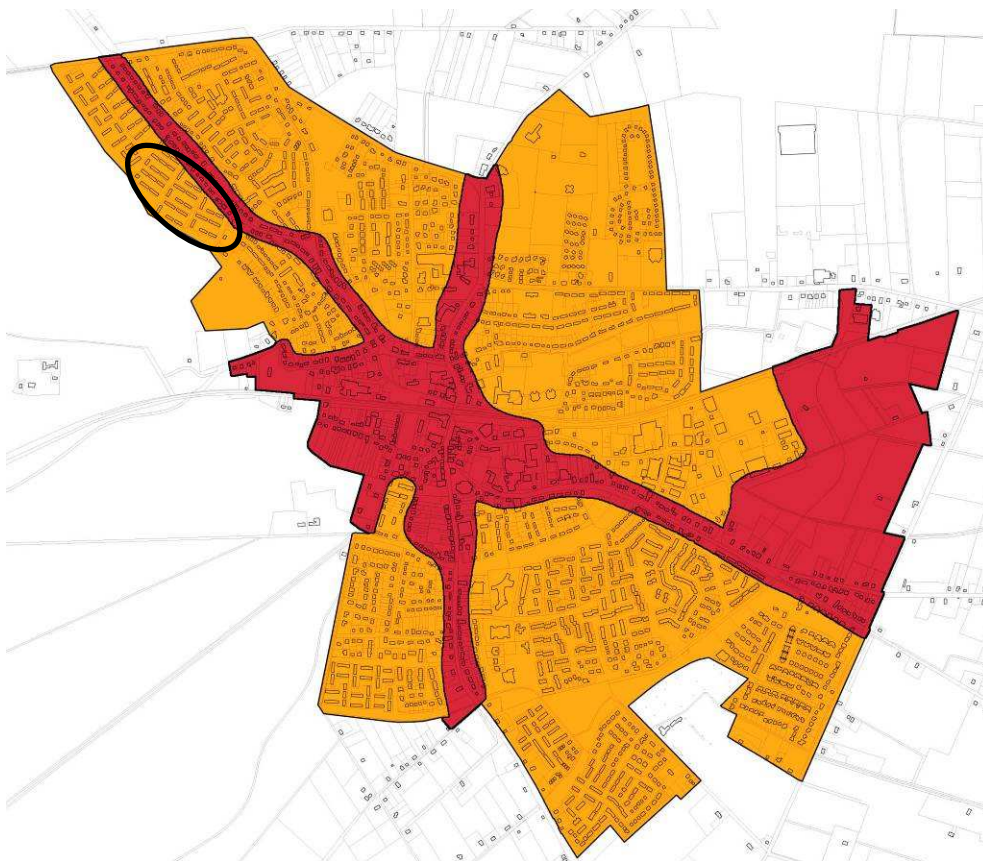


Welstandsnota Gemeente Groesbeek, kaart bebouwingstypen (Bron: Croonen Adviseurs)

In de welstandsnota die voor de gemeente Groesbeek is opgesteld, zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische kenmerken opgenomen. De welstandsnota is 24 november 2005 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad en op 4 januari 2006 inwerking getreden. Voor de verschillende kernen en het buitengebied zijn de welstandsaspecten in afzonderlijke gebiedsuitwerkingen beschreven. Naast een globale beschrijving is een kaart met bebouwingstypen opgenomen. In de totale kern Groesbeek zijn 23 verschillende bebouwingstypen onderscheiden.

De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing vormt hierbij het uitgangspunt. Elk bouwplan moet voldoen aan de eisen die gelden voor het bebouwingstype waarbinnen het bouwwerk valt. Elk bebouwingstype kent zijn eigen welstandscriteria. Deze criteria zijn niet voor alle bebouwingstypen even streng. Op deze wijze wordt niet alleen een toetsingskader voor bouwplannen gegeven, maar wordt ook de architectonische verscheidenheid binnen de kern Groesbeek en de afzonderlijke wijken gewaarborgd.

Tot slot is voor Groesbeek als geheel een waardebeoordeling gedaan vanuit stedenbouwkundig, cultuurhistorisch en architectonisch oogpunt. Het bebouwingslint Burg. Ottenhoffstraat–Stekkenberg wordt daarin zeer waardevol geacht. Dit heeft ertoe geresulteerd dat deze wegen onder een hoog welstandsniveau vallen. De rest van het plangebied valt onder een regulier welstandsniveau.



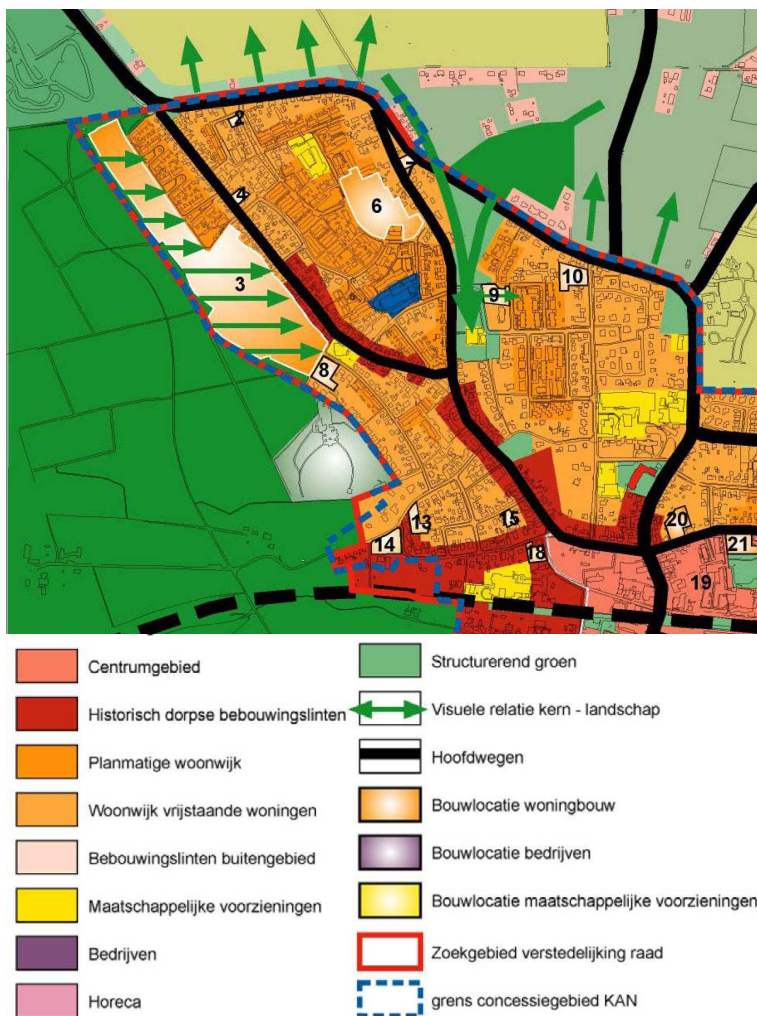
Welstandsnota Gemeente Groesbeek
Uitwerking 'Kom Groesbeek'
Welstandsniveaus



Welstandsnota Gemeente Groesbeek (Bron: Croonen Adviseurs)

2.4.3 Visie op wonen en werken

Voor de gehele gemeente Groesbeek is in 2004 een ruimtelijke visie opgesteld: de Visie op wonen en werken. Hierin is onder andere gezocht naar geschikte bebouwingsmogelijkheden binnen de kom. Uitgangspunt is het kunnen blijven voorzien in een passend woningaanbod, afgestemd op de vraag. Hiertoe wordt per kern de huidige situatie bekeken en volgt een korte studie naar zoekgebieden (binnen contouren) in en rond de kern. Dit resulteert in een ruimtelijk streefbeeld per kern. Inbreiding heeft hierbij de voorkeur boven uitbreiding.



Uitsnede plankaart Ruimtelijk streefbeeld, Visie op wonen en werken, gemeente Groesbeek
(Bron: gemeente Groesbeek)

Voor Stekkenberg bestaan geen reële mogelijkheden dit woongebied uit te breiden. De voornaamste inbreidingsmogelijkheden moeten vooral worden gezocht de herstructurering van de locatie, waarbij het eenzijdige en verouderde woningaanbod wordt aangepakt. Het herstructureringsproject Stekkenberg-West (gebied nummer 3 in de afbeelding) is een belangrijk onderdeel van de visie.

2.4.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingplan 'Stekkenberg/Schouwenberg'. In paragraaf 1.3 'Vigerend bestemmingsplan' is hier nader op ingegaan.

3 Bestaande situatie

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Ruimtelijke structuur Groesbeek

De kern Groesbeek is een samenstelling van een aantal oorspronkelijke nederzettingen die door verdichting en uitbreiding langs wegen tot één dorp uitgroeiden. De tussen de oorspronkelijke nederzettingen en lintbebouwing gelegen open ruimten zijn, met name na de Tweede Wereldoorlog, door planmatig ontwikkelde buurten opgevuld tot een compacte kern.

Door de aaneenschakeling van verschillende kleine nederzettingen door historische, organische groei en recente, planmatige uitbreidingen en verdichtingen, bestaan vele woonbuurten van Groesbeek uit een mengeling van oudere en nieuwere bebouwing. De oudere bebouwing staat aan lange, doorgaande, oude routes en de meer recente bebouwing staat aan kortere, ontworpen staatjes achter de oude routes.

De centrale as tussen kerk en kasteel, de kerk aan de Kerkstraat en het voormalig klooster aan de Stationsweg, waar Groesbeek is ontstaan, is ruimtelijk nog steeds herkenbaar in het parkachtige landschap van een dalvormig terrein tussen terugwijkende hellingbossen en de voornamelijk kleinschalige bebouwing westelijk van het centrum. Deze centrale as wordt in noord-zuidrichting gekruist door een voorzieningenas.

Het woongebied ten noorden van de centrale as, waar het voorliggend plangebied onderdeel van uitmaakt, ondervindt een duidelijke geleiding door de reliëfrijke reservering tussen de wijken Stekkenberg – Schrouwenberg en Zevenheuvelenweg. Ook het landelijke karakter van de Molenweg maakt het glooiende landschap tot in het dorpshart er-vaarbaar.

3.1.2 Ruimtelijke structuur plangebied

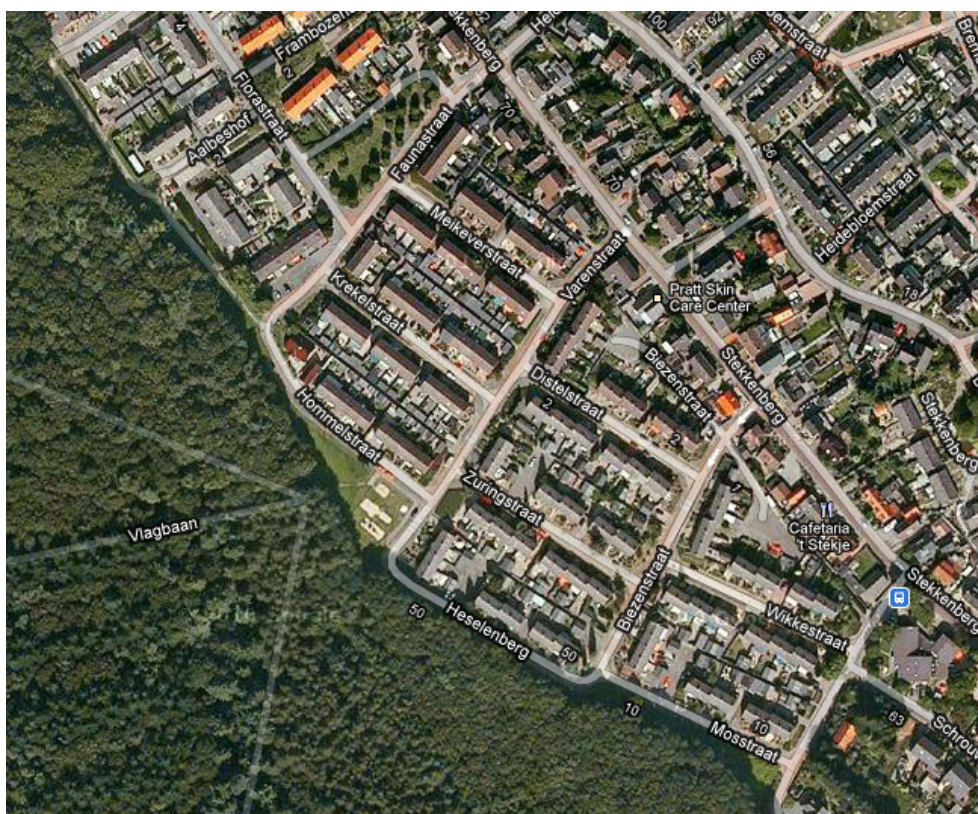
De ligging van Stekkenberg-West is uniek te noemen. De woonwijk is gelegen in de meest noordwestelijke hoek van Groesbeek. De gehele westelijke rand van het langgestrekte gebied wordt begrensd door bos. In het gebied zelf is een groot hoogteverschil aanwezig: de noordzijde ligt ongeveer 20 meter hoger dan de zuidzijde. In het terrein is ongeveer halverwege een vlakker gedeelte aanwezig. Hier ligt een groengebiedje en één van de entrees tot de wijk vanuit de weg Stekkenberg.

Stekkenberg-West is in de huidige situatie opgebouwd uit een aantal open en halfopen bouwblokken. Deze bouwblokken liggen in de richting van de helling en verspringen onderling. Er is vanuit de wijk hierdoor weinig relatie met de bosrand. Ter hoogte van het centrale groengebied verdraait de verkavelingsrichting.

Ten westen van de Stekkenberg zijn in de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw uitsluitend rijwoningen gebouwd, allemaal in het huursegment, waarvan een aantal inmiddels is verkocht. Een aantal woningen, rond de Aalbeshof, bestaat uit één bouwlaag met kap, de rest van de wijk bestaat uit twee lagen met kap.

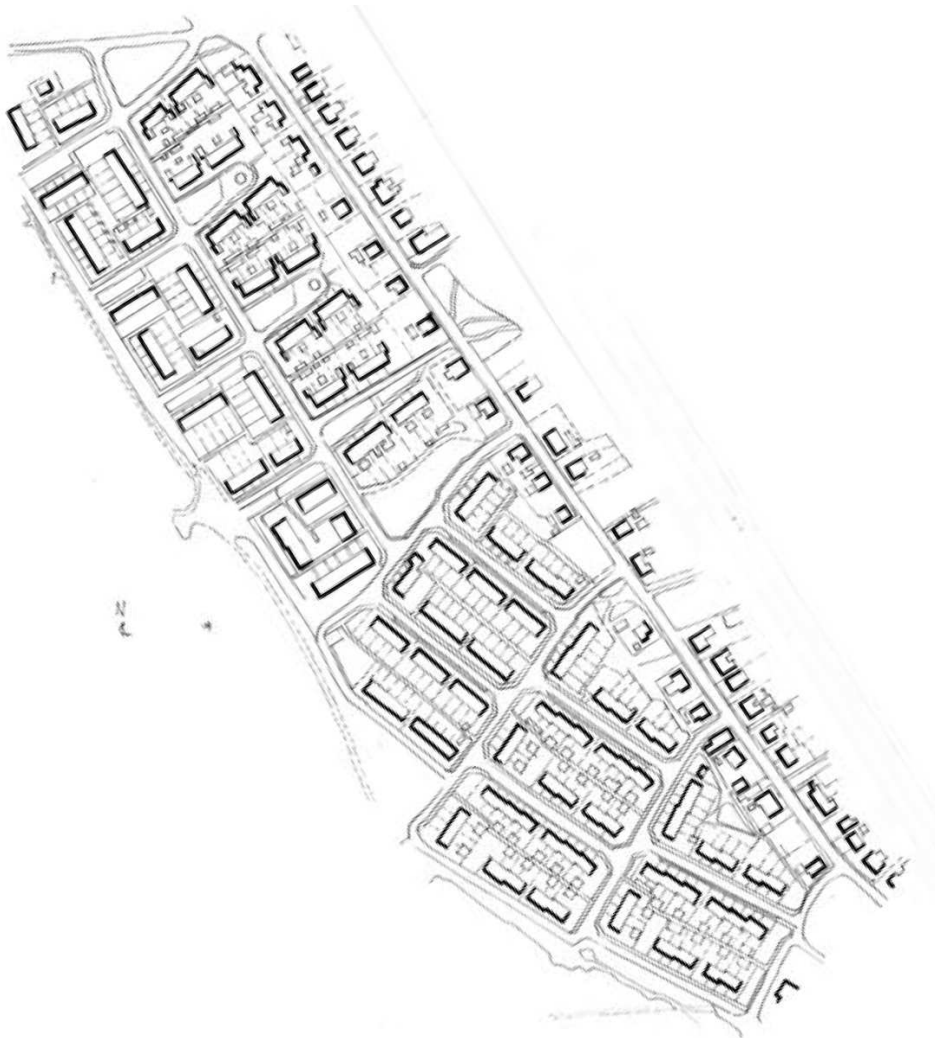


Foto's plangebied



Luchtfoto plangebied met straatnamen (Bron: maps.google.com)

Een aantal woningen aan de noordzijde (fase 1 tot en met 3), waarvan de verkavelingsrichting wel haaks op de helling ligt en die gesitueerd zijn rondom groene scheggen, wordt gehandhaafd (de zogenaamde WD-woningen). De overige woningen worden gesloopt. Aan de rand van het plangebied, aan de historische weg Stekkenberg, staat oudere bebouwing, die overwegend vrijstaand en individueel vormgegeven is.



Huidige bebouwingsstructuur (Bron: SAB Arnhem)

3.2 Functionele structuur

Stekkenberg-West heeft voornamelijk een woonfunctie. Aan de Stekkenberg zijn op een aantal plekken beroepen aan huis aanwezig. Verder is er aan de Stekkenberg een gemeenschapshuis en een snackbar gelegen. De buurt Stekkenberg-West wordt in het oosten en zuiden begrensd door woningbouw, in het noorden en westen door bosgebied. Ten noorden van het plangebied ligt een motorcrossterrein in de bossen.

3.3 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Stekkenberg. Via de Nijmeegsebaan staat de wijk in directe verbinding met Nijmegen en verder.

Vanaf de Stekkenberg zijn er enkele entrees de wijk in.

De woonstraten bestaan uit een rijbaan met aan weerszijden een trottoir.

Er wordt geparkeerd in lange stroken met haaks op de weg gelegen parkeerplaatsen.



Stedenbouwkundig plan fase 4 t/m 6. Het noordelijke deel is fase 4 (het Villaveld en de Terrassen), het zuidelijke deel is fase 5 en 6 (de Terrassen) (Bron: SAB Arnhem)



Vier deelgebieden voor beeldkwaliteit (Bron SAB Arnhem)

4 Planbeschrijving

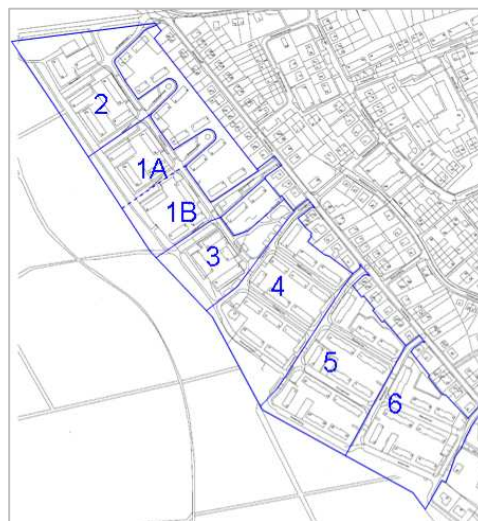
Het stedenbouwkundig plan is opgesteld door SAB en is inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad van Groesbeek. Er is ook een beeldkwaliteitplan gemaakt. Dit plan is tevens vastgesteld door de gemeenteraad van Groesbeek.

4.1 Stedenbouwkundig plan Stekkenberg-West

Het plan voor Stekkenberg-West is opgedeeld in twee delen: voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het zuidelijke deel van het gebied: fase 4 t/m 6, waar nieuwbouw van 141 woningen is voorzien. Eén bestaande woning blijft behouden.

Het totale plan Stekkenberg-West (fase 1 t/m 6) voorziet in de sloop en nieuwbouw van 239 woningen.

Uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp zijn het respecteren en gebruiken van bestaande structuren, een gedifferentieerd woningaanbod, gebruik maken van de bijzondere ligging op de helling, bebouwing met de hoogtelijnen mee, een heldere hoofdstructuur, versterking van de relatie met de bosrand en parkeren nabij de woningen.

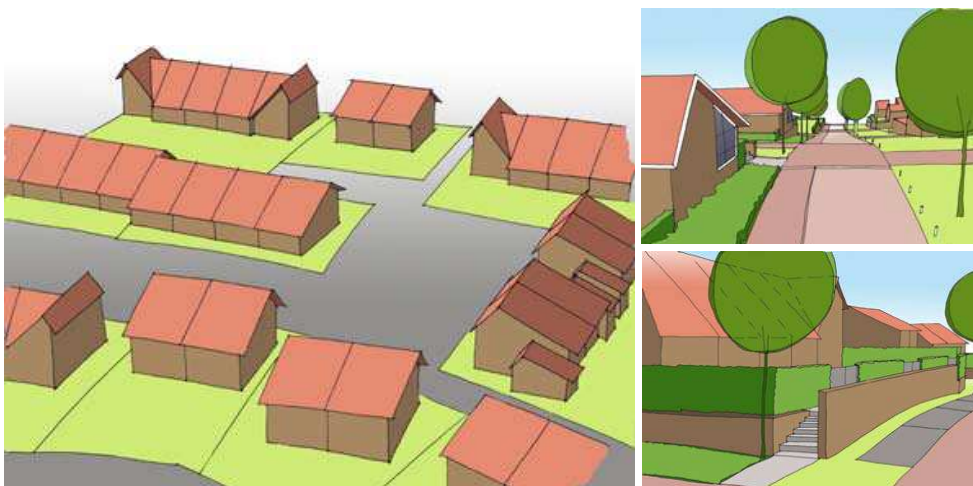


Indeling in fases (Bron: SAB Arnhem)

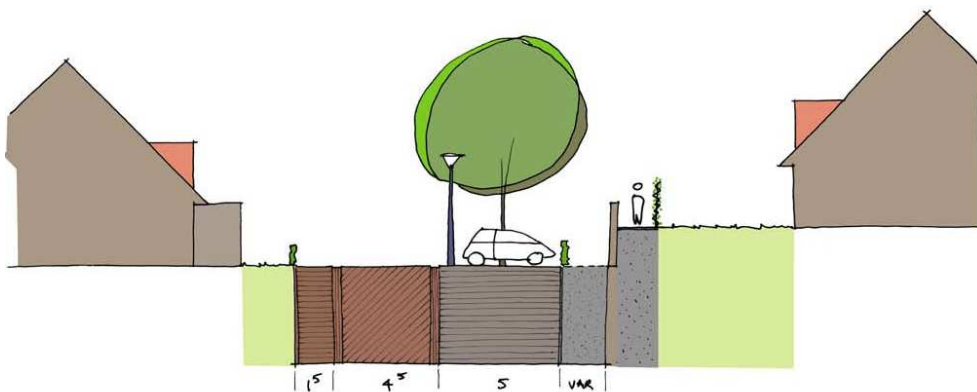
In het gehele plan voor Stekkenberg-West is de tweedeling aan weerszijden van het centrale groengebied gehandhaafd en versterkt. Het groengebied is vergroot door hier een appartementengebouw te situeren (fase 3). Doorgaand autoverkeer door het groene middengebied is niet mogelijk. Het groengebied wordt hierdoor het groene hart van het plan.

Ten zuiden van het centrale groengebied is de helling steiler. Hier ligt een buurt met woningen die gesitueerd zijn op terrassen die het hoogteverschil opvangen. De verkaveling is georganiseerd in de vorm van stroken waardoor alle tuinen op het zuiden georiënteerd zijn. De achterzijden van de tuinen worden begrensd door muurtjes van schanskorven. Aan de voorzijde zijn informele, groene woonstraten aanwezig. Via deze straten wordt de relatie met het bos vormgegeven. Midden in het zuidelijke deel zorgt een brede rechte ontsluitingsweg met groen profiel voor een tweede zichtlijn over de helling richting het centrale appartementengebouw.

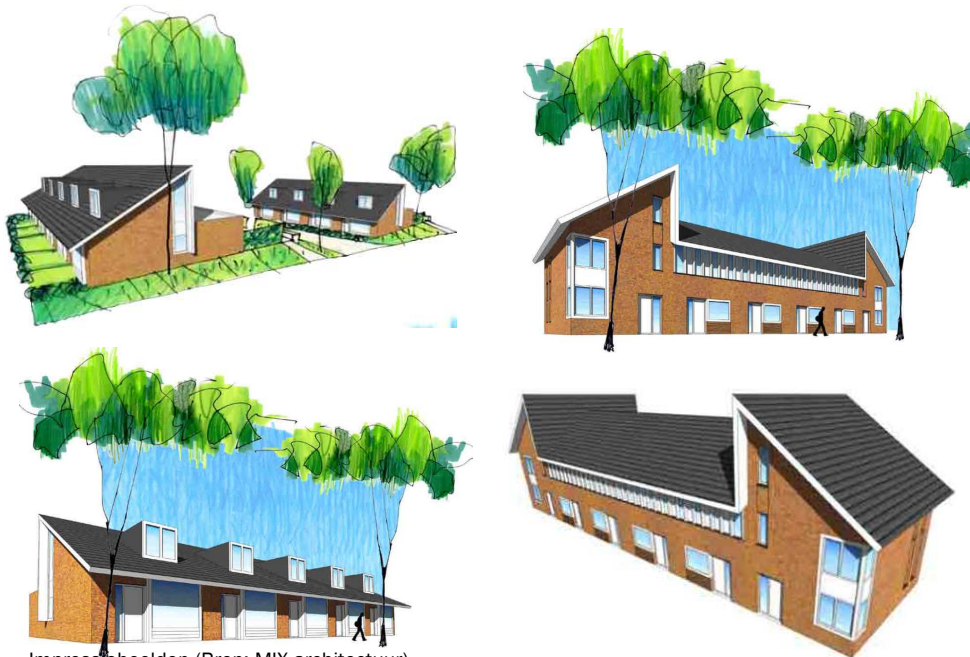
De woningen bestaan uit een mengeling van korte rijtjes, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. De vrijstaande woningen zijn grotendeels geclusterd in een apart deelgebied met particulier te bouwen kavels.



Massaopbouw De Terrassen en Zuidelijke as met groen profiel en schanskorfmurtjes
(Bron: SAB Arnhem)



Principe doorsnede woonstraat De Terrassen (Bron: SAB Arnhem)



Impressiebeelden (Bron: MIX architectuur)

4.2 De Terrassen (gedeelte fase 4, fase 5 en 6)

De Terrassen vormen het grootste deel van het plan. Door middel van een strokenverkaveling wordt optimaal gebruik gemaakt van de bijzondere hoogteligging van dit deel van de wijk. De Terrassen voorzien in 131 woningen, waarvan het grootste deel rijwoningen. Tevens zijn twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaand geschakelde woningen voorzien.

4.2.1 Bebouwing en omgeving

De Terrassen heeft een eigen sfeer binnen Stekkenberg, er is echter wel enige verwantschap met de overige deelgebieden. Het stedenbouwkundig patroon bestaat uit een strokenverkaveling op de helling aan de zuidzijde van het plangebied. Toegang en parkeren zijn gelegen aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde wordt het hoogteverschil met het volgende straatje opgelost door middel van een muur van schanskorven. De rooilijnen verspringen op sommige plekken en de woningtypen worden bewust gemixt teneinde een informele landelijke sfeer te bereiken. Het gebied wordt doorsneden door een rechte toegangsweg gericht op het appartementengebouw in deelgebied 'Het Hart' (fase 3). Ook langs deze zichtas verspringen rooilijnen van de zijkanten van blokken.

Aan de voorzijde zijn de woningen gericht op de weg. Gevels gericht op de openbare ruimte worden allemaal als voorgevels behandeld. Bij gevels gelegen aan de centrale as is het mogelijk dit te ondersteunen door een ingang aan deze zijde te realiseren.

De massaopbouw is kleinschalig, landelijk. De hoofdrichting is voornamelijk horizontaal. Verspringingen in rooilijn en hoogte van bebouwing komen vaak voor en leveren samen met de terrasvormige verkaveling een bijzondere, informele sfeer en openbare ruimte op.

4.2.2 Bebouwing

De bebouwing kent een landelijke uitstraling met een variatie in bebouwingstypologie, hoogte en dakrichting. Binnen het plan worden zowel aaneengebouwde als twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd. De hoogte is wisselend één en twee bouwlagen met kap. Ook in één woning kan de hoogte van de voor- en achtergevel anders zijn met een asymmetrisch dak. De dakvormen variëren; bijvoorbeeld zadeldaken en lessenaardaken. De dakvlakken zijn over het algemeen doorgetrokken en hebben overstekken. De gevelopbouw sluit aan bij de landelijke kapvorm. De openingen in de gevel hebben plaatselijk een maat en schaal die aansluit bij de situering aan de specifieke maat van de openbare ruimte. Er wordt gereageerd op de ligging ten opzichte van de zon.

Er dient een afleesbare relatie te zijn tussen de gevelindeling en de achterliggende functies. Op- en aanbouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa en aan te sluiten bij de architectuur.

4.2.3 Openbare ruimte

De inrichting van het openbaar gebied en de erfafscheidingen worden ontworpen voor de bijzondere situering en vormen een drager die het gehele plan een samenhangende identiteit geeft.

De centrale zichtas bestaat uit een weg voor auto's en fietsers en een breed verhoogd trottoir voor voetgangers. Ter plaatse van kruisingen met de woonstraten worden plateaus toegepast als snelheidsremmer. De woonstraten hebben een informele inrichting met één soort bestratingsmateriaal. Parkeren vindt plaats aan de straten in geclusterde, verspringende vakken met afwijkende kleur.

4.2.4 Groen

De hoogteverschillen in het bestaande terrein blijven herkenbaar door het verloop in de openbare ruimte geleidelijk op te vangen op een zo natuurlijk mogelijke manier. Langs de zichtas is een brede groenstrook aanwezig met ruimte voor spelen en wateropvang. De boombeplanting bestaat uit korte lijnen die aan weerszijden van de as verspringen. In de straten zijn groenvakken aanwezig met een wisselende breedte.

Het groen kan op sommige plaatsen ruimte bieden aan kleinschalige speelplekken. Bomen zijn verspreid aanwezig in groenvakken en tussen parkeerplaatsen. Parkeervakken worden omzoomd door haagjes. Wateropvang wordt waar mogelijk zichtbaar gemaakt in de detaillering.

4.2.5 Ontsluiting en parkeren

Midden door het zuidelijk deel van de wijk is een noord-zuid lopende brede rechte ontsluitingsweg voorzien. Deze weg takt op een viertal plaatsen (Faunastraat, Varenstraat, Biezenstraat en Klaverberg) aan op de Stekkenberg. Vanaf de Stekkenberg is de kern van Groesbeek en Nijmegen bereikbaar. Vanaf de centrale ontsluitingsweg zijn lusvormige erftoegangswegen voorzien die de woningen ontsluiten.

De parkeerplaatsen zijn voornamelijk voorzien in het openbaar gebied, dwars op de weg. Op enkele plaatsen is parkeren op eigen terrein mogelijk. In paragraaf 4.5 'Parkeerbalans' wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen toegelicht.

4.3 Het Villaveld (gedeelte fase 4)

Het Villaveld is het westelijk deel van fase 4 met vrijstaande woningen. Het gebied onderscheidt zich van de rest door de bouwvorm en de ontwikkeling door particulieren. Het Villaveld voorziet in 11 nieuwe vrijstaande woningen. De meest noordelijke woning betreft een bestaande vrijstaande woning.

4.3.1 Bebouwing en omgeving

In Het Villaveld zijn vrijstaande woningen gesitueerd die door particulieren ontwikkeld worden. De ontsluiting wordt geregeld via een centraal pleintje met cul-de-sac. Aan de zuidzijde wordt een aantal woningen ontsloten via één van de woonstraten uit De Terrassen. Het Villaveld bevindt zich in feite in deelgebied de Terrassen en sluit hier daarom op aan, hoewel het een eigen karakter kent.

De voorzijde van de woningen is gericht op de weg. Gevels gericht op de openbare ruimte worden alle als voorgevels ontworpen. De woningen zijn opgebouwd uit een à twee woonlagen plus kap. De individualiteit van de woningen is zichtbaar in de onderling verschillende bouwmassa's.



Centraal pleintje met boom in Het Villaveld (Bron: SAB Arnhem)

4.3.2 Bebouwing

De bebouwing kent een landelijke uitstraling met een variatie in hoogte en dakrichting. De hoogte is wisselend één en twee bouwlagen met kap. Ook in één woning kan de hoogte van de voor- en achtergevel anders zijn met een asymmetrisch dak. De dakvormen variëren; bijvoorbeeld zadeldaken en lessenaardaken. De dakvlakken zijn over het algemeen doorgetrokken en hebben overstekken. De gevelopbouw sluit aan bij de landelijke kapvorm. De openingen in de gevel hebben plaatselijk een maat en schaal die aansluit bij de situering aan de specifieke maat van de openbare ruimte. Er wordt gereageerd op de ligging ten opzichte van de zon.

Er dient een afleesbare relatie te zijn tussen de gevelindeling en de achterliggende functies. Op - en aanbouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa en aan te sluiten bij de architectuur.

4.3.3 Openbare ruimte

De inrichting van het openbaar gebied en de overgangen privé-openbaar zijn ontworpen voor de bijzondere situering en vormen een drager die het gehele plan een samenhangende identiteit geeft. In het Villaveld worden hoogteverschillen per kavel opgelost met kleinschalige schanskorfconstructies. De erfgrenzen bestaan volledig uit hagen dan wel gaas met begroeiing.

4.3.4 Groen

Hoogteverschillen in het bestaande terrein blijven herkenbaar door het verloop in de openbare ruimte geleidelijk op te vangen op een zo natuurlijk mogelijke manier. Centraal op het gezamenlijke pleintje wordt een grote boom aangeplant.

4.3.5 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting wordt geregeld via een centraal gezamenlijk pleintje met cul-de-sac. Deze sluit weer aan op de centrale ontsluitingsweg. Aan de zuidzijde wordt een aantal woningen ontsloten via één van de woonstraten uit De Terrassen. De verharding sluit aan bij de sfeer en detaillering van het deelgebied De Terrassen: informele, vlakke detaillering, klinkers.

Het parkeren vindt voornamelijk plaats op eigen terrein. In de openbare ruimte zijn enkele parkeerplaatsen voorzien. In paragraaf 4.5 'Parkeerbalans' wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen toegelicht.

4.4 Woningbouwprogramma

In fase 4 t/m 6, wordt voorzien in de nieuwbouw van 141 woningen, in de vorm van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaand geschakelde woningen en vrijstaande woningen. Eén bestaande woning blijft behouden. Tevens wordt voorzien in parkeerplaatsen voor deze woningen. De invulling van het gebied met woningbouw sluit aan bij de bestaande situatie en sluit goed aan bij de omgeving.

4.5 Parkeerbalans

Voor de gemeente Groesbeek gelden de parkeernormen zoals die zijn gesteld in de publicaties van het CROW (Parkeerkencijfers woningen, ASVV 2004), als randvoorwaarden. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de locatie in Groesbeek is gelegen in de 'rest van de bebouwde kom' in een 'matig stedelijk' gebied.

De volgende normen zijn dan van toepassing:

<i>Woningcategorie</i>	<i>Weinig stedelijk</i>
Goedkoop	1,4-1,7 parkeerplaatsen per woning
Middel	1,7-1,9 parkeerplaatsen per woning
Duur	1,9-2,1 parkeerplaatsen per woning

Bij de berekening van de benodigde parkeerplaatsen is rekening gehouden met de volgende verdeling in parkeernormen:

<i>Woningcategorieën</i>	<i>Aangehouden parkeernorm</i>
Vrijstaande woningen	2 parkeerplaatsen per woning
Twee-onder-een-kapwoningen	2 parkeerplaatsen per woning
Rijwoningen (eindwoning)	1,8 parkeerplaatsen per woning
Rijwoningen (tussenwoning)	1,5 parkeerplaatsen per woning

Voor fase 4 t/m 6 zijn volgens de parkeernorm 226 parkeerplaatsen benodigd. In het stedenbouwkundig plan is voorzien in 42 parkeerplaatsen op eigen terrein (waarvan 18,7 plaatsen op vrije kavels (parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per kavel, waarbij een dubbele oprit zonder garage telt voor 1,7 parkeerplaats)) en 190 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Totaal zijn er dus 232 parkeerplaatsen voorzien in het stedenbouwkundig plan voor fase 4 t/m 6. In onderstaande tabel is het benodigd aantal parkeerplaatsen per woningtype weergegeven.

Woningtype	Aantal	Norm	P benodigd	P aanwezig eigen erf
G 90	0	1,5		
G 90*	37	1,2	44,4	
G 110-	45	1,5	67,5	
G 120	18	1,8	32,4	
G 120+	30	2,0	60	24*
V	11	2,0	22	18,7**
Totaal	141		226,3	42,7
			P benodigd openbare ruimte	
			184	

* enkele oprit zonder garage = 0,8

enkele oprit met garage = 1

** dubbele oprit zonder garage = 1,7

Tabel parkeerbehoefte per woningtype

Aantal woningen totaal	141
P benodigd totaal	226
P eigen terrein totaal	42
P benodigd openbare ruimte totaal	184
P aanwezig openbare ruimte totaal	190 (+6 overschot)

Parkeerbalans fase 4 t/m 6

In het ontwerp is de parkeerbehoefte gedetailleerder ingedeeld in parkeerdeelgebieden. Door afrondingen ontstaat in de totale parkeerbehoefte een kleine afwijking.

Het aantal parkeerplaatsen dat is voorzien in het stedenbouwkundig plan, voldoet aan het aantal benodigde parkeerplaatsen volgens de parkeernorm. Ook de spreiding voldoet. Er is zelfs een overschot aan parkeerplaatsen.

5 Planologische aspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Wegverkeerslawaaï

Door Adviesburo van der Boom is in november 2009 een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting wegverkeer en industrielawaai voor het gehele gebied Stekkenberg-West.

Wegverkeer

De woningbouwlocatie (fase 1 t/m 6) is gelegen binnen de geluidzone van de Nijmeegsebaan (N842) en de Nieuweweg (N842) op ten minste 145 meter uit de as van de weg. De locatie bevindt zich tevens binnen de onderzoekszone van de Maldensebaan. Deze weg is verkeersluw. De overige wegen zijn erftoegangswegen met een lage verkeersintensiteit en een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen hebben geen onderzoekszone in de zin van de Wet Geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ten gevolge van de Nijmeegsebaan, wordt op de gevels van één woning in het noordelijk deel van het plan (buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan) overschreden. Het betreft hier een woning met één woonlaag en een kap, zonder verblijfsruimten op de verdieping. De geluidbelasting ten gevolge van de Nieuweweg ligt overal onder de 43 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt daarmee niet overschreden.

Industrielawaai

Aan de noordzijde van het gebied ligt motorcrossterrein De Zeven Heuvelen. Dit terrein kent een 50 dB-contour. In de nieuwe situatie liggen de nieuwe woningen buiten de 50 dB-contour van het motorcrossterrein. De nieuwbouw verandert dus niets aan de akoestische situatie. De nieuwe woningen ondervinden geen te hoge geluidbelasting ten gevolge van het motorcrossterrein en het terrein wordt in haar geluidruimte niet aangetast door de bouw van de nieuwe woningen.

Cumulatie

De meest nabij gelegen woning ondervindt een geluidbelasting door wegverkeer van 52 dB (begane grond). De geluidbelasting ten gevolge van het motorcrossterrein bedraagt op de meest nabij gelegen woningen 50 dB. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 54 dB. De aftrek ex artikel 110-g Wgh voor verkeerslawaaï is hierbij niet toegepast.

5.1.2 Verkeerscirculatie

Goudappel Coffeng heeft in oktober 2009 een onderzoek gedaan naar de verkeerscirculatie in Stekkenberg-West. De effecten van het stedenbouwkundig plan op de verkeerscirculatie in het omringende gebied zijn inzichtelijk gemaakt.

Conclusie

Het iets grotere aantal woningen leidt niet tot een duidelijk hogere verkeersproductie. Het ontbreken van een doorkoppeling tussen het zuidelijke en noordelijke plandeel leidt wel tot een merkbare verschuiving van verkeer ten opzichte van de huidige situatie. De omvang van deze verschuiving is maximaal 450 auto's per dag, 50 auto's in het drukste spitsuur extra op de routes via Heidebloemstraat en de Boterbloemstraat samen. Dit extra verkeer kan op deze straten goed worden verwerkt.

Aanbevelingen

Om te bereiken dat de omringende straten net zo veilig blijven als in de huidige situatie kan het plan worden aangevuld met een verkeersdrempel in de Heidebloemstraat. Daarmee wordt de snelheid van het verkeer beperkt en bovendien wordt het verkeer zo gelijkmatig mogelijk over de verschillende straten verdeeld. Het is te overwegen deze drempel in eerste instantie niet aan te leggen en na realisatie van Stekkenberg-West te bezien of een maatregel op deze plaats nodig is, of dat wellicht op een andere locatie een probleem wordt ervaren.

5.1.3 Bodem

Door Heijmans Infra Techniek is in juli 2009 voor het gehele gebied Stekkenberg-West een milieukundig, indicatief bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat de bovengrond van fase 3 (buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan) licht verontreinigd is met minerale olie. De overige onderzochte boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Op basis van het milieukundig onderzoek is geconcludeerd dat de bodem van twee andere deellocaties (C en F) licht verontreinigd is met minerale olie. De sintelhoudende bovengrond ter plaatse van deellocatie A is licht verontreinigd met zink. De puin- en kolenlengruishoudende bovengrond ter plaatse van deellocatie E is licht verontreinigd met PAK. De ondergrond ter plaatse van deellocatie I is plaatselijk licht verontreinigd met vluchtige aromaten. De overige onderzochte deellocaties zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Het asfalt ter plaatse van deellocaties A, B, C, D en E is niet teerhoudend. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen herinrichting van de locatie. Nader bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het onderhavige plan (fase 4 t/m 6) voorziet in de realisatie van 141 woningen ter vervanging van de bestaande bebouwing. Hiermee wordt onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

5.1.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om dit te bepalen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Groesbeek de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

Plangebied

Motorcrossterrein

Ten noorden van het plangebied ligt een motorcrossterrein, welke geluidshinder veroorzaakt. Het plangebied is echter buiten de geluidcontour van het motorcrossterrein gelegen.

Stekkenberg: beroepen aan huis

Aan de Stekkenberg zijn op een aantal plekken beroepen aan huis aanwezig. Deze vormen echter geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

Stekkenberg 49

Aan de Stekkenberg 49 is Clubhuis De Baon gelegen. Voor deze inrichting geldt een richtafstand van 30 meter (dansschool SBI-code 85521, buurthuis/clubhuis SBI-code 94991), voor geluid. De toekomstige woningen zijn buiten deze afstand gelegen.

Stekkenberg 53

Aan de Stekkenberg 53 is Snackbar 't Stekje gelegen. Voor deze inrichting geldt een richtafstand van 10 meter (SBI-code 561), voor geur en geluid. De toekomstige woningen zijn buiten deze afstand gelegen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van hinderlijke bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

5.1.6 Externe veiligheid

Door Royal Haskoning is in februari 2010 een paragraaf externe veiligheid opgesteld.

Het externe veiligheidsbeleid is een onderdeel van het integrale veiligheidsbeleid dat de totale breedte van de veiligheidsketen omvat en heeft betrekking op de preventieve aspecten van de veiligheidsketen. Het betreft alle soorten van veiligheid ten aanzien waarvan het openbaar bestuur verantwoordelijkheid draagt.

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

De Minister van VROM heeft normen opgesteld, tot welke externe veiligheidsrisico's ten hoogste worden geaccepteerd. Het beleid is vastgelegd in diverse nota's waaronder het vierde milieubeleidsplan (NMP4). De uitgangspunten van het beleid kunnen als volgt worden samengevat. Burgers mogen ten aanzien van de veiligheid van hun woonomgeving rekenen op een minimum beschermingsniveau (norm voor plaatsgebonden risico). De kans op een groot ongeval met veel slachtoffers moet expliciet worden afgewogen en verantwoord (verantwoordingsplicht groepsrisico). Daarbij spelen maatschappelijke baten van en de beschikbare alternatieven voor de voorgenomen activiteit een belangrijke rol.

Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid is in een aantal documenten vastgelegd. Hieronder zullen deze stukken kort behandeld worden.

Transport gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over (spoor)wegen en door buisleidingen zijn in opdracht van het ministerie een aantal circulaire's opgesteld. In de circulaire Rnvgs is zoveel mogelijk aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; zie onder *inrichtingen*). Daarbij gaat het onder meer om:

- de uitwerking van de normen voor het plaatsgebonden risico (voorheen: individueel risico) en de toepassing daarvan;
- de wijze waarop met een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet worden omgegaan;
- het betrekken van zelfredzaamheid en hulpverlening bij de afweging van het groepsrisico;
- de vaststelling van een lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

De circulaire's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geven de aan te houden risicoafstanden. Voor het bepalen van deze afstand spelen de druk en diameter van de leiding een grote rol. Momenteel is het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu bezig om deze circulaire's te herzien.

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit heeft gevolgen voor ruimtelijke plannen. Gemeenten en provincies moeten in hun bestemmingsplannen rekening houden met de veiligheidsnormen uit het besluit. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar 'plaatsgebonden risico' (PR) en 'groepsrisico' (GR). Op grond van het PR en GR kunnen gemeenten en provincies veiligheidsafstanden rond risicobedrijven bepalen.

Wanneer bedrijven te dicht bij gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen) staan, zijn maatregelen nodig om aan de veiligheidsafstanden te voldoen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een activiteit bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met die activiteit. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico (PR) is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de 10^{-6} /jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn. Het is aan het lokale bevoegd gezag (de gemeente) om een invulling te geven aan het begrip 'gewichtige reden'. Hierbij kan worden gedacht aan het toestaan van een extensief gebruikt terrein, zoals een sportveld of het opvullen van kleine open gaten in bestaand stedelijk gebied.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt weergegeven als een grafiek met het aantal personen op de horizontale as en de cumulatieve kans op overlijden op de verticale as. Het groepsrisico, dat wordt bepaald door het aantal personen binnen het invloedsgebied rondom een risicovolle inrichting of transportas, wordt gezien als een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit.

Voor het groepsrisico geldt geen norm maar een verantwoordingsplicht. Binnen deze verantwoordingsplicht moeten zowel kwalitatieve als kwantitatieve elementen worden beschouwd. Voor toetsing van de kwantitatieve elementen is een oriëntatiewaarde vastgelegd. Deze oriëntatiewaarde is een lijn in de hiervoor genoemde grafiek. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op 10^{-5} /jaar voor tien slachtoffers en 10^{-7} /jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, spoor en water ligt de lijn op 10^{-4} /jaar voor 10 slachtoffers en 10^{-6} /jaar voor 100 slachtoffers.

Ten behoeve van de verantwoordingsplicht dient een bestuurlijke afweging plaats te vinden. Dit is wettelijke verankerd. Hierbij dient volgens artikel 13.3 van het Bevi ook de regionale brandweer betrokken te worden. Gebruikelijk is dat de regionale brandweer dit advies opstelt op basis van het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Onderhavig plan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de brandweer. Deze heeft in het kader van de algemene externe veiligheid geen opmerkingen. Ten aanzien van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening voor de ontwikkeling van het plangebied wordt verwezen naar het document 'Richtlijnen voor de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid' van de Regionale Brandweer Gelderland-Zuid van juni 2004.

Plangebied

Transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen

De meest nabijgelegen spoorlijn, is de voormalige spoorlijn Nijmegen-Kleef ten zuiden van het plangebied. Deze is sinds 1991 niet meer in gebruik. Aan de westkant ligt de spoorlijn Nijmegen–Cuijk op 2 km afstand.

Het plangebied ligt daarmee ruim buiten de toetsingsafstand van 200 meter waarbinnen het groepsrisico dient te worden vastgesteld. Gezien deze afstand behoeft voor dit plangebied het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoorwegen verder geen aandacht.

Transport gevaarlijke stoffen over wegen

Ten noorden van het plangebied is de Maldensebaan gelegen. Dit betreft een gemeentelijke weg. Binnen een straal van 2 km omtrek rondom het plangebied bevinden zich geen wegvakken die opgenomen zijn in de Risicoatlas weg (AVIV, 2003) of in het ANKER-COEV onderzoek (RWS-AVV, 2005), dan wel wegen die zijn opgenomen in het Basisnet Weg. Vanwege het voorgaande wordt ervan uitgegaan dat in en in de nabijheid van het plangebied geen structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen behoeft dan ook verder geen aandacht.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een ondergrondse buisleiding ten behoeve van het transport van gevaarlijke stoffen. Het betreft een aardgasleiding met een diameter van 6 inch en een druk van 40 bar. Rekeninghoudend met het Besluit externe veiligheid buisleidingen van het ministerie van VROM, is naar het plaatsgebonden- en groepsrisico van deze leiding gekeken. Uit recente berekeningen van de Gasunie¹ blijkt de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van deze leiding op 0 meter te liggen. Dit betekent dat deze midden op de leiding ligt. Er bevinden zich dan ook geen kwetsbare objecten binnen deze PR 10^{-6} -contour. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor de omgeving, geldt een belemmerde zone van 4 meter aan beide zijden vanaf het midden van de leiding.

Volgens de Gasunie¹ geldt voor deze leiding een 1% letaliteitscontour van 70 meter. Deze afstand is van belang voor het groepsrisico. Binnen deze afstand aan weerszijden van de leiding dienen personen (wonen, werken, voorzieningen) te worden meegenomen in de groepsrisicoberekening. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe woningen mogelijk binnen de 1% letaliteitscontour. Zodoende vormt de gasleiding geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied bevindt zich één inrichting waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Aan de Nieuweweg 5, ligt het lpg-tankstation Total Fina. De afstand tot de grens van het plangebied bedraagt ruim 500 meter. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten het invloedsgebied van 150 meter waarbinnen het groepsrisico dient te worden vastgesteld.

¹ Correspondentie Gasunie: Reactie op voorontwerp bestemmingsplan Motorcrossterrein e.o. (N-576-73), d.d. 19-05-09 met kenmerk TAJ0 09.B.2361.

De eerder genoemde ondergrondse aardgasleiding eindigt in een gasontvangstation. Voor dit gasontvangstation geldt volgens het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 15 meter. Binnen deze afstand mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden.

In de directe omgeving van het plangebied Stekkenberg-West bevinden zich verder geen risicovolle inrichtingen. Er zijn geen invloedsgebieden aanwezig die geheel of gedeeltelijk over het plangebied vallen.

Uitwerking externe veiligheidsambities gemeente Groesbeek

Het plangebied Stekkenberg-West heeft voornamelijk een woonfunctie. Slechts aan huis verbonden beroep en bedrijvigheid is toegestaan in het plangebied. De woning moet daarbij in overwegende mate haar woonfunctie blijven behouden. Bedrijvigheid groter dan categorie 1 of 2 wordt uitgesloten. Daarmee zijn ook Bevi-bedrijven uitgesloten.

Explosieven

Uit het gemeentebreed verrichte vooronderzoek naar de aanwezigheid van conventionele explosieven in de bodem is voor de locatie aangegeven dat nader onderzoek niet nodig is, uitgezonderd een smalle strook direct grenzend aan de bosrand. Deze conclusie is getrokken op basis van bestudering van historische luchtfoto's uit 1944 en het gegeven dat de bodem van de bestaande woonwijk al tot op grote diepte geroerd is bij de aanleg van de wijk.

Het nader onderzoek naar de aanwezigheid van conventionele explosieven zal gebeuren voorafgaand aan het bouwrijp maken van de grond voor de betreffende strook.

Advies brandweer

De regionale brandweer heeft, reeds in het kader van het bestemmingsplan voor fase 1 t/m 3, een positief advies uitgebracht.

5.2 Flora en fauna

5.2.1 Flora en fauna onderzoek

Door Faunaconsult is in september 2009 voor het gehele gebied Stekkenberg-West een flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Er zijn gewone dwergvleermuizen, twee ruige dwergvleermuizen en één laatvlieger waargenomen.

Effecten

Binnen enkele jaren wil men de bebouwing in het plangebied vervangen. Dit zal fasegewijs gebeuren. Tevens wordt een deel van de struiken, bomen en andere beplantingen in het plangebied verwijderd. Hiervoor worden kruidenvegetaties verwijderd, uiteindelijk worden er weer nieuwe hagen, struiken en bomen aangeplant.

Effecten op beschermde soorten

Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde vogels, amfibieën en zoogdieren zal (deels) verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën worden mogelijk verstoord of vernietigd.

Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere foerageergebieden. Door de vegetatie en gebouwen buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) te verwijderen, wordt schade aan vogelnesten, eieren en vogels voorkomen. Na aanplant van het nieuwe groen ontstaat er weer habitat voor algemene diersoorten in het plangebied.

Effecten op gewone dwergvleermuizen

De ruimte onder/achter de dakgoot van het hoekhuis op Florastraat 6 dient als verblijfplaats voor een kraamkolonie. De sloop van het gebouw leidt tot de vernietiging van deze vleermuizenverblijfplaats. De sloop van vier andere gebouwen zal leiden tot het vernietigen van dagrustplaatsen van solitaire gewone dwergvleermuizen.

Doordat er fasegewijs (over een periode van meerdere jaren) gesloopt gaat worden, blijven er tijdens het hele project geschikte (kolonie)verblijven in het plangebied aanwezig. Er zijn dus voldoende alternatieve verblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuizen in het plangebied aanwezig.

Bij de nieuwbouw zal worden voorzien in 'vervangende woonruimte' voor vleermuizen. Door een zorgvuldige werkwijze wordt voorkomen dat er tijdens de sloop vleermuizen worden verwond of gedood. Het duurzame voortbestaan van de gewone dwergvleermuis wordt hierdoor gewaarborgd.

Consequenties**Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling**

Voor het vernietigen van holten etc. en verstoren van beschermde zoogdieren en amfibieën van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

Vogels: geen directe schade

Door de vegetatie en gebouwen in het plangebied buiten de periode 15 maart tot 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen, wordt directe schade aan algemeen voorkomende vogels, hun nesten en eieren voorkomen.

Vleermuizen: mitigatie voor verlies aan verblijfplaatsen

Voor het vernietigen van het dagverblijf van de kraamkolonie is mitigatie vereist. Aangeraden wordt in de nieuwbouw alle spouwontluchtingsgaten op 4 meter hoogte of hoger een breedte van 2 cm te geven (zodat gewone dwergvleermuizen naar binnen kunnen). Tevens dient de spouw achter deze gaten over een oppervlakte van 4 m² geen isolatiemateriaal te bevatten. Hiermee wordt gegarandeerd dat de duurzame staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis gewaarborgd is.

Vleermuizen: aangepaste werkwijze tijdens de sloop

Om schade aan vleermuizen te voorkomen dienen de volgende maatregelen te worden genomen:

- Het huis aan de Florastraat 6 mag alleen buiten de kraamperiode (15 mei–15 juli) van de gewone dwergvleermuis worden gesloopt.
- De huizen aan de Wijnbeshof 1, Aalbeshof 6 en Florastraat 27 dienen buiten de periode mei–juli te worden gesloopt.
- Het huis aan de Hommelstraat 12 dient buiten de periode juli–april te worden gesloopt.

Om uit te sluiten dat er tijdens de sloop vleermuizen in deze gebouwen aanwezig zijn, dient de avond voor de sloop van elk gebouw, met behulp van een batdetector, te worden vastgesteld dat er geen vleermuizen aanwezig zijn.

Voorkomen doden of verwonden dieren

De in de Flora- en faunawet genoemde ‘algemene zorgplicht’ is ook op beschermde soorten uit de categorie ‘algemene soorten’ van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie ‘algemene soorten’) die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Aanvraag ontheffing Flora- en faunawet

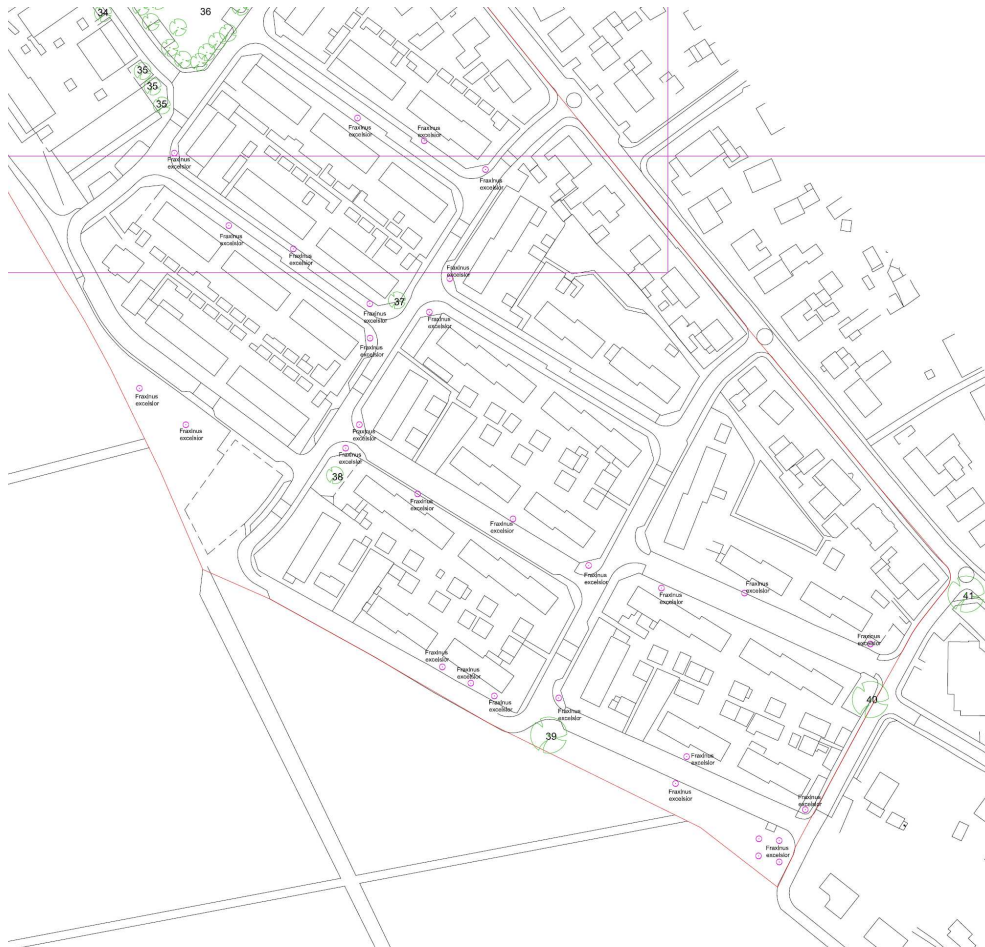
Er is een ontheffing Flora- en faunawet aangevraagd bij Dienst Regelingen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De ontheffing is echter niet verleend, omdat er geen sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Dit houdt in dat het toegestaan is de voorgenomen werkzaamheden zonder ontheffing uit te voeren, mits de genoemde maatregelen worden uitgevoerd. De genoemde maatregelen zijn de maatregelen zoals genoemd in de bij de aanvraag gevoegde stukken:

- De maatregelen zoals genoemd in de hoofdstukken 5 en 6 van het Flora- en fauna-onderzoek. Deze maatregelen zijn eerder in deze paragraaf beschreven onder ‘effecten’ en ‘consequenties’.
- De maatregelen zoals genoemd in de aanvullende informatie van 8 februari 2010.

De gehele afwijzing van de ontheffingsaanvraag is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

5.2.2 Bomeninventarisatie

Door Ingenieursbureau Van Kleef is in december 2007 een bomeninventarisatie gedaan in Stekkenberg-West. Tijdens de inventarisatie is gekeken naar de boomsoort, vitaliteit, omtrek en levensverwachting van de boom. Veel bomen komen voor in groepsverband. De bomen zijn in het rapport in groepen beschreven.



Kaart bomeninventarisatie Stekkenberg-West (Bron: Ingenieursbureau Van Kleef)

5.3 Cultuurhistorie en archeologie

5.3.1 Archeologie

Volgens de Archeologische Beleidsadvieskaart gemeente Groesbeek (2004) zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen bekend. Wel kent een groot gedeelte van het plangebied een middelmatige archeologische verwachting en een kleiner gedeelte een lage archeologische verwachting. Tevens is het grootste gedeelte van het plangebied als verstoord gebied aangegeven met ondiepe vergravingen.

Volgens het gemeentelijke archeologische beleid is voor gebieden met een lage archeologische verwachting behoud in de huidige staat niet vereist. Dit gebied kan worden vrijgegeven voor groundbewerkingen zonder archeologisch vooronderzoek. Voor gebieden met middelmatige archeologische verwachting staat streven naar behoud in de huidige staat voorop. Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening dient archeologisch vooronderzoek en streven naar inpassing van terreinen met een archeologische status plaats te vinden. Bij verstoord gebied is vroegtijdig archeologisch veldonderzoek noodzakelijk, afhankelijk van de onderliggende verwachtingszone en verstoringsdiepte.

Het plangebied kent een sterk hellend karakter. Uit archeologische onderzoeken in vergelijkbare hellende gebieden binnen de gemeente blijkt dat als gevolg van eeuwenlange erosie eventueel aanwezige archeologische resten zeer dicht onder het maaiveld liggen. Ook ondiepe verstoringen als gevolg van woningbouw en de aanleg van infrastructuur blijken dan ook te leiden tot vernietiging van aanwezige archeologische waarden. Om deze reden worden de plangedeelten met bebouwing en infrastructuur vrijgegeven voor bebouwing, zonder de voorwaarde van een archeologisch veldonderzoek.

Binnen het plangebied zijn twee gebieden geselecteerd met een middelmatige verwachtingswaarde, waarbij sprake kan zijn van een ongestoord bodemprofiel.

Door bureau BAAC is in mei 2009 een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd op 2 locaties in het plangebied waarvan is aangenomen dat er sprake is van een onverstoorde ondergrond. De resultaten hiervan zijn weergegeven in het rapport V-09.0112 van mei 2009, dat als bijlage is toegevoegd.

De bodem in beide plangebieden is tot in de C-horizont verstoord. Hiermee is de kans op archeologische resten zeer klein. Aanbevolen wordt om binnen het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Voor de toekomstige ingrepen zijn, op basis van het verkennend onderzoek, geen beperkingen voor wat betreft de archeologie naar voren gekomen.

De gemeente Groesbeek neemt het advies van BAAC over om geen archeologische onderzoek te laten uitvoeren en ten aanzien van het onderdeel archeologie het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten kan nooit worden uitgesloten. Bij bodemverstorende activiteiten dient men dan ook alert te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient men hiervan melding te maken bij de RCAM ex artikel 53 Monumentenwet 1988.

Uit het bovenstaande volgt dat er geen dubbelbestemming voor een verwachtingsgebied archeologische waarde hoeft te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

5.4 Waterparagraaf

De watertoets

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

Algemeen

Voor het plangebied Stekkenberg-West te Groesbeek, bestaat het voornemen het gebied volledig herin te richten. Het betreft een plan waarbij de sloop en herbouw van 239 woningen is voorzien, inclusief appartementen.

Het gebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het hoofdbemalingsgebied 'Groesbeek-Noord'. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. In fase 4 t/m 6 vindt er geen toename van het verhard oppervlak plaats. Voor de toename van verhard oppervlak boven de 500 m² zijn de eisen van het Waterschap Rivierenland van toepassing. Onder de 500 m² de eisen van de Gemeente Groesbeek. Het plangebied is uitgewerkt in het 'Waterhuishoudkundig onderzoek Herinrichting Stekkenberg-West' opgesteld door Breijn B.V. Stedelijke Infra, datum 25 januari 2010.

Waterrelevant beleid

In het plangebied is het volgende waterhuishoudkundig beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: 'Vierde Nota Waterhuishouding', 'Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21)' en 'Nationaal Bestuursakkoord Water'.
- Provinciaal beleid: 'Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3)' en 'Gelders Milieuplan (GMP3)'.
- Waterschapsbeleid: 'Nota rioleringsbeleid (2005)', 'Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied', 'Stroomgebiedsvisie Rivierenland' en 'Strategienota 2006-2009'.
- Gemeentelijk beleid: 'Gemeentelijk Rioleringsplan' en 'Waterplan 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 vrij-verval 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 uitlogbare materialen, in overeenstemming met het bouwstoffenbesluit.

5.5 Kabels en leidingen

In het noorden van fase 1 ligt een hogedruk aardgastransportleiding (een leiding van 6"/40 bar). Het plangebied van fase 4 t/m 6 is op voldoende afstand van deze leiding gelegen. Voor het overige liggen er binnen het plangebied geen relevante kabels en leidingen.

6 Financiële haalbaarheid

Op 22 december 2008 is de Intentieovereenkomst Stekkenberg-West afgesloten. Hierin is afgesproken dat een haalbaarheidsstudie wordt opgesteld, welke bepalend is voor de vraag in hoeverre het plan in ontwikkeling kan worden genomen. In de overeenkomst is ten aanzien van de financiële haalbaarheid het volgende opgenomen.

In de haalbaarheidsstudie worden de volgende aspecten meegenomen:

De aanlegkosten IT-riolering plus kolken, evenals de aanleg van nieuwe riolering, verharding, groenvoorziening en openbare verlichting, voorbereiding, directie en toezicht, zijnde € 4.376.720,00, prijspeil februari 2007, zijn voor rekening van de gemeente;
De restwaarde van de bestaande infrastructuur, zijnde € 1.148.504,00, btw niet van toepassing, prijspeil februari 2007, is voor rekening van de ontwikkelaar.

De kosten met betrekking tot de woningbouw zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Door de gemeente en Oosterpoort Wooncombinatie is op 1 juli 2010 een anterieure overeenkomst afgesloten over de grondexploitatie Stekkenberg-West. Deze anterieure overeenkomst is in de plaats getreden van de intentieovereenkomst.

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de beoogde ontwikkeling van het woongebied Stekkenberg-West, fase 4 t/m 6. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels voor de gemeente Groesbeek.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft iets meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van flexibiliteit en globaliteit kan adequaat worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen. Voor de inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij de voorschriften/regels van andere relatief recente bestemmingsplannen binnen de gemeente Groesbeek, met name bij het bestemmingsplan 'Stekkenberg-West, fase 1 t/m 3'. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

Bedrijf – Nutsvoorziening

In deze bestemming zijn twee bestaande nutsvoorzieningen aan de Faunastraat en de Biezenstraat opgenomen. De regeling is afgestemd op de vigerende regeling van het bestemmingsplan Stekkenberg/Schrouwenberg.

Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening', water en waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder infiltratievoorzieningen), voorzieningen voor langzaam verkeer, voorzieningen van openbaar nut en andere bijbehorende voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Verkeer

Binnen deze bestemming is ruimte voor ontsluitingen met bijbehorende voorzieningen. De gronden zijn dan ook bestemd voor voorzieningen ten behoeve van auto-, fiets- en voetgangersverkeer alsmede parkeren, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, kunstwerken, straatmeubilair, water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder infiltratievoorzieningen, keerconstructies en schanskorven.

Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Wonen

De bestemming 'Wonen' betreft een ontwikkelingsgerichte bestemming ten behoeve van het nieuwe woongebied. Dit uit zich in de bestemmingsomschrijving, waarbinnen ook openbare functies als verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk zijn gemaakt. Voorts is het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied als ondergeschikte functie bij wonen toegestaan.

Op de verbeelding zijn géén bouwvlakken aangegeven om nog flexibiliteit te behouden voor de situering van woningen, aangezien de exacte situering en verdeling van bouwpercelen nog niet bekend is. Wel zijn er bepalingen opgenomen die de situering van een woning op een bouwperceel globaal regelen, zoals afstanden tot bepaalde perceelsgrenzen. Er zijn aanduidingen opgenomen voor de toegestane bebouwingstypologie; vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd in de regels. De regels geven nadere bepalingen voor het bouwen van de hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de regels zijn ook specifieke gebruiksregels gegeven voor bijvoorbeeld een beroep of dienstverlening aan huis. Tenslotte zijn er nog verschillende flexibiliteitsbepalingen in de vorm van omgevingsvergunningen voor het afwijken opgenomen.

8 Procedures

8.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Stekkenberg West, fase 4 t/m 6' heeft conform het Besluit ruimtelijke ordening van 7 september 2011 tot en met 4 oktober 2011 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld in te spreken op het bestemmingsplan. Er is één reactie ingediend, die niet heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

De nota inspraak en vooroverleg, alsook het collegebesluit over deze nota, zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

8.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens conform artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voor vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Voorzover instanties gereageerd hebben, is er sprake van instemming en zijn er geen aanpassingen aan het bestemmingsplan aan de orde.

De nota inspraak en vooroverleg, alsook het collegebesluit over deze nota, zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

8.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor eenieder zes weken ter inzage gelegen vanaf 30 november 2011 t/m 10 januari 2012. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

Het betreft een reactie van het Ministerie van Defensie inzake de beperkingen voor nieuw te bouwen gebouwen en overige bouwwerken binnen het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel.

Naar aanleiding van deze zienswijze is in de planregels onder de algemene afwijkingsregels het volgende bepaald:

Indien de hoogte van de GSM-mast de hoogte van 65 m + NAP overschrijdt, mag de omgevingsvergunning uitsluitend worden verleend, als het functioneren van de radar van Vliegbasis Volkel niet in onevenredige mate (d.w.z. meer dan 10% vermindering van het radarbereik) wordt gestoord. Hiertoe dient vooraf schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de radar.

Op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan is de beheerder van de radar de regionale directie van de Dienst Vastgoed Defensie van het Ministerie van Defensie. Het zienswijzenverslag is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De gemeenteraad heeft vervolgens het bestemmingsplan in haar vergadering van 1 maart 2012 gewijzigd vastgesteld.

9 Bronnen

9.1 Boeken en rapporten

- Ministerie van VROM (2005). *Nota Ruimte*
- Provincie Gelderland (2010). *Ruimtelijke Verordening Gelderland*
- Provincie Gelderland (2005). *Streekplan Gelderland 2005*
- Provincie Gelderland (2006). *Stadsregio Arnhem Nijmegen Regionaal Plan 2005-2020*
- Gemeente Groesbeek (2010). *Bestemmingsplan Stekkenberg-West, fase 1 t/m 3*
- Gemeente Groesbeek (2006). *Bestemmingsplan Stekkenberg/Schrouwenberg*
- Gemeente Groesbeek (2009). *Bestemmingsplan Motorcrossterrein e.o.*
- Gemeente Groesbeek (2005). *Welstandsnota Gemeente Groesbeek*
- Gemeente Groesbeek (2004). *Visie op wonen en werken*
- Archeologisch Adviesbureau RAAP (2004). *Archeologische Beleidsadvieskaart*
- SAB Arnhem (2009). *Beeldkwaliteitplan Stekkenberg-West, Groesbeek*
- Ingenieursbureau Van Kleef (2007). *Inventarisatie bomen Wijk Stekkenberg-West te Groesbeek*
- Heijmans Infra Techniek (2009). *Milieukundig, indicatief bodemonderzoek*
- BAAC (2009). *Inventariserend veldonderzoek Stekkenberg-West, Groesbeek (rapport V-09.0112)*
- Goudappel Coffeng (2009). *Verkeerscirculatie Stekkenberg-West*
- Adviesburo van de Boom (2009). *Geluidbelasting wegverkeer en industrielawaai op bestemmingsplan Stekkenberg-West te Groesbeek*
- Faunaconsult (2009). *Concept Flora en faunaonderzoek in Stekkenberg-West te Groesbeek*

9.2 Websites

- Maps.google.com, 2009
- Bing.com/maps, 2011