

Beheersverordening

Groesbeek-Zuid

Gemeente Groesbeek



Beheersverordening

Groesbeek-Zuid

Gemeente Groesbeek

Toelichting

Regels

Bijlagen

Illustratie

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

25 september 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252587-01A

REG02-0252587-01A

TEK02-0252587-01A

SVB01-0252587-01A

SVB01-0252587-02A

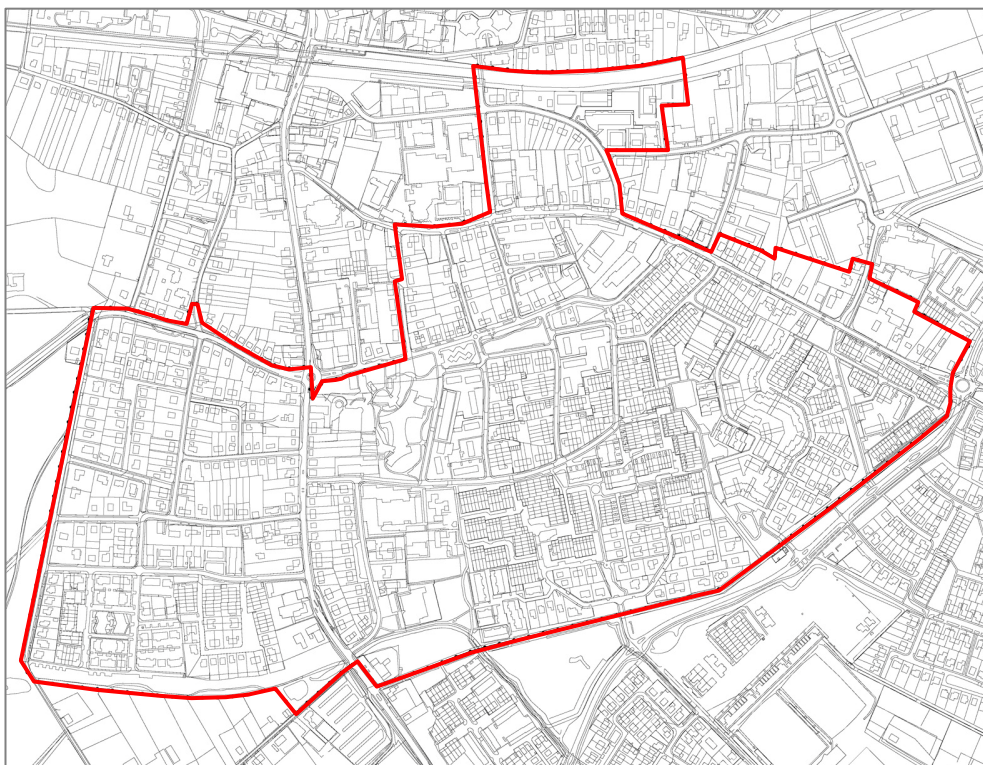
Identificatienummer:

NL.IMR0.0241.BVGroesbeekzuid-GVS1

Bron afbeeldingen kapt: maps.google.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Verordeningsgebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Beheersverordening als instrument	3
2.1	Inleiding	3
2.2	De beheersverordening	3
2.3	Aanvullende ruimtelijke instrumenten	5
3	Gebiedsbeschrijving	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Historische ontwikkeling	9
3.3	Ruimtelijke structuur	10
3.4	Functionele structuur	15
4	Beleid	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	19
4.4	Conclusie	20
5	Sectoraal onderzoek	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Archeologie	21
5.3	Cultuurhistorie	22
5.4	Externe veiligheid	23
5.5	Bodem	24
5.6	Ecologie	24
5.7	Luchtkwaliteit	24
5.8	Bedrijven en milieuhinder	25
5.9	Water	25
5.10	Conclusie	26
6	Juridische aspecten	27
6.1	Inleiding	27
6.2	Uitgangspunten beheersverordening 'Groesbeek-Zuid'	27



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om het juridisch-planologisch kader voor het gemeentelijk grondgebied eens in de 10 jaar te herzien, zodat steeds sprake is van actuele regelingen. Voor Groesbeek-Zuid vigeren momenteel diverse bestemmingsplannen, die grotendeels dateren uit de periode 2003-2006. Hoewel in Groesbeek-Zuid geen ingrijpende ontwikkelingen worden verwacht, zal op grond van de actualiseringsverplichting uit de Wet ruimtelijke ordening toch een nieuwe juridisch-planologische regeling moeten worden vastgesteld voor het gebied.

In de Wet ruimtelijke ordening is naast het bestemmingsplan een nieuw ruimtelijk instrument geïntroduceerd: de beheersverordening. De beheersverordening biedt gemeenten een eenvoudig instrument om gebieden met een lage dynamiek van een passende juridisch-planologische regeling te voorzien. In een beheersverordening kunnen, in tegenstelling tot in een bestemmingsplan, geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen. De beheersverordening is dan ook uitsluitend bedoeld voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien en waar het beleid binnen de planperiode is gericht op het beheer van de bestaande situatie.

Groesbeek-Zuid bestaat uit een aantal woongebieden, afgewisseld met een strook met maatschappelijke voorzieningen (aan de Paulus Potterweg en de Rembrandtlaan) en een aantal percelen waarop een niet-woonfunctie aanwezig is. Het gebied is 'uitontwikkeld' en ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen worden in de nabije toekomst niet voorzien. Om die reden is voor Groesbeek-Zuid voorliggende beheersverordening opgesteld. In deze beheersverordening wordt het beheer van het gebied geregeld, in overeenstemming met het bestaande feitelijke of planologisch toelaatbare gebruik. Dit betekent niet dat in deze beheersverordening de feitelijke situatie wordt 'bevroren'. Bestaande planologische rechten mogen namelijk worden overgenomen in de beheersverordening waardoor beperkte ontwikkelingen, zoals functiewisseling binnen een gemengde 'bestemming' of het realiseren van bijgebouwen bij woningen, mogelijk blijven.

1.2 Verordeningengebied

Het besluitgebied van deze beheersverordening betreft een fors deel van Groesbeek-Zuid, namelijk de woongebieden Herwendaal (inclusief het in de afgelopen jaren herontwikkelde Herwendaal Zuidwest) en De Drul. Daarnaast maakt een deel van het gebied tussen de Kloosterstraat en de oude spoorlijn deel uit van het plangebied.

De plangrens wordt in het westen gevormd door de Knapheideweg en in het zuiden door de Drulsebeek en de Drulseweg. In het oosten wordt de grens gevormd door (de percelen aan) de Kloosterstraat en de Spoorlaan. De noordelijke plangrens bestaat verder uit de oude spoorlijn, de Nijverheidsweg, de Drentselaan, de Gooiseweg en de Mooksebaan.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigerend diverse bestemmingsplannen. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van een vrijstelling. In onderstaande tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen, met daarbij de datum van vaststelling door de gemeenteraad en de datum van goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Gelderland. De beheersverordening 'Groesbeek-Zuid' vervangt de vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen, waardoor weer sprake is van een eenduidige juridisch-planologische regeling voor het hele plangebied.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Herwendaal zuid-west	30 januari 2003	8 mei 2003
De Drul e.o.	18 december 2003	15 april 2004
De Drul e.o., 1 ^e herziening	15 juni 2006	-
Wijk Herwendaal	15 juni 2006	30 januari 2007
't Vilje/Mariëndaal/Kloosterstraat	21 december 2006	3 april 2007
Bedrijventerreinen	21 december 2006	10 april 2007

1.4 Leeswijzer

Deze beheersverordening bestaat uit drie onderdelen: een illustratie, regels en een toelichting. Op de illustratie zijn voor het plangebied besluitvlakken en besluitsubvlakken opgenomen, waarvoor in de regels bepalingen zijn gegeven. De illustratie en de regels vormen samen het juridisch bindende deel van de verordening. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in deze beheersverordening zijn gemaakt.

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt het instrument beheersverordening beschreven en wordt ingegaan op de keuze om voor Groesbeek-Zuid een beheersverordening op te stellen. Tevens wordt ingegaan op de instrumenten die in aanvulling op de verordening beschikbaar zijn voor het beheer van het gebied. In hoofdstuk 3 zijn de gebiedsbeschrijving en de uitgangspunten voor de regeling van de beheersverordening geformuleerd. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders en in hoofdstuk 5 is een verantwoording opgenomen van de omgevingsaspecten die bij de totstandkoming van deze verordening zijn betrokken en beoordeeld. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de juridische regeling toegelicht.

2 Beheersverordening als instrument

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de beheersverordening als instrument. Ook wordt aandacht besteed aan de instrumenten waarmee – naast de beheersverordening – het ruimtelijk beheer van het plangebied kan worden ingevuld.

2.2 De beheersverordening

2.2.1 Vastleggen bestaand gebruik

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening voor een gebied vast te stellen. Een beheersverordening vormt, net als een bestemmingsplan, het kader waaraan onder andere bouwaanvragen worden getoetst en op basis waarvan de gemeente handhavend kan optreden op het moment dat in strijd met bepalingen uit de verordening wordt gehandeld (bijvoorbeeld in het geval van illegale gebruiksvormen of illegale bebouwing).

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik binnen een gebied met een lage dynamiek, waarin binnen de planperiode van de verordening (10 jaar) geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. Het 'bestaand gebruik' is voor tweerlei uitleg vatbaar. Bij 'bestaand gebruik in enge zin' worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Bij 'bestaand gebruik in ruime zin' worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Een beheersverordening is juridisch vergelijkbaar met een bestemmingsplan met een consoliderend karakter.

2.2.2 Keuze voor beheersverordening

Groesbeek-Zuid is grotendeels een woongebied, waarbinnen aan de Paulus Potterweg en de Rembrandtlaan een gebied met maatschappelijke voorzieningen aanwezig is. Daarnaast bevinden zich verspreid over het gebied, met name aan de Herwendaalseweg en in het gebied tussen de Kloosterstraat en de spoorlijn, verschillende niet-woonfuncties. Het gebied kan worden getypeerd als een gebied dat is 'uitontwikkeld'. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen zijn binnen de planperiode niet voorzien. Er vinden slechts kleinschalige ontwikkelingen plaats, zoals de realisering van nevenfuncties aan huis, beperkte wijzigingen van bebouwing (bijvoorbeeld door het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen) en de herinrichting van het openbaar gebied (zoals de aanleg van groen- of speelvoorzieningen). De opgave voor Groesbeek-Zuid is dan ook met name gericht op behoud van de bestaande kwaliteiten. De beheersverordening is voor dit doel het geschikte instrument, omdat het juist bedoeld is om de bestaande situatie vast te leggen, terwijl kleinschalige ruimtelijke wijzigingen mogelijk blijven binnen het planologisch toelaatbare gebruik, voor zover passend bij een gebied met lage dynamiek.

Om die reden is voor Groesbeek-Zuid voorliggende beheersverordening opgesteld. In deze beheersverordening wordt het 'bestaand gebruik in ruime zin' vastgelegd. Dat betekent dat in principe voor alle percelen de geldende juridisch-planologische regeling is overgenomen, waardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet wijzigen ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. Voor ontwikkelingen die in de afgelopen jaren mogelijk zijn gemaakt door middel van een vrijstelling, is de feitelijke situatie vastgelegd.

2.2.3 Onderdelen beheersverordening

De bevoegdheid om een beheersverordening op te stellen in plaats van een bestemmingsplan is opgenomen in artikel 3.38 van de Wro. In tegenstelling tot bij het bestemmingsplan, bepaalt de Wro niet uit welke elementen een beheersverordening bestaat. Het is wel duidelijk dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied (het besluitgebied of verordeningengebied) en regels moet geven voor het beheer van dat gebied. Op grond van artikel 1.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een beheersverordening, net als een bestemmingsplan, elektronisch beschikbaar te worden gesteld. Anders dan bij een bestemmingsplan gelden er echter geen vormvereisten voor het digitale of het analoge plan. Hoewel de wet dit niet bepaalt, is het noodzakelijk de beheersverordening vergezeld te laten gaan van een toelichting waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd. De Wro bepaalt in ieder geval dat de beheersverordening de volgende elementen kan bevatten:

- een verbod om bepaalde werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning;
- binnenplanse afwijkingsregels;
- overgangsrecht.

Dat maakt dat een beheersverordening bestaat uit:

- een object dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft. Dat is op bijbehorende illustratie aangegeven als het plangebied (verordeningengebied), met één of meer objecten binnen het gebied, die op de illustratie zijn aangegeven als besluitvlak of besluitsubvlak;
- regels die gekoppeld zijn aan het gebied en/of de objecten en die kunnen gaan over gebruiken, bouwen en aanleggen, afwijken met een omgevingsvergunning en eventueel overgangsrecht.

De beheersverordening sluit op deze manier inhoudelijk en vormtechnisch zoveel mogelijk aan bij een bestemmingsplan. Waar een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bestemmingsvlakken en aanduidingsvlakken, is in deze beheersverordening sprake van een illustratie met besluitvlakken en besluitsubvlakken. In de regels zijn bepalingen opgenomen die gelden voor de verschillende vlakken. Qua vormgeving (kleurgebruik, benaming van besluitvlakken) is in deze beheersverordening zoveel mogelijk aangesloten bij de landelijke standaard die geldt voor het opstellen van bestemmingsplannen. Dit vergroot de herkenbaarheid en leesbaarheid van de illustratie en regels.

2.2.4 Procedureel

De beheersverordening is een gemeentelijke verordening. In de Wro is voor de beheersverordening geen bijzondere voorbereidingsprocedure opgenomen, zodat de procedure tot vaststelling van een beheersverordening eenvoudiger en korter is dan de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan. Omdat in een beheersverordening geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt, is het voeren van vooroverleg met de betrokken instanties niet verplicht. In tegenstelling tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning staat tegen de vaststelling van een beheersverordening ook geen beroep open.

De Wro schrijft geen procedure voor om belanghebbenden bij een beheersverordening te betrekken (in de vorm van een inspraak- of zienswijzenprocedure). Bij de voorbereiding van deze beheersverordening is in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening aan belanghebbenden de gelegenheid gegeven een inspraakreactie op de beheersverordening in te dienen. Er zijn twee inspraakreacties ingediend, die beide hebben geleid tot een aanpassing van de verordening. De beheersverordening is op 25 september 2014 digitaal vastgesteld, tegelijk met een papieren versie van dezelfde verordening. Bij verschil in uitleg is de digitale versie de juiste versie.

2.3 Aanvullende ruimtelijke instrumenten

De beheersverordening 'Groesbeek-Zuid' is een belangrijk ruimtelijk instrument voor het ruimtelijk beheer van het plangebied. De verordening vormt namelijk het toetsingskader voor bouwaanvragen en bevat gebruiksregels voor het gebruik van de gronden. De beheersverordening is echter niet het enige instrument waarmee het beheer van het gebied wordt geregeld. Hoewel het beleidsmatige uitgangspunt voor Groesbeek-Zuid bestaat uit behoud van de bestaande ruimtelijke situatie, blijven in het gebied mogelijkheden bestaan voor beperkte aanpassingen van de (ruimtelijke en functionele) structuur van het gebied. Er is in deze beheersverordening immers niet voor gekozen om de 'bestaande situatie in enge zin' vast te leggen (alleen de feitelijk aanwezige bebouwing en functies), maar om uit te gaan van de 'bestaande situatie in ruime zin', door de geldende planologische rechten over te nemen. Daarnaast is het niet uitgesloten dat zich binnen de planperiode van 10 jaar een initiatief aandient dat een grotere ruimtelijke ingreep tot gevolg heeft. Hoewel dergelijke ontwikkelingen op dit moment niet worden voorzien, bieden de Wro en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verschillende mogelijkheden om zo'n initiatief mogelijk te maken.

De instrumenten die niet los kunnen worden gezien van deze beheersverordening zijn de volgende:

- het welstandstoezicht;
- het vergunningvrij bouwen;
- de planologische kruimelgevallen;
- de omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening (te voorzien van een ruimtelijke onderbouwing), ook wel de planologische omgevingsvergunning genoemd.

2.3.1 Welstandstoezicht

In het kader van het welstandstoezicht wordt het uiterlijk van een bouwwerk beoordeeld aan de hand van de zogenaamde redelijke eisen van welstand. Die eisen zijn voor het gebied Groesbeek-Zuid vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst aan de welstandseisen. Daarmee is het welstandstoezicht een instrument voor het beheer van de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

2.3.2 Vergunningvrij bouwen

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn bouwactiviteiten opgenomen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen twee categorieën van vergunningvrije activiteiten:

- de geheel vergunningvrije activiteiten uit artikel 2 van Bijlage II, die niet binnen de bepalingen van een bestemmingsplan of beheersverordening hoeven te passen, zoals aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zonnepanelen, vlaggenmasten, erfafscheidingen, nutsgebouwtjes, dakkapellen, antenne-installaties, straatmeubilair, containers voor huisvuil en installaties voor het regelen van het verkeer;
- de activiteiten uit artikel 3 van bijlage II, die alleen vergunningvrij zijn als zij passen binnen een bestemmingsplan of beheersverordening, zoals bouwwerken op het achtererf die niet hoger zijn dan 5 meter, zwembaden bij woningen, openbare speeltoestellen en (onder omstandigheden) veranderingen aan bestaande bouwwerken.

Voor beide categorieën gelden de volgende uitzonderingen:

- vergunningvrij bouwen is niet toegestaan in een gebied dat wegens explosiegevaar of op grond van veiligheidsrisico's onbebouwd moet blijven;
- het aantal woningen mag niet worden veranderd door vergunningvrij bouwen;
- wanneer een gebied archeologische resten bevat is vergunningvrij bouwen over een oppervlakte van meer dan 50 m² niet toegestaan;
- voor vergunningvrij bouwen bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht gelden aanvullende beperkingen.

Voor de vergunningvrije activiteiten is logischerwijs geen procedure van toepassing. Deze kunnen dus zonder meer worden uitgevoerd.

2.3.3 Planologische kruimelgevallen

In bijlage II van het Bor zijn ook de zogenaamde planologische kruimelgevallen opgenomen. Het gaat om zogenaamde bijbehorende bouwwerken, die groter zijn dan de omgevingsvergunningvrije bouwwerken, infrastructuurele en nutsvoorzieningen, antennes tot 40 m, duurzame energie-installaties, evenementen en gebruiksveranderingen tot maximaal 1.500 m² binnen de bebouwde kom, inclusief inpandige bouwactiviteiten. Voor de activiteiten die via de kruimelgevallenregeling mogelijk kunnen worden gemaakt, geldt de reguliere voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent dat er een beslistermijn van 8 weken geldt na ontvangst van de aanvraag.

Nadat de vergunning is verleend staat tegen de vergunning bezwaar en beroep open. Hiermee is voor deze activiteiten sprake van een minder zware procedure dan voor activiteiten die door middel van een 'planologische omgevingsvergunning' (zie paragraaf 2.3.4) mogelijk worden gemaakt.

2.3.4 Planologische omgevingsvergunning

Voor – de op dit moment – onvoorziene ontwikkelingen, die niet met de voorgaande instrumenten zijn in te passen, biedt de Wabo de mogelijkheid om van de beheersverordening af te wijken indien wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Mocht zich gedurende de looptijd van de verordening een situatie voordoen die niet in de beheersverordening is in te passen, noch met voorgaande instrumenten kan worden toegestaan, zal deze situatie worden beoordeeld in het kader van de gevolgen die de betreffende ontwikkeling heeft voor de ruimtelijke kwaliteit.

Voor het afwijken van de beheersverordening dient een afzonderlijke planologische procedure doorlopen te worden, de zogenaamde uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo. Deze procedure omvat een termijn waarin de ontwerpvergunning ter inzage wordt gelegd en een ieder zijn of haar zienswijze kan indienen. De procedure heeft een globale doorlooptijd van 6 maanden. Nadat de vergunning is verleend, staat hiertegen direct beroep open.

2.3.5 Toepassing van de instrumenten in aanvulling op de beheersverordening

Bij het opstellen van de beheersverordening 'Groesbeek-Zuid' is rekening gehouden met de mate waarin voorgaande instrumenten kunnen worden ingezet in het verordeninggebied. Gelet op de mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen en de planologische kruimelgevallenregeling bieden, is ervoor gekozen bepaalde bouw- en gebruiksmogelijkheden niet in de beheersverordening op te nemen. Bij deze keuze heeft de strekking van het instrument 'beheersverordening' een belangrijke rol gespeeld. De beheersverordening is immers bedoeld om de bestaande situatie te beheren en niet om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Op het moment dat zich een geval voordoet dat niet als passend binnen de 'bestaande situatie' kan worden beschouwd (en dus niet mogelijk is binnen de regels van deze beheersverordening) kunnen de eerdergenoemde alternatieve instrumenten worden ingezet. Voorbeelden van activiteiten waarvan wordt verwacht dat deze in het gebied zullen voorkomen zijn:

- vergunningvrij bouwen van erfbebouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, erfafscheidingen);
- vergunningvrij bouwen van dakkapellen;
- vergunningvrij bouwen van algemene voorzieningen, zoals vuilcontainers en straatmeubilair;
- gebruiksveranderingen via de kruimelgevallenregeling;
- niet-vergunningvrije algemene voorzieningen via de kruimelgevallenregeling.

Het vergunningvrij bouwen zoals vastgelegd in bijlage II van het Bor is een wettelijk recht. De gemeente kan hierop geen invloed op uitoefenen.

Dit is anders voor de activiteiten uit de kruimelgevallenregeling en nieuwe ontwikkelingen die door middel van een 'planologische omgevingsvergunning' kunnen worden toegestaan. Deze activiteiten moet de gemeente eerst goedkeuren alvorens vergunning kan worden verleend en ze kunnen worden uitgevoerd.

3 Gebiedsbeschrijving

3.1 Inleiding

Aan de hand van de historische ontwikkeling, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur worden in dit hoofdstuk de kenmerken van het plangebied in beeld gebracht. Deze beheersverordening is gericht op het beheer van de bestaande situatie, met inachtneming van de geldende planologische rechten. Naast de feitelijke situatie is daarom ook de regeling uit het vigerende bestemmingsplan van belang. In hoofdstuk 6 wordt daar nader aandacht aan besteed.

3.2 Historische ontwikkeling

Groesbeek is ontstaan in het bekken van de stuwwal, die werd gevormd door opstuwning van landijs tijdens de voorlaatste ijstijd. De kern Groesbeek ligt in een komvormig gebied dat aan drie zijden wordt omsloten door de hellingen van de stuwwal; alleen aan de oostzijde opent het komgebied zich. Groesbeek is ontstaan bij de bron van de gelijknamige beek, die sinds 2008 weer door het dorp stroomt. Vanuit het hof en de kerk werden de eerste stelselmatige ontginningen georganiseerd. De oorspronkelijke centrale as tussen hof (kasteel/klooster) en kerk is nog herkenbaar. Op de overgang van hoog naar laag ontstonden in en rond het dorp diverse hoeven en boerderijen. Vanuit het centrum van het dorp werd het omliggende gebied via radiale wegen in cultuur gebracht. Deze radiale wegenstructuur vanuit het dorpscentrum is in en rond het plangebied nog steeds herkenbaar in de ligging van de Mooksebaan, de Herwendaalseweg en de Kloosterstraat.



Groesbeek rond 1850, 1900 en 2000 (bron: Structuurvisie Groesbeek 2025)

Groesbeek bestond in de periode tot 1900 uit een concentratie van bebouwing rond de kruising van de Dorpsstraat en de Kerkstraat. Vanaf 1900 ontwikkelde Groesbeek zich dankzij de betere verbinding met Nijmegen hoofdzakelijk in noordwestelijke richting, richting de Stekkenberg en Schrouwenberg. Buiten het dorp werden in deze periode grote villa's of landhuizen gebouwd, terwijl zich binnen het dorp een dorpscentrum met voorzieningen begon te ontwikkelen.

Na de aanleg van de spoorlijn werd in Groesbeek in het begin van de 20^e eeuw een stoomzuivelfabriek gebouwd, al snel gevolgd door enkele kleine fabrieken. Hoewel de lokale werkgelegenheid hierdoor toenam, bleef het merendeel van de Groesbeekse bevolking aangewezen op werk elders in de regio. Met de bouw van de eerste fabrieken in het gebied ten zuiden van de spoorlijn werd de aanzet gegeven tot realisering van de bedrijventerreinen I, II en Mies.

In de periode na de Tweede Wereldoorlog maakte de tot dan toe hoofdzakelijk organische groei van Groesbeek plaats voor planmatige groei. De wederopbouwbuurten vormden de eerste echte uitbreidingen van Groesbeek. Ten oosten van het dorpscentrum vond in deze periode woningbouw plaats aan weerszijden van de Groesbeek. Binnen het plangebied van deze beheersverordening werd woningbouw gerealiseerd in het gebied tussen de Kloosterstraat en de Gooiseweg. In de periode tussen 1960 en 1980 werden vervolgens enkele grootschaligere woongebieden ontwikkeld, met name in het gebied ten zuiden van de spoorlijn en op de gronden ten noordwesten van het dorpscentrum. In deze periode zijn in het plangebied de wijken De Drul en Herwendaal gerealiseerd. Aan de westzijde vormde de beboste stuwwal een natuurlijke begrenzing van Herwendaal, terwijl de grens aan de zuidzijde werd gevonden in de Drulsebeek en de Drulseweg. Het historische bebouwingslint van de Herwendaalseweg vormde de belangrijkste verbinding tussen de nieuwe woongebieden en het dorpscentrum aan de noordzijde van de spoorlijn.

Na afronding van de woongebieden De Drul en Herwendaal werden in de periode 1980-2000 aan de zuidzijde van Groesbeek de wijken Nijerf en Lage Horst gebouwd. Tussen deze woongebieden en De Drul bevindt zich een brede landschappelijke zone, waarin ook de Nieuwe Drulseweg (onderdeel van de oostelijke verkeersroute rond Groesbeek) ligt. Westelijk van de Herwendaalseweg/Bredeweg, op de overgang tussen de kern en het buitengebied, liggen de woonbuurtjes 1^e en 2^e Colonjes langs de gelijknamige wegen. Het landschappelijk ingerichte gebied rond de Drulsebeek vormt de scheiding tussen de wijk Herwendaal en het landschap ten zuiden daarvan.

3.3 Ruimtelijke structuur

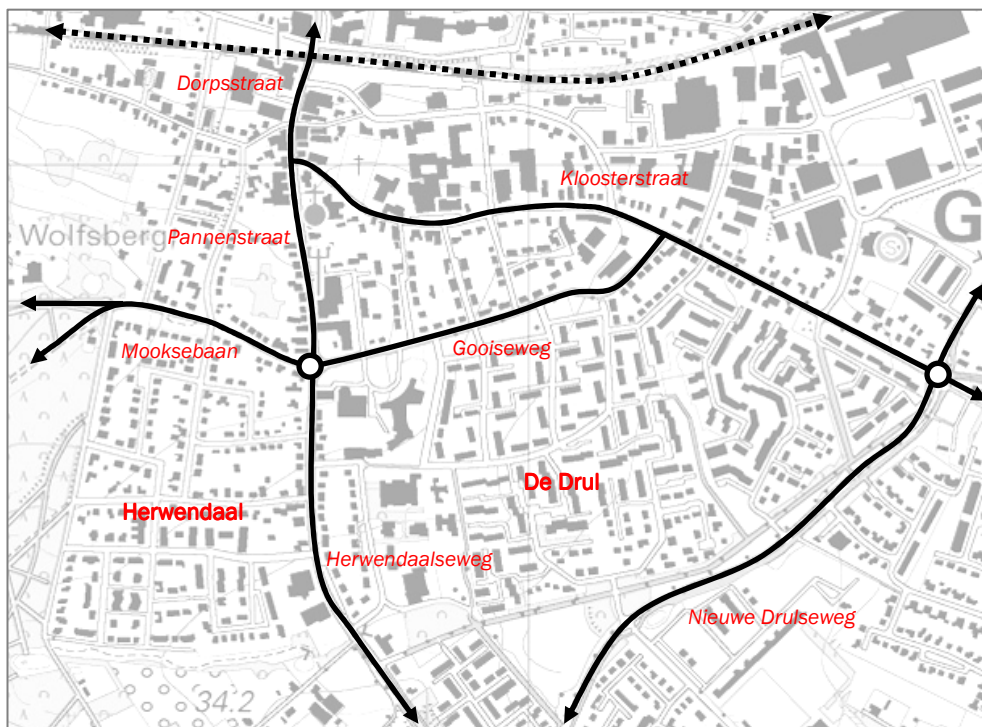
Het plangebied van deze beheersverordening valt in een aantal deelgebieden uiteen, die van elkaar worden gescheiden door de (historische) wegen die deel uitmaken van de voor Groesbeek kenmerkende radiale wegenstructuur. Er kan onderscheid worden gemaakt in het bebouwingslint Herwendaalseweg, de wijk Herwendaal (inclusief het recent herontwikkelde Herwendaal Zuidwest), De Drul en het (woon)gebied tussen de Gooiseweg en de spoorlijn, aan weerszijden van de Kloosterstraat. Het totale plangebied bestaat uit een aantal relatief compact bebouwde woongebieden, waarbinnen en waartussen zich enkele groen ingerichte gebieden bevinden.

3.3.1 Bebouwingslint Herwendaalseweg

De Herwendaalseweg maakt deel uit van de noord-zuidgerichte centrale route door Groesbeek, die van noord naar zuid wordt gevormd door de Molenweg, Dorpsstraat, Pannenstraat, Herwendaalseweg en Bredeweg.

Hoewel de oostelijke route via de Nieuwe Drulseweg, de Hulsbroek en de Cranenburgsestraat in de huidige situatie een deel van het (doorgaande) verkeer verwerkt, is de centrale route nog duidelijk herkenbaar als één van de historische routes in Groesbeek. De weg vormt onder andere een centrale as in het kernwinkelgebied, dat zich heeft ontwikkeld ten noorden van het plangebied, rond de kruising met de oude spoorlijn.

De geleidelijke, organische ontwikkeling die langs deze historische route heeft plaatsgevonden, komt tot uiting in een grote verscheidenheid in functies en bebouwing. Binnen het plangebied van deze beheersverordening staan aan de Herwendaalseweg hoofdzakelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Opvallende afwijkende elementen in deze kleinschalige bebouwingsstructuur zijn de Zuidmolen (nabij de kruising van de Herwendaalseweg met de Mooksebaan/Gooiseweg) met daarnaast een supermarkt, discotheek De Hoeve (met een parkeerplaats op de plek waar de Herwendaalseweg de Drulsebeek kruist) en de naastgelegen detailhandelsvestiging. Aan de oostzijde van de Herwendaalseweg, nabij de kruising met de Paulus Potterweg, ligt een garagebedrijf met een tankstation.



Wegenstructuur in en rond het plangebied

3.3.2 Weerszijden Kloosterstraat

Aan de zuidzijde van de oude spoorlijn ligt een functioneel gemengd gebied waarvan de stedenbouwkundige structuur wordt bepaald door het historische wegenpatroon van de Kloosterstraat en Spoorlaan. Het gebied ten noorden van de Kloosterstraat, aan de Spoorlaan en de Nijverheidslaan, bestaat uit een combinatie van woningen, bedrijven en enkele detailhandelsvestigingen. Het gebied vormt een overgang tussen de bedrijventerreinen in het oosten en de woongebieden en het centrumgebied in het westen.

Er komt zowel (kleinschalige) woningbouw als grootschaligere bebouwing in de vorm van bedrijfshallen voor. Het gebied ten noordoosten van de Spoorlaan is recent herontwikkeld door de realisering van een medisch centrum en drie appartementengebouwen. De Kloosterstraat heeft een groen karakter en vormt een scheiding tussen het functioneel gemengde gebied ten noorden van de straat en de woonbuurt ten zuiden daarvan. Verder in oostelijke richting bestaat de bebouwing aan weerszijden van de Kloosterstraat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen op percelen die grenzen aan woonwijk De Drul (ten zuiden van de Kloosterstraat) en de bedrijventerreinen (ten noorden van de Kloosterstraat).

De woonbuurt ten zuiden van de Kloosterstraat bestaat uit een kleinschalige traditionele blokverkaveling met kleine woningen op relatief grote percelen. Deze opzet is een uiting van de tuinstadgedachte waarin veel wederopbouw wijken in de periode kort na de Tweede Wereldoorlog zijn gebouwd. De wegen in het rechthoekige stratenpatroon (Drentselaan, Frieselaan, Frans Halsweg, Vermeerweg en Albert Cuypweg) worden aan weerszijden begeleid door halfvrijstaande en vrijstaande woningen, met aan de Vermeerweg enkele korte blokken met rijwoningen. Op de hoek van de Kloosterstraat en de Gooiseweg bevindt zich een relatief grootschalig bedrijfsp perceel waar meerdere bedrijven zijn gevestigd.



Luchtfoto plangebied (maps.bing.com)

3.3.3 Wijk Herwendaal

De woonwijk Herwendaal ligt in het zuidwestelijk deel van Groesbeek, ten zuidwesten van de kruising van de Herwendaalseweg met de Mooksebaan. In het westen wordt de wijk begrensd door de Knapheideweg en het daaraan grenzende bosgebied en in het zuiden door de groenzone langs de Drulsebeek.

Herwendaal kent een rechthoekig stratenpatroon. In het noordelijk deel van de wijk (het gebied ten noorden van de De Ruyterstraat) komen hoofdzakelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor met een individuele architectuur. Aan de De Ruyterstraat en de Henry Dunantstraat is een aantal blokken met aaneengebouwde woningen gesitueerd, die zijn georganiseerd rond groen ingerichte hofjes.

Het gedeelte van Herwendaal ten zuiden van de De Ruyterstraat valt in twee delen uiteen. Het oostelijk deel, rond de Helfrichstraat, heeft het karakter van een woonerf waaraan aaneengebouwde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen zijn gesitueerd. De bebouwing is naar binnen georiënteerd en is met de achterzijde gericht naar de De Ruyterstraat en de groenzone langs de Drulsebeek. Het westelijk deel (Herwendaal Zuidwest) is in de periode vanaf 2003 volledig herontwikkeld. De voorheen aanwezige sociale huurwoningen zijn gesloopt en vervangen door nieuwbouw, bestaande uit een mix van woningen in verschillende woningtypologieën. Het oorspronkelijke stratenpatroon is intact gebleven, zodat de woonbuurt op een logische manier aansluit op het overige deel van Herwendaal. De belangrijkste wegen (Maarten Trompstraat en Karel Doormanstraat) sluiten aan op de De Ruyterstraat. Centraal in de woonbuurt, tussen de Maarten Trompstraat en de Karel Doormanstraat, staat een appartementengebouw van vier bouwlagen (met kap). Langs de westelijke rand van Herwendaal Zuidwest staan vrijstaande woningen op ruime percelen, waardoor de Knapheideweg een ruime, groene uitstraling heeft en overgaat in het westelijk gelegen bosgebied.

3.3.4 Wijk De Drul

De Drul ligt aan de oostzijde van de Herwendaalseweg. De woonwijk wordt verder begrensd door de Gooiseweg, de Kloosterstraat en de langzaamverkeersverbinding Drulseweg, die in de groenzone tussen De Drul en de Nieuwe Drulseweg ligt. In het westelijk deel van De Drul, achter de (lint)bebouwing aan de Herwendaalseweg, ligt een ruim opgezet gebied met maatschappelijke voorzieningen. Dit gebied bestaat uit verschillende solitaire gebouwen in een groene setting, waarin ook een klein volkstuinencomplex ligt. De hoogte van de gebouwen varieert tussen de 3 en 14 meter. Het gebied heeft een afwijkend karakter ten opzichte van de woonbuurten in De Drul, die ten oosten van deze zone met maatschappelijke voorzieningen liggen.

Op hoofdlijnen zijn in het woongebied een noordelijk en een zuidelijk deel te onderscheiden. De scheiding wordt gevormd door de route Van Ruysdaelweg - Gerard Douweg - Jacob Marisweg. Het noordelijke gebied bestaat tussen de Rembrandtweg en de Van Ostadeweg vrijwel geheel uit één type aaneengebouwde woning. Het stratenpatroon bestaat uit een aantal woonstraten in noord-zuidrichting, gecombineerd met een aantal smallere straatjes die de woningen in de binnengebieden bereikbaar maken. Het gebied ten zuiden van bovengenoemde route heeft het karakter van een woonerf. Kenmerkend zijn de gebogen straten, waaraan de woningen zijn gesitueerd. Een groenzone, die aansluit op de groenzone rond het fietspad Drulseweg, vormt de scheiding tussen de zuidwestelijke en de zuidoostelijke woonbuurt in De Drul. De bebouwing bestaat uit een afwisseling van aaneengebouwde woningen en - met name aan de zuidrand van De Drul - vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

De woningen aan de zuidelijke rand van De Drul zijn met de achterzijde gericht naar de groenzone langs de Drulseweg.

3.3.5 Groen en water

Het plangebied is een stedelijk gebied, dat deel uitmaakt van de compacte dorpskern van Groesbeek. Het plangebied grenst in het westen aan de beboste stuwwal en in het zuidwesten aan het (agrarische) buitengebied rond de 1^e en 2^e Colonjes. Het plangebied is verder ingeklemd tussen woongebieden (in het noordwesten en het zuiden) en bedrijventerreinen (in het noordoosten). In het plangebied is een aantal grotere groene plekken aanwezig, die een structuurbepalende betekenis hebben op het niveau van de wijk. Te noemen zijn met name:

- de groenzone/ecologische zone rond de Drulsebeek, aan de zuidzijde van Herwendaal;
- de groenzone waarin de maatschappelijke voorzieningen in het westelijk deel van De Drul liggen, inclusief het volkstuintencomplex en het bosperceel aan de achterzijde van het garagebedrijf aan de Herwendaalseweg;
- de groene plekken en de boombeplanting langs de Mooksebaan, die als een uitloper van het westelijke bosgebied het plangebied in steken;
- de groene plekken aan de zuidzijde van de Gooiseweg, vanaf de aansluiting (voor langzaam verkeer) met de Vincent Douweg tot aan de Zuidmolen;
- de (beeldbepalende) laanbeplanting in de Kloosterstraat;
- de grotere groenplekken in De Drul, die een scheiding vormen tussen de verschillende woonbuurten en een groene verbinding vormen tussen de woonwijk en de zuidelijk daarvan gelegen groenzone rond de langzaamverkeersverbinding Drulseweg.

Verder is in het plangebied sprake van een afwisseling van gebieden met een groen karakter en gebieden met een stenig karakter. Het straatbeeld is in veel van de woongebieden vrij stenig, vanwege het ontbreken van beplanting in de woonstraten. Op een aantal locaties, met name in het westelijk deel van Herwendaal, staan beeldbepalende bomen op de woonpercelen, waardoor dit deel van het plangebied een groener karakter heeft.

In het plangebied komt open water voor in de vorm van de Drulsebeek, die langs de zuidwestelijke plangrens ligt. De Drulsebeek ontspringt op het lagere deel van de helling van de stuwwal en stroomt vandaar in oostelijke richting. De beek vormt een belangrijke schakel tussen het Groesbeekse Bos, de Foeperpot en De Bruuk, onder meer voor kleine zoogdieren en amfibieën. In de afgelopen decennia is het gebied rond de Drulsebeek opnieuw ingericht en is de waterloop deels verlegd, waarbij in het gebied onder meer een wandelpad is aangelegd. Ter hoogte van Herwendaal Zuidwest is ook een sport-/speelgelegenheid aanwezig, verder in oostelijke richting is het gebied met name ingericht voor natuur.

3.3.6 Verkeer

Binnen het plangebied vormt de Herwendaalseweg, als onderdeel van de noord-zuidgerichte route door de kern Groesbeek, de belangrijkste weg. Via een rotonde sluit de Herwendaalseweg aan op de Mooksebaan (richting Mook, Malden en Molenhoek) en de Gooisebaan. Door de aanleg van de Nieuwe Drulseweg, tussen de woonwijken De Drul en Nijerf/Lage Horst, is voor het doorgaand verkeer een route aan de oostzijde van Groesbeek gecreëerd. De Nieuwe Drulseweg sluit ten zuiden van het plangebied via een rotonde aan op de Herwendaalseweg - Bredeweg. Ten oosten van het plangebied sluit ook de Kloosterstraat aan op de Nieuwe Drulseweg.

Fietsers maken binnen het plangebied veelal gebruik van de rijbaan. Langs de Mooksebaan ligt een vrijliggend fietspad. Daarnaast bevinden zich in het plangebied vrijliggende fietspaden in de groenzone rond de maatschappelijke voorzieningen, in de groene plekken in de woonwijk De Drul en - in de vorm van de Drulseweg - langs de zuidrand van deze woonwijk.

3.4 Functionele structuur

In Groesbeek zijn de meeste winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen te vinden in het centrumgebied en langs de noord-zuidroute Molenweg - Dorpsstraat - Pannenstraat - Herwendaalseweg. Hoewel in het plangebied verschillende functies voorkomen, is de dynamiek - in tegenstelling tot in het centrumgebied van Groesbeek - vrij laag. Om die reden is voor het gebied voorliggende beheersverordening opgesteld. Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende functies die binnen het plangebied voorkomen.

Wonen

Het merendeel van de percelen in het plangebied heeft een woonfunctie. Het betreft woningen in verschillende typologieën. Naast vrijstaande, halfvrijstaande (gekoppelde) en aaneengebouwde woningen komen op enkele locaties gestapelde woningen voor. Daarnaast zijn bij een aantal niet-woonfuncties bedrijfswoningen of bovenwoningen aanwezig.

Bedrijven

Aan de Herwendaalseweg 59 is een garagebedrijf gevestigd. In het noordelijk deel van het plangebied, aan weerszijden van de Kloosterstraat en aan de Industrieweg, bevinden zich ook enkele bedrijfspercelen. Op deze percelen zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, bedrijven gevestigd in de (lichtere) milieucategorieën 1 en 2. Aan de Industrieweg 7a staat een brandweerkazerne. Verder is verspreid over het plangebied een aantal nutsvoorzieningen aanwezig. Aan de Industrieweg 3 staat een vrij groot nutsgebouw, de overige nutsvoorzieningen zijn beperkt van omvang.

Maatschappelijke voorzieningen

Het merendeel van de maatschappelijke voorzieningen in het plangebied bevindt zich in de zone met maatschappelijke voorzieningen in het westelijk deel van De Drul.

Hier zijn onder meer de basisscholen De Sieppe en 't Vossenhol en verpleeghuis de Meent gevestigd. Daarnaast bevinden zich in dit gebied een mondzorgpraktijk, een praktijk voor verloskunde, een fysiotherapiepraktijk en een dagactiviteitencentrum. Op de hoek van de Herwendaalseweg en de Gooiseweg staat de Zuidmolen. Aan de Spoorlaan bevindt zich een recent gerealiseerd medisch centrum.

Detailhandel

Aan de Kloosterstraat 27 is een supermarkt gevestigd. Op het naastgelegen perceel, aan de Kloosterstraat 29-31, bevindt zich een vestiging van de Boerenbond. Op de hoek van de Kloosterstraat en de Frieselaan staat een pand waarin op de begane grond een aantal winkelruimtes aanwezig is, met op de verdieping bovenwoningen. Ook aan de Herwendaalseweg is een aantal detailhandelsvestigingen aanwezig. Naast de Zuidmolen bevindt zich een supermarkt. Bij de Zuidmolen is een molenwinkel aanwezig, waar meel- en bakproducten worden verkocht.

Dienstverlening

Op diverse locaties in het plangebied zijn dienstverlenende bedrijven gevestigd. Aan de Vlasrootweg is een schoonheidssalon aanwezig en aan de Herwendaalseweg 13 een pedicure, pruiken- en haarwerksalon, met daarboven een woning. Aan de Herwendaalseweg 3 en de Gooiseweg 30-36 bevinden zich twee assurantiekantoren.

Horeca

In het plangebied bevindt zich één horecagelegenheid. Aan de Herwendaalseweg 36 is discotheek/dancing De Hoeve gevestigd. Parkeren voor deze horecagelegenheid vindt niet alleen plaats op het perceel Herwendaalseweg 36, maar ook op het parkeerterrein ten zuiden van Herwendaalseweg 38. Ten zuiden van het plangebied, aan de westzijde van de Bredeweg, ligt een groter parkeerterrein dat ook in gebruik is voor De Hoeve.

4 Beleid

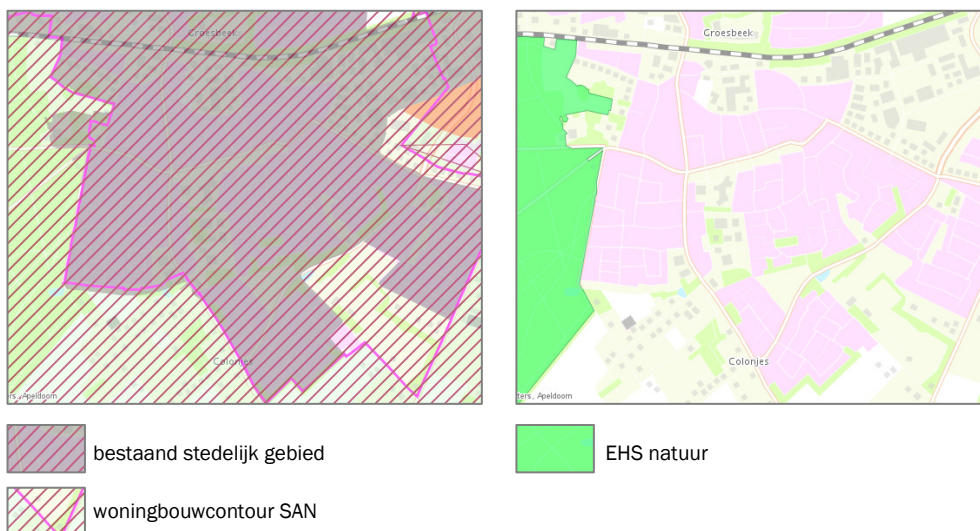
4.1 Inleiding

Gelet op de uitgangspunten van deze beheersverordening is uitsluitend stilgestaan bij beleid dat directe consequenties voor de beheersverordening kan of dient te hebben. Omdat de beheersverordening ziet op het beheer van de bestaande situatie en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is een uitgebreidere toetsing niet noodzakelijk. Raadpleging van de kaarten behorende bij het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening laat zien dat deze nationale beleidsstukken geen gevolgen hebben voor voorliggende beheersverordening. Het plangebied ligt bijvoorbeeld niet in de nabijheid van één van de grote rivieren of binnen het obstakelbeheersgebied van een militair vliegveld of een radarstation. Hierna wordt kort stilgestaan bij het provinciaal beleid (zoals vastgelegd in de Ruimtelijke verordening Gelderland en de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie en Omgevingsverordening) en het gemeentelijk beleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Ruimtelijke verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten, in aanvulling op de provinciale structuurvisie (het Streekplan Gelderland 2005 en de actualisaties daarvan), de Ruimtelijke verordening Gelderland vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 22 januari 2011 en bevat regels met betrekking tot de bescherming van provinciale belangen. Onderwerpen die van provinciaal belang zijn en waarvoor in de Ruimtelijke Verordening regels zijn opgenomen, zijn onder meer verstedelijking, wonen, detailhandel, recreatie, ecologische hoofdstructuur en grondwaterbescherming.



Kaartbeelden Verordening ruimte: verstedelijking (links) en EHS (rechts)

Het plangebied maakt deel uit van het 'bestaand stedelijk gebied' en ligt binnen de woningbouwcontour Stadsregio Arnhem-Nijmegen (SAN). Het provinciaal beleid is erop gericht om een groot deel van de stedelijke ruimtebehoefte op te vangen in het 'bestaand stedelijk gebied' en binnen de woningbouwcontouren. Het plangebied is echter 'uitontwikkeld' en binnen de planperiode zijn op dit moment geen nieuwe (woningbouw)initiatieven voorzien.

De gronden ten westen van het plangebied, westelijk van de Knapheideweg, maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS-natuur). Binnen het plangebied liggen geen gronden met een EHS-status. Voorliggende beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en heeft dus geen invloed op de ecologische hoofdstructuur. De beperkte ruimte die wordt geboden voor kleinschalige ontwikkelingen komt overeen met de mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen al boden. Vanwege het kleinschalige karakter van de ontwikkelingsmogelijkheden hebben deze geen invloed op de nabijgelegen ecologische hoofdstructuur.

Binnen het plangebied staat een molen. In artikel 22 van de Ruimtelijke verordening is bepaald dat bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden binnen de molenbiotoop (een cirkel met een straal van 400 meter rond de molen) geen nieuwe bebouwing of beplanting toestaan, tenzij wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt. Voorliggende beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die van invloed kunnen zijn op het functioneren van de molen.

4.2.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie 'Gelderland anders' zijn doelen benoemd met betrekking tot de versterking van de economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Naast de Omgevingsvisie is een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels. In de Omgevingsvisie is niet langer strikt vastgelegd wat wel en wat niet mag, maar is ruimte voor initiatieven in een veranderende omgeving. De hoofdthema's zijn:

- Dynamisch: economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie, bereikbaarheid;
- Mooi: natuur, landschap, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit;
- Divers: regionale diversiteit, andere werkwijze.

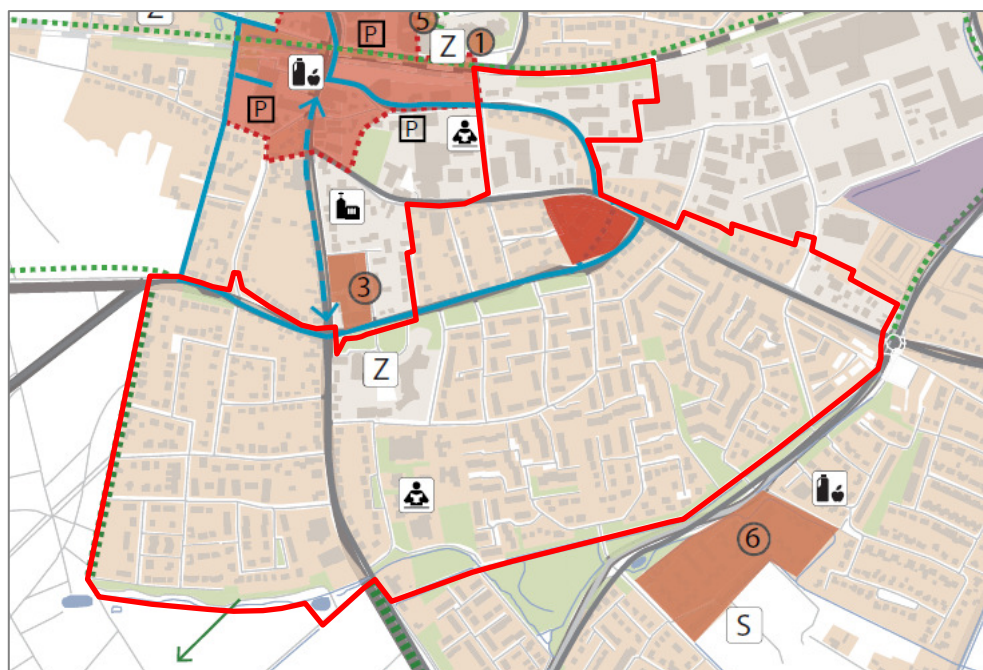
De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt een sterker accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. Zowel in de stedelijke gebieden als op het vitaal platteland ligt de focus voornamelijk op de kwaliteit van het bestaande. De regionale afspraken over wonen en werken blijven het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. In de Omgevingsverordening is het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie vertaald in concrete regels waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen worden getoetst.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening blijkt dat het provinciaal beleid voor het plangebied van deze beheersverordening op hoofdlijnen ongewijzigd blijft. Uit de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening volgen geen nieuwe beleidsuitgangspunten die in deze beheersverordening zouden moeten worden verwerkt.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Strategische visie en Structuurvisie Groesbeek 2025

Op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad van Groesbeek een toekomstvisie voor Groesbeek vastgesteld: de Strategische Visie Groesbeek 2025. De visie schetst de koers van de gemeente Groesbeek tot het jaar 2025 en vormt een gedragen en integraal kader voor toekomstige beleidsopgaven en besluiten. Met de strategische visie wordt richting gegeven aan diverse strategische discussies en opgaven op alle beleids-terreinen. De ruimtelijke vertaling van de strategische visie heeft plaatsgevonden in de Structuurvisie Groesbeek 2025, die op 27 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. In de structuurvisie schetst het gemeentebestuur de strategie en kaders op hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie geeft geen eindbeeld, maar biedt een afwegings- en sturingskader voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.



Z zorg(instelling) S basisschool
 woningbouwlocaties (vóór/na 2020/vervallen)

Uitsnede structuurvisiekaart Visie Groesbeek (Structuurvisie Groesbeek 2025)

Beide visies zijn ontwikkelingsgerichte beleidsdocumenten. In de structuurvisie is onder meer aangegeven dat de uitbreidingsopgave voor woningen op termijn naar verwachting zal veranderen in een beheersopgave (slopen, vernieuwen).

Meer aandacht voor individuele woonwensen, minder nieuwbouw en meer renovatie en vernieuwbouw staan daarbij centraal. In de kern Groesbeek, de hoofdkern van de gemeente, zullen de meeste ontwikkelingen plaatsvinden. Dankzij de centrumvorming krijgt het centrum van het dorp bijna een kleinstedelijk karakter. Ontwikkelingen zijn met name voorzien in het centrumgebied en op een aantal specifieke woningbouwlocaties. Voor de overige woongebieden zijn geen grootschalige ontwikkelingen voorzien. In de structuurvisie zijn dertien concrete projectlocaties aangegeven waar binnen de planperiode van de structuurvisie ontwikkelingen zijn voorzien. Geen van deze locaties ligt binnen het plangebied van deze beheersverordening. Wel is de bedrijfslocatie op de hoek van de Kloosterstraat en de Gooiseweg aangeduid als mogelijke ontwikkelingslocatie voor de periode na 2020. Er is echter nog geen sprake van concrete plannen. Voor de bestaande wijken is het beleid gericht op behoud van de huidige kwaliteiten. Waar nodig worden mogelijkheden onderzocht voor verbetering. Inbreiding vindt alleen plaats waar sprake is van herstructurering. Binnen de planperiode van deze beheersverordening is voor het plangebied geen herstructurering voorzien. Omdat in de structuurvisie geen concrete ontwikkelingen zijn voorzien in het plangebied, is ervoor gekozen om een beheersverordening op te stellen met als doel een regeling te bieden voor het beheer van de bestaande situatie. De beheersverordening draagt bij aan het behoud van de kwaliteiten van het plangebied.

4.3.2 Welstandsnota Groesbeek

In de welstandsnota is het kader voor het welstandsbeleid van de gemeente Groesbeek neergelegd. Doel van de welstandsnota is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving en het openbaar gebied in stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk opzicht. De gemeente Groesbeek is opgedeeld in verschillende deelgebieden die grotendeels overeenkomen met de dorpsgrenzen. Voor de kern Groesbeek is een omschrijving van de stedenbouwkundige opbouw en de aanwezige kenmerken opgenomen. Op een kaart is aangegeven onder welk bebouwingstype ieder perceel valt. Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor bouwen worden, nadat is getoetst of deze voldoen aan de regels van het bestemmingsplan of de beheersverordening, getoetst aan de criteria die in de welstandsnota zijn opgenomen voor het betreffende bebouwingstype.

4.4 Conclusie

Voorliggende beheersverordening legt de bestaande situatie vast, met dien verstande dat kleinschalige ruimtelijke wijzigingen mogelijk blijven binnen het planologisch toelaatbare gebruik, voor zover passend in een gebied met een lage dynamiek. Het provinciaal en het gemeentelijk beleid ten aanzien van Groesbeek-Zuid zijn gericht op het behoud van de bestaande kwaliteiten, zoals ook in de beheersverordening is vastgelegd. De beheersverordening is in overeenstemming met hetgeen is voorgeschreven in het geldende beleid.

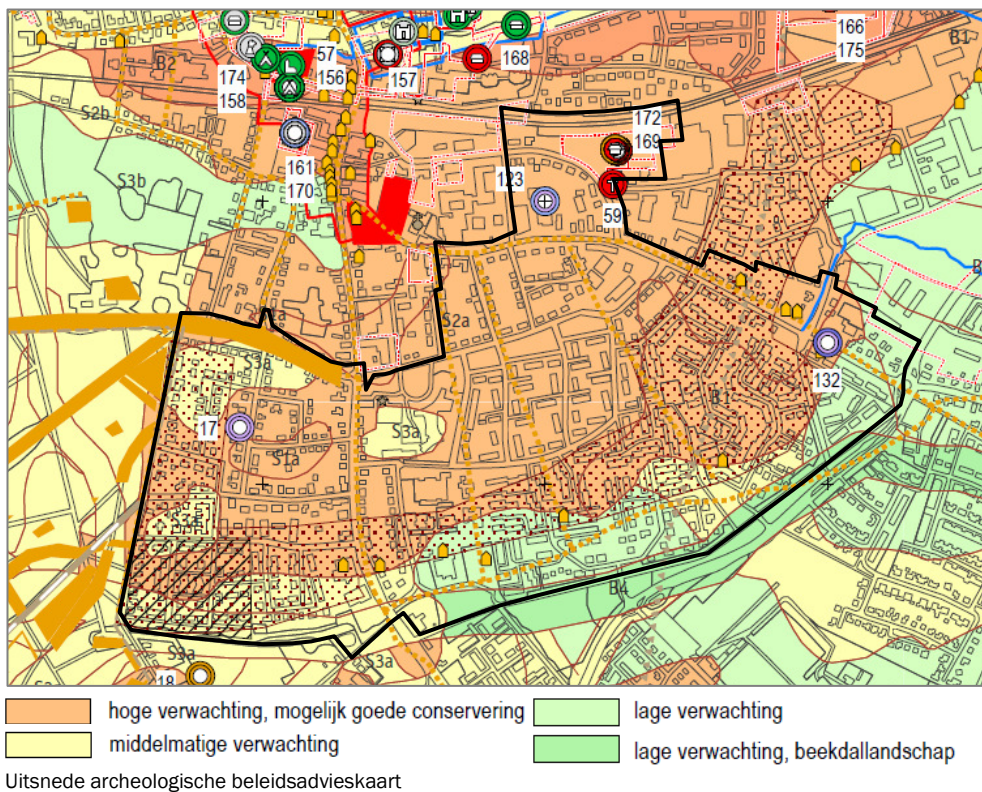
5 Sectoraal onderzoek

5.1 Inleiding

In het kader van deze beheersverordening heeft voor het plangebied een scan plaatsgevonden van de relevante omgevingsaspecten. Dit onderzoek is beperkt van aard, omdat de beheersverordening gericht is op instandhouding van de bestaande situatie en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Het onderzoek heeft zich erop gericht om te bepalen of vanuit de omgevingsaspecten aanleiding bestaat om in de beheersverordening specifieke regelingen op te nemen. De algehele conclusie is dat deze aspecten de totstandkoming van de beheersverordening niet in de weg staan. Hierna wordt kort aandacht besteed aan de relevante aspecten.

5.2 Archeologie

Op grond van de Monumentenwet 1988 dient rekening te worden gehouden met aanwezig dan wel te verwachten archeologische waarden. De gemeente Groesbeek heeft een archeologische beleidsadvieskaart op laten stellen, waarop is aangegeven waar de bekende archeologische vindplaatsen zich bevinden en welke archeologische verwachtingszones er zijn. De zones zijn voorzien van een beleidsadvies, dat in bestemmingsplannen en beheersverordeningen dient te worden verwerkt. In het plangebied komen gebieden voor met een hoge, middelmatige en lage verwachting.



Voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde gelden geen aanvullende regels voor het verrichten van bodemversturende activiteiten. Voor gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachting dient een archeologisch onderzoek te worden verricht indien er bodemversturende activiteiten plaatsvinden met een oppervlakte groter dan 100 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter.

Voorliggende beheersverordening is gericht op het behoud van de bestaande situatie. In lijn met de vigerende bestemmingsplannen blijven op perceelsniveau wel ontwikkelingen mogelijk. Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is voorzien in een beschermende regeling. De gebieden met een hoge of middelmatige verwachting zijn daartoe voorzien van een besluitvlak 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarden'. In de regels is bepaald dat bij aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken groter dan 100 m² een archeologisch onderzoek verplicht is. Als uit het onderzoek blijkt dat archeologische waarden zullen of kunnen worden verstoord, kunnen voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is bepaald dat voor bodemversturende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter een omgevingsvergunning benodigd is. De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.3 Cultuurhistorie

De gemeente Groesbeek beschikt naast een archeologische beleidsadvieskaart over een cultuurhistorische waardenkaart en een cultuurhistorische beleidsadvieskaart. Op de cultuurhistorische waardenkaart is zichtbaar dat zich binnen het plangebied van deze beheersverordening één rijksmonument bevindt: de Zuidmolen aan de Herwendaalseweg 1. De ronde bakstenen beltmolen dateert uit 1857 en is in 1947 en 2002 gerestaureerd. Bescherming van dit monument vindt plaats via de Monumentenwet 1988, een aanvullende bescherming via de regels van deze beheersverordening is daarom niet zinvol. Op de illustratie is de molen ter signalering aangeduid als 'rijksmonument'.

In het plangebied komen geen gemeentelijke monumenten voor. Wel is op de cultuurhistorische waardenkaart een aantal panden aangeduid als 'wederopbouwarchitectuur' of als 'historische nederzittingslocatie (boerderij of woonhuis)'. Binnen het plangebied bevinden zich daarnaast enkele wegen die nog het tracé van een historische weg volgen. Het betreft met name de Herwendaalseweg, de Mooksebaan en een deel van de Kloosterstraat. Voorliggende beheersverordening is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Er zijn in het plangebied geen ontwikkelingen voorzien die invloed (kunnen) hebben op de cultuurhistorisch waardevolle elementen in het gebied.

Rond de Zuidmolen is sprake van een molenbiotop met een straal van 400 meter rond de molen.

Binnen deze beschermingszone gelden op grond van de cultuurhistorische beleidsadvieskaart hoogtebeperkingen voor het oprichten van nieuwe bebouwing, met als doel om de vrije windvang en het zicht op de molen te beschermen. Onderhavige beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar is gericht op het behoud van de bestaande bebouwing. Overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen zijn voor de bebouwing in het plangebied maximale goot- en bouwhoogtes toegestaan die aansluiten bij de feitelijke situatie. Omdat deze beheersverordening geen nieuwe bebouwing mogelijk maakt die gevolgen kan hebben voor de molenbiotoop, is de beschermingszone van de molen niet opgenomen op de illustratie en in de regels.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs). Naar verwachting treedt in het najaar van 2014 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking, waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water worden vastgelegd. De (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs sorteert voor op dit nieuwe beleid. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied is geen sprake van transportroutes (wegen, spoorwegen of vaarwegen) waarover relevant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook is er geen sprake van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Binnen het plangebied bevindt zich één risicovolle inrichting: het lpg-station aan de Herwendaalseweg 59. De doorzet van lpg is in de omgevingsvergunning (milieuvergunning) van het tankstation beperkt tot 1.000 m³/jaar, waardoor sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ (PR 10⁻⁶ contour) van 45 meter, gemeten vanaf het vulpunt. Vanaf het lpg-reservoir geldt een PR 10⁻⁶ contour van 25 meter en vanaf de afleverzuil een PR 10⁻⁶ contour van 15 meter. Binnen de PR 10⁻⁶ contouren mogen op grond van het Bevi in principe geen kwetsbare objecten (zoals woningen) aanwezig zijn. Binnen het plangebied van deze beheersverordening zijn binnen de PR 10⁻⁶ contouren geen kwetsbare objecten gesitueerd, zodat het plaatsgebonden risico geen belemmeringen oplevert voor de vaststelling van deze beheersverordening. De PR 10⁻⁶ contouren rond het lpg-station zijn in deze beheersverordening aangeduid als 'veiligheidszone - bevi'. Binnen dit besluitsubvlak mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden opgericht.

Naast de PR 10^{-6} contouren, waarbinnen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd, heeft het lpg-station een toetsingsafstand voor het groepsrisico van 150 meter. Binnen deze afstand van het lpg-station bevindt zich een beperkt aantal woningen. De hoogte van het groepsrisico is daarom beperkt. Omdat deze beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, neemt het groepsrisico bovendien niet toe. Aangezien sprake is van een bestaande situatie, waarop met deze beheersverordening geen invloed kan worden uitgeoefend, en de hoogte van het groepsrisico beperkt is, wordt de hoogte van het groepsrisico verantwoord geacht.

5.5 Bodem

In de Wet bodembescherming is bepaald dat bij functiewijzigingen onderzocht dient te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. Voorliggende beheersverordening is gericht op instandhouding van de bestaande situatie en staat ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen geen nieuwe functies toe. Bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het aspect bodem staat de vaststelling van de beheersverordening niet in de weg.

5.6 Ecologie

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet 1998 richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Daarnaast zijn natuurgebieden die onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS) planologisch beschermd.

Zoals aangegeven in paragraaf 4.2.1 liggen binnen het plangebied geen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. Het bosgebied ten westen van het plangebied heeft wel een EHS-status. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn De Bruuk en de Sint Jansberg, op een afstand van circa 900 respectievelijk circa 2.200 meter van het plangebied. De beheersverordening 'Groesbeek-Zuid' maakt geen ontwikkelingen mogelijk die invloed hebben op het EHS-gebied en de Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied. Vanwege de Natuurbeschermingswet 1998 en het provinciaal beleid inzake de EHS zijn er derhalve geen belemmeringen voor de vaststelling van deze beheersverordening. Omdat de beheersverordening geen ontwikkelingen mogelijk maakt, is onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten ook niet noodzakelijk. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan worden bedreigd. Ook de Flora- en faunawet levert daarom geen belemmeringen op voor onderhavige beheersverordening.

5.7 Luchtkwaliteit

Voorliggende beheersverordening maakt geen ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Een toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan daarom achterwege blijven.

Om een indruk te krijgen van de luchtkwaliteit binnen het plangebied, kan gebruik worden gemaakt van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (www.nsl-monitoring.nl). De wegen in het plangebied zijn, vanwege de beperkte verkeersintensiteit, niet meegenomen in de monitoring. De drukkere (provinciale) wegen rond Groesbeek, waaronder de Bredeweg, zijn wel opgenomen op de kaart. Uit raadpleging van de monitoringstool blijkt dat in 2012 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Bredeweg ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen, waardoor uit oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Omdat de verkeersintensiteit op de wegen in het plangebied minder bedraagt dan de verkeersintensiteit op de Bredeweg, kan worden geconcludeerd dat ook langs de wegen in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.8 Bedrijven en milieuhinder

In het plangebied zijn diverse niet-woonfuncties aanwezig. Naast enkele bedrijven in het noordelijk deel van het plangebied en een garagebedrijf aan de Herwendaalseweg 59 betreft het onder meer een horecagelegenheid (De Hoeve) aan de Herwendaalseweg 36, een aantal detailhandelsvestigingen en verschillende maatschappelijke voorzieningen. Deze beheersverordening is gericht op het beheer van de bestaande situatie, waarbij voor de niet-woonfuncties de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn overgenomen. Beperkte ontwikkelingen op de (bedrijfs)percelen blijven hierdoor mogelijk, maar grootschaligere ontwikkelingen zijn niet mogelijk gemaakt. Er worden geen nieuwe hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt. Een nader onderzoek naar milieuhinder van de bedrijvigheid en de overige niet-woonfuncties is niet noodzakelijk. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de vaststelling van de beheersverordening dan ook niet in de weg.

5.9 Water

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010 - 2015 'werken aan een veilig en schoon Rivierenland'. Het Waterbeheerplan betreft omvat alle water-taken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Waterschap Rivierenland zorgt voor het beheer van de waterkwaliteit en -kwantiteit, de vaarwegen, de primaire en secundaire waterkeringen en de rioolwaterzuiveringsinstallaties. In het kader van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap, naast de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren', de drietrapsstrategie 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Uitgangspunt is dat schoon hemelwater niet thuishoort in het riool, maar moet worden afgekoppeld.

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving. De Keur is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Voor bepaalde werkzaamheden in de beschermingszone van een watergang of een waterkering gelden algemene regels. Voor meer ingrijpende werkzaamheden is ingevolge de Keur een watervergunning benodigd.

Een watervergunning wordt alleen verleend als het belang van de watergang of waterkering niet in het geding komt. Het plangebied ligt niet in de kern- of beschermingszone van een waterkering. De Drulsebeek, die in het zuidwestelijke deel van het plangebied ligt (ten zuiden van Herwendaal) is in beheer bij het waterschap en heeft een status als A-watergang. A-watergangen hebben zowel een aan- en afvoerende als een bergende functie. Voor A-watergangen geldt in de regel een beschermingszone van 4 meter breed, gemeten vanaf de insteek van de watergang. Binnen deze zone gelden gebods- en verbodsbepalingen die zijn opgenomen in de Keur van het Waterschap. Omdat de bescherming van de watergang en de beschermingszone is geregeld in de Keur, zijn in deze beheersverordening geen aanvullende bepalingen opgenomen. Hierdoor wordt dubbele regelgeving voorkomen.

Op grond van deze beheersverordening kunnen in het plangebied geen ontwikkelingen plaatsvinden die voor een grote toename in verharding van het oppervlak zorgen. Watercompensatie is voor voorliggende beheersverordening dan ook niet noodzakelijk. Vaststelling van de beheersverordening heeft geen (negatieve) gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied.

5.10 Conclusie

Aangezien deze beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is gericht onderzoek naar de diverse milieuaspecten niet noodzakelijk. Op basis van een scan van de verschillende relevante aspecten is geconcludeerd dat geen van de omgevingsaspecten het vaststellen van de beheersverordening in de weg staat.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is een beheersverordening bedoeld om de bestaande situatie vast te leggen. In dit geval wordt uitgegaan van het vastleggen van het 'bestaand gebruik in ruime zin' doordat de bestaande planologische ruimte (de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen) wordt aangehouden als bestaande situatie. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe dit uitgangspunt is doorvertaald op de illustratie en in de regels van de beheersverordening.

6.2 Uitgangspunten beheersverordening 'Groesbeek-Zuid'

Het uitgangspunt van de beheersverordening 'Groesbeek-Zuid' is om de planologische ruimte die de vigerende bestemmingsplannen bieden - zo mogelijk - te behouden. De vigerende bestemmingsplannen hebben over het algemeen een conserverend karakter en zijn gericht op het beheer van de bestaande situatie. Uitzondering is het bestemmingsplan 'Herwendaal zuidwest' dat is opgesteld om herontwikkeling van het zuidwestelijk deel van Herwendaal mogelijk te maken. De herontwikkeling is inmiddels afgerond en de (gedetailleerde) systematiek van het bestemmingsplan 'Herwendaal zuidwest' heeft tot gevolg dat dat bestemmingsplan ook al een passend kader biedt voor het beheer van dit herontwikkelde woongebied.

De systematiek van de vigerende bestemmingsplannen is op hoofdlijnen hetzelfde, waardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden per bestemming in de verschillende plannen in veel gevallen overeenkomen. De bestemmingen met bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn zoveel mogelijk overgenomen in voorliggende beheersverordening.

6.2.1 Afstemming op het geldende planologische regime

Hoewel een beheersverordening niet hoeft te voldoen aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP), is de regeling van onderhavig plan zoveel mogelijk aangepast aan de SVBP2012. Wat betreft systematiek, woordkeuze en vormgeving van de illustratie en regels wordt hierdoor aangesloten bij de recente bestemmingsplannen binnen de gemeente. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de beheersverordening 'Kern Heilig Landstichting', die op 27 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor veel gebiedsregels ('bestemmingsregels') kan zonder problemen worden aangesloten op de SVBP 2012. Andere, meer specifieke bestemmingen (zoals 'Molen', 'Ecologisch waardevol gebied' en 'Spoorweg en natuur') zijn zoveel mogelijk één op één overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen.

De regels van de beheersverordening zijn opgedeeld in vier hoofdstukken. In de beheersverordening zijn de volgende artikelen opgenomen.

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Begrippen

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen afwijken van het 'normale' spraakgebruik of een specifieke juridische betekenis hebben.

Wijze van meten

In artikel 2 is aangegeven aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Gebiedsregels (hoofdstuk 2)

Bedrijf

Voor de percelen waar bedrijven zijn gevestigd, zijn besluitvlakken 'Bedrijf' opgenomen. Op deze gronden zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan, voorzover de bedrijven voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten (die als bijlage bij de regels is opgenomen). Ter plaatse van het besluitsubvlak 'brandweerkazerne' is tevens een brandweerkazerne toegestaan. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'showroom' is tevens een showroom toegestaan. Per bedrijf is daarnaast één bedrijfswoning toegestaan. Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen zijn uitsluitend binnen de besluitsubvlakken 'bouwvlak bedrijf' (genummerd van 1 tot en met 5) toegestaan. In de regels is per besluitsubvlak aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogte zijn.

Bos

Het besluitvlak 'Bos' is opgenomen voor het bosperceel aan de achterzijde van het garagebedrijf aan de Herwendaalseweg. Ter plaatse zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 2,5 meter. Ter bescherming van het bos is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Centrum

Voor de percelen op de hoek van de Kloosterstraat en de Frieselaan is het besluitvlak 'Centrum' opgenomen. Ter plaatse zijn - overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan - horeca (met uitzondering van discotheken), detailhandel, dienstverlening, kantoren en wonen toegestaan. Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen de besluitsubvlakken 'bouwvlak centrum' (genummerd als 1 en 2). In de regels is per besluitsubvlak aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogte zijn. Bijbehorende bouwwerken mogen ook worden gebouwd ter plaatse van het besluitsubvlak 'bijgebouwen centrum'.

Detailhandel

De besluitvlakken 'Detailhandel' zijn opgenomen voor de detailhandelsvestigingen aan de Herwendaalseweg en de Kloosterstraat. Ter plaatse zijn detailhandel en één bedrijfswoning per detailhandelsvestiging toegestaan. Op de locatie van de Boerenbond, die voorheen een bedrijfsbestemming had, is de bestemmingsregeling specifiek toegesneden op de detailhandel die ter plaatse plaatsvindt.

Op dit perceel is detailhandel in tuin- en dierbenodigdheden en doe-het-zelfartikelen toegestaan. Daarnaast is in beperkte mate (ondergeschikte) detailhandel in branchevreemde artikelen toegestaan. Hoofdgebouwen en bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan binnen de besluitsubvlakken 'bouwvlak detailhandel' (genummerd als 1 tot en met 5). In de regels is per besluitsubvlak aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogte zijn. Bijbehorende bouwwerken mogen ook worden gebouwd ter plaatse van het besluitsubvlak 'bijgebouwen detailhandel'.

Dienstverlening

De besluitvlakken 'Dienstverlening' zijn opgenomen voor de assurantiekantoren aan de Herwendaalseweg en de Gooiseweg en voor de schoonheidssalon aan de Vlasrootweg. De kapsalon aan de Herwendaalseweg 13 is - overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan - opgenomen in een besluitvlak 'Wonen' met een besluitsubvlak 'dienstverlening'. Ter plaatse van de besluitvlakken 'Dienstverlening' zijn dienstverlening en wonen toegestaan. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'detailhandel' (Herwendaalseweg 3) is ook detailhandel toegestaan. Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen de besluitsubvlakken 'bouwvlak dienstverlening'. In de regels is aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogte zijn. Bijbehorende bouwwerken mogen ook worden gebouwd ter plaatse van de besluitsubvlakken 'bijgebouwen dienstverlening'.

Ecologisch waardevol gebied

Het besluitvlak 'Ecologisch waardevol gebied' is opgenomen voor het oostelijk deel van de natuur-/groenzone aan de zuidzijde van Herwendaal. Ter plaatse zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde die passen binnen de bestemming. Ter bescherming van de natuur- en landschapswaarden is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen.

Garagebedrijf

Voor het garagebedrijf aan de Herwendaalseweg is het besluitvlak 'Garagebedrijf' opgenomen. Ter plaatse zijn een garagebedrijf, een verkooppunt voor motorbrandstoffen (met lpg) en ondergeschikte detailhandel toegestaan. Daarnaast is binnen het besluitvlak één bedrijfswoning toegestaan. Bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning mogen uitsluitend binnen het besluitsubvlak 'bouwvlak garagebedrijf' worden gebouwd. In de regels is aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogte zijn.

Groen

De grotere groenelementen in het plangebied zijn voorzien van een besluitvlak 'Groen'. Ter plaatse zijn onder andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en water toegestaan. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'volkstuinten' is tevens een volkstuintencomplex toegestaan. Er mogen binnen de besluitvlakken 'Groen' geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Horeca

De Hoeve en het bijbehorende parkeerterrein zijn voorzien van een besluitvlak 'Horeca'. Binnen dit besluitvlak zijn horeca (onder andere in de vorm van een discotheek), één bedrijfswoning en bijbehorende voorzieningen (waaronder parkeervoorzieningen) toegestaan. Hoofdgebouwen en de bedrijfswoning mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van het besluitsubvlak 'bouwvlak horeca'. In de regels is aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogte zijn.

Maatschappelijk

De besluitvlakken 'Maatschappelijk' zijn opgenomen voor de maatschappelijke voorzieningen in het plangebied, zowel in het westelijk deel van De Drul als op de locatie Op de Paap. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de besluitsubvlakken 'bouwvlak maatschappelijk' (genummerd als 1 tot en met 10). In de regels is per besluitsubvlak aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogte zijn.

Molen

De Zuidmolen is voorzien van het besluitvlak 'Molen'. Binnen dit besluitvlak zijn een molen en detailhandel ten dienste van de molen toegestaan. Detailhandel is beperkt tot maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van het besluitsubvlakken 'bouwvlak molen'. De goot- en bouwhoogte van de molen mogen niet worden verhoogd. Voor overige hoofdgebouwen gelden een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 7 meter. Bijbehorende bouwwerken zijn ook toegestaan ter plaatse van het besluitsubvlak 'bijgebouwen molen'.

Nutsvoorziening

De nutsvoorzieningen in het plangebied zijn voorzien van besluitvlakken 'Nutsvoorziening'. Gebouwen mogen worden gebouwd binnen de besluitsubvlakken 'bouwvlak nutsvoorziening', waarbij een maximale bouwhoogte van 4 meter geldt.

Spoorweg en natuur

De gronden ter plaatse van de oude spoorlijn zijn, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, bestemd als 'Spoorweg en natuur'. Ter plaatse zijn railverkeer, natuur en recreatief medegebruik toegestaan. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de doeleinden binnen dit besluitvlak. Voor het verwijderen van spoorwegvoorzieningen is een omgevingsvergunning benodigd.

Tuin

De voortuinen van de woningen zijn, evenals de zijtuinen in hoeksituaties, voorzien van het besluitvlak 'Tuin'. Ter bescherming van het straatbeeld zijn binnen dit besluitvlak geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte aangebouwde bouwwerken zoals portieken, erkers en balkons. Binnen het besluitsubvlak 'zone carports' zijn carports met een maximale bouwhoogte van 3 meter toegestaan. Daarnaast zijn regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer

De wegen en straten in het plangebied zijn voorzien van een besluitvlak 'Verkeer'. Ter plaatse zijn onder andere voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en water toegestaan. Er mogen binnen het besluitvlak 'Verkeer' uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Water

De Drulsebeek is voorzien van een besluitvlak 'Water'. Binnen dit besluitvlak zijn waterhuishoudkundige doeleinden en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging toegestaan. Er is geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van bouwwerken als bruggen, kademuren en duikers.

Wonen

De woonpercelen zijn - met uitzondering van de voor- en zijtuinen - voorzien van besluitvlakken 'Wonen'. Binnen deze besluitvlakken is wonen (met inbegrip van aan-huis-verbonden beroepen) toegestaan. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'dienstverlening' is tevens dienstverlening toegestaan. Er zijn gebruiksregels opgenomen voor aan-huis-verbonden beroepen en bed & breakfast en er is voorzien in een afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van aan-huis-verbonden bedrijven.

Hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de besluitsubvlakken 'bouwvlak wonen' (genummerd van 1 tot en met 18). Per besluitsubvlak is in de regels bepaald wat de maximale goot- en bouwhoogte en de (minimale en) maximale dakhelling zijn. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, tenzij op de illustratie een groter aantal woningen is aangeduid. In de regels is bepaald dat vrijstaande woningen aan twee zijden op minimaal 3 meter van de perceelsgrens moeten worden gebouwd. Voor de woningen aan de Knapheideweg 23-37 geldt een uitzondering: die woningen mogen aan één zijde op 2 meter van de perceelsgrens worden gebouwd. Gekoppelde hoofdgebouwen en eindwoningen dienen aan één zijde ten minste 3 meter van de perceelsgrens te zijn gesitueerd.

In de regels voor de besluitvlakken 'Wonen' is een regeling opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten de bouwvlakken. Hierin is onder meer bepaald dat per bouwperceel maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken en maximaal 20 m² aan carports is toegestaan op de gronden buiten het bouwvlak en binnen het bouwvlak waar geen hoofdgebouw mag worden gerealiseerd (zijnde de gronden binnen de voorgeschreven afstand tot de zijdelingse perceelsgrens). Er geldt tevens een maximum bebouwingspercentage van 40% voor deze gronden.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarden

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in delen van het plangebied is het besluitvlak 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarden' opgenomen.

Werken en werkzaamheden die schade kunnen toebrengen aan eventuele archeologische waarden zijn uitsluitend toegestaan na archeologisch onderzoek. De onderzoeksverplichting geldt niet voor (bouw)werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 100 m².

Algemene regels (hoofdstuk 3)

Antidubbelregel

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan de beheersverordening beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaar wisselen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen die bepaalt dat in het geval de maatvoering van een bestaand, legaal gerealiseerd, bouwwerk afwijkt van hetgeen is toegestaan in de gebiedsregels, die afwijkende maatvoering als vervangende regel geldt. Hierdoor is het bijvoorbeeld mogelijk om een bestaande, legaal gerealiseerde, vrijstaande woning die op minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens staat, ter plaatse te herbouwen.

Algemene gebruiksregels

In aanvulling op de regels behorende bij de diverse besluitvlakken (zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de regels), zijn in dit artikel aanvullende gebruiksregels opgenomen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is een regeling opgenomen voor de gronden ter plaatse van het besluitsubvlak 'veiligheidszone - bevi'. De regeling bepaalt dat op deze gronden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd.

Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Overgangsrecht en Slotregel

In artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze regels zijn één op één opgenomen in deze beheersverordening. In de slotregel is de citeerwijze van de regels uit de verordening voorgeschreven.

6.2.2 Verleende vrijstellingen/ontheffingen/afwijkingen

Na de vaststelling van de vigerende bestemmingsplannen (veelal in de periode tussen 2003 en 2006) zijn in het plangebied verschillende ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van een vrijstelling. Het meest in het oog springend is de herontwikkeling van de locatie Op de Paap, in het gebied tussen de spoorlijn en de Spoorlaan. Hier zijn met toepassing van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening drie appartementengebouwen en een medisch centrum vergund. Voor deze locatie is in voorliggende beheersverordening de feitelijke situatie vastgelegd.

De overige vrijstellingen/ontheffingen/afwijkingen hebben betrekking op kleinschalige ontwikkelingen, zoals het uitbreiden van de bestaande woning of het realiseren van een bijgebouw. De legaal tot stand gekomen wijzigingen zijn in onderhavige beheersverordening opgenomen.