

1. INLEIDING

- [1.1. Algemeen](#)
- [1.2. Grens van het plangebied](#)
- [1.3. Vigerende bestemmingsplannen](#)
- [1.4. Leeswijzer](#)

2. HET PLANGEBIED

- [2.1. Korte historie](#)
- [2.2. Ruimtelijke structuur](#)
- [2.3. Functies](#)
- [2.4. Stedenbouwkundige uitgangspunten](#)

3. GEMEENTELIJK BELEID

- [3.1. Visie op wonen en werken](#)
- [3.2. Archeologie en Monumenten](#)
- [3.3. Verkeersveiligheidsplan](#)
- [3.4. Groen](#)
- [3.5. Bedrijvigheid in woonwijken](#)
- [3.6. Beleidsregels](#)
- [3.7. Relatie welstandsnota-bestemmingsplan](#)

4. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

- [4.1. Riolering en waterhuishouding](#)
- [4.2. Relatie met de Wet geluidhinder](#)
- [4.3. Milieuhinder](#)
- [4.4. Bodem](#)
- [4.5. Luchtkwaliteit](#)
- [4.6. Externe veiligheid](#)
- [4.7. Kabels en Leidingen](#)
- [4.8. Natuurwaarden](#)

5. JURIDISCH PLAN

- [5.1. Uitgangspunten](#)
- [5.2. Voorschriften](#)
- [5.3. Handhaving](#)

6. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

7. VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

- [7.1. Vooroverleg](#)
- [7.2. Ontwerpfase](#)
- [7.3. Ambtshalve wijzigingen](#)
- [7.4. Vaststelling](#)





1. INLEIDING

1.1. Algemeen

1.1.1. Aanleiding

In 2000 is de gemeente Groesbeek gestart met de actualisatie van de bestemmingsplannen van het bestaand stedelijk gebied. De aanleiding bestond hierin dat er een groot aantal vigerende regelingen bestaat (voor grote plangebieden, maar ook voor een groot aantal postzegelplannen) die onderling van elkaar verschillen en verouderd zijn. Dit geeft onduidelijkheid voor degenen die er dagelijks mee moeten werken en ongelijkheid onder de inwoners van de gemeente Groesbeek. Met de actualisatieslag worden in principe voor het gehele stedelijk gebied van de gemeente dezelfde voorschriften gehanteerd. Onderlinge verschillen zullen enkel daarin gelegen zijn dat specifieke situaties om een op onderdelen afwijkende voorschriften kunnen vragen.

Het eerste plan in de actualisatieslag was het bestemmingsplan voor de Kern Heilig Landstichting. Daarop zijn de plannen voor De Drul, De Horst, Breedeweg en Wijk Herwendaal ontwikkeld. Nu is het bestemmingsplan voor Berg en Dal aan de beurt. De plannen voor Stekkenberg / Schrouwenberg, Nijerf / Lage Horst, 't Vilje / Mariëndaal / Kloosterstraat en Bedrijventerreinen zullen hierna opgesteld worden.

1.1.2. Doel bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het grootste gedeelte van de kern Berg en Dal, één van de 5 kerkdorpen in de gemeente Groesbeek. (Een klein gedeelte van de kern Berg en Dal, zijnde de delen ten noordoosten van de Stollenbergweg en ten noordoosten van de Oude Kleefsebaan, vallen onder de gemeente Ubbergen en zijn door deze gemeente in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen.) Doel van dit plan is om te voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen Berg en Dal. Het plan heeft primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie voorop staat. Nieuwe ontwikkelingen zijn van ondergeschikte aard en beperken zich hoofdzakelijk tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden aan de bestaande bebouwing.

1.2. Grens van het plangebied

De grenzen voor het onderhavige bestemmingsplangebied worden gevormd door de grenzen van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied en de bestemmingsplannen van de gemeenten Nijmegen en Ubbergen.



Vanuit het bestemmingsplan Buitengebied zijn de woningen aan de zuidzijde van de Molenbosweg en een klein gedeelte van verzorgingshuis Kwakkenberg toegevoegd aan het plangebied voor de kern Berg en Dal. Deze delen hebben een grotere relatie met de kern dan met het buitengebied.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het onderhavige plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

Noordelijk deel (boven)

1. Bestemmingsplan Stollenberg
Vastgesteld door de gemeenteraad op 28 november 1972 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 1 mei 1974.
2. Bestemmingsplan Stollenberg herziening I
Vastgesteld door de gemeenteraad op 2 februari 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 13 maart 1979 en onherroepelijk geworden bij Kroonbesluit van 3 juli 1980.
3. Bestemmingsplan Bejaardencentrum Kwakkenberg
Vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 1974 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 7 mei 1975.
Voor de zuidoost punt vigeert (nog) het Buitengebied (zie onder nr. 12).
4. Bestemmingsplan Stollenberg herziening II
Vastgesteld door de gemeenteraad op 27 maart 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 14 oktober 1980.

5. Bestemmingsplan omgeving Molenbosweg
Vastgesteld gemeenteraad op 27 april 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 16 november 1989.
6. Bestemmingsplan Stollenberg herziening omgeving Oranjelaan
Vastgesteld door de gemeenteraad op 26 april 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 1 oktober 1984.
7. Bestemmingsplan Stollenberg herziening Oude Kleefsebaan 65
Vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 1 oktober 1984.
8. Bestemmingsplan Stollenberg herziening Prins Bernhardlaan 1a en Oude Kleefsebaan 29
Vastgesteld door de gemeenteraad op 26 maart 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 13 mei 1987.
9. Bestemmingsplan Stollenberg herziening Stollenbergweg
Vastgesteld gemeenteraad op 29 april 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 24 juli 1987.
10. Bestemmingsplan Stollenbergweg 69
Vastgesteld gemeenteraad op 25 maart 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 24 juni 1993.
11. Bestemmingsplan Poeliersbedrijf Oude Kleefsebaan
Vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 21 september 1993 en onherroepelijk geworden bij Kroonbesluit van 16 maart 1995.
12. Bestemmingsplan Buitengebied (uit 2000)
Vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 5 september 2000 en onherroepelijk geworden bij besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 30 oktober 2002.

Zuidelijk deel (beneden)

1. Bestemmingsplan Berg en Dal
Vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juni 1974 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 3 maart 1975.
2. Bestemmingsplan Berg en Dal herziening I
Vastgesteld door de gemeenteraad op 10 mei 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 28 mei 1980.
3. Bestemmingsplan Berg en Dal wijzigingsplan 1 (Watertorenweg 1)
Vastgesteld door de gemeenteraad op 29 november 1982 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 18 januari 1983.
4. Bestemmingsplan Berg en Dal herziening II (Begraafplaats)
Vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 24 mei 1985 23 januari 1984.
5. Bestemmingsplan Berg en Dal herziening II (Tivoli)
Vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 17 december 1985 en onherroepelijk geworden bij Kroonbesluit van 24 oktober 1986.
6. Bestemmingsplan Berg en Dal herziening Zeuvenheuvelenweg 63
Vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 17 december 1985.
7. Bestemmingsplan Berg en Dal woningbouw omgeving hotel Hamer
Vastgesteld door de gemeenteraad op 30 augustus 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 9 november 1990.
8. Bestemmingsplan Berg en Dal herziening Bosweg 16
Vastgesteld door de gemeenteraad op 21 mei 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 13 juli 1987.
9. Bestemmingsplan Berg en Dal herziening Oude Kleefsebaan 74
Vastgesteld door de gemeenteraad op 30 augustus 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 21 januari 1991.
10. Bestemmingsplan Berg en Dal herziening Bosweg 11
Vastgesteld door de gemeenteraad op 30 augustus 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 21 januari 1991.
11. Bestemmingsplan herziening t.b.v. het Gemeenschaphuis
Vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 1990.
12. Bestemmingsplan Berg en Dal herziening Oude Kleefsebaan 108
Vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 17 augustus 1992.
13. Bestemmingsplan Berg en Dal herziening I wijziging Oude Kleefsebaan 92 a
Vastgesteld door de gemeenteraad op 15 januari 1991.

14. Bestemmingsplan Berg en Dal herziening Bosweg 7
Vastgesteld door de gemeenteraad op 30 januari 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 7 mei 1992.
15. Bestemmingsplan Nachtegaalweg e.o. (Berg en Dal)
Vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 8 februari 1995.

1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een korte analyse gegeven van de bestaande situatie. Conclusies van deze analyse monden aan het eind van hoofdstuk 2 uit in beleid voor dit bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 komt het gemeentelijk beleid aan bod. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieuhygiënische aspecten. Het juridisch plan wordt in hoofdstuk 5 beschreven. De hoofdstukken 6 en 7 beschrijven respectievelijk de economische haalbaarheid en de resultaten van het vooroverleg en de ter visie legging (PM).

INHOUDSOPGAVE

2. HET PLANGEBIED

2.1. Korte historie

Daar waar nu de kern Berg en Dal ligt, liep reeds kort na het begin van de jaartelling een Heerbaan: een Romeinse route van Nijmegen over de rug van de stuwwal, via Berg en Dal, naar Kleve en Xanten. De nog gemarkeerde Via Romana herinnert hieraan.

Vanaf de middeleeuwen maakt het huidige Berg en Dal deel uit van het Nederrijkswald, bestaande uit bos en heidevelden. Rond 1650 ontstaat een ontginningsas langs de huidige Meerwijkselaan, waar omheen een landgoederenstructuur ontstaat.

Lange tijd was Berg en Dal een door bos ingesloten open agrarische enclave met slechts enkele boerderijen, zoals er meerdere rond de centrale kern Groesbeek lagen. Vanuit Groesbeek werden deze enclaves ontsloten door een radiaalstructuur. De Zevenheuvelenweg is zo'n radiaal naar Berg en Dal. Waar deze weg samenkomt met de Oude Kleefsebaan ontspringt tevens een route richting Beek (de Nieuwe Holleweg).

Omstreeks 1800 ontdekten welgestelde mensen uit Nijmegen de mooie omgeving ten oosten van de stad. Er vestigden zich meerdere hotels langs de Oude Kleefsebaan o.m. Val Monte, Erica, Hamer en Tivoli. Dit proces van beginnend toerisme is vanaf de bouw van het internationaal bekende hotel "Groot Berg en Dal" in een stroomversnelling gekomen. (De naam Berg en Dal is afgeleid van de herberg "BergenDaal" die op Kleefs grondgebied aan de Oude Kleefsebaan lag.)

Tegelijkertijd ontstaat lintbebouwing met burgerwoningen, vanuit de kruising van de Oude Kleefsebaan met de Zevenheuvelenweg en de Nieuwe Holleweg. Tot 1940 ontwikkelt de nederzetting zich eerst met name verder langs de Oude Kleefsebaan en de Zevenheuvelenweg en daarna langs bestaande bos- en veldpaden die haaks op de Oude Kleefsebaan en Zevenheuvelenweg staan zoals de Stollenbergweg en de Watertorenweg, Uilenputweg, Kastanjelaan en deel van de Bosweg. De bebouwing aan de Emmalaan kan als de eerste planmatige uitbreiding buiten de oude wegenstructuur worden beschouwd (jaren 30).

Rondom de kern komen ook nieuwe grote villa's en landgoederen, zoals Dalhof en Nederrijk, die eigendom zijn geweest van industriëlen of adellijke families, tot ontwikkeling. De landgoedontwikkeling is ook nu nog zichtbaar aan de in de bossen gelegen villa's, de bostuinen en rationeel aangelegde padenstelsels met zichtlijnen.

Na de tweede wereldoorlog loopt het toerisme in Berg en Dal terug en worden de meeste hotels gesloopt of gesloten. Daarvoor in de plaats komen er grote verzorgings- en service-appartementencomplexen als Vijverhof, Kwakkenberg en Groot Berg en Dal tot ontwikkeling en wordt bijvoorbeeld hotel Tivoli tevens een attractiepark.

In deze periode gaat de agrarische functie verloren en de open groene ruimte in het bos wordt bebouwd door de planmatige uitbreiding met woonbebouwing tot aan de bestaande bosranden:

- In de jaren 50 en 60 is de bebouwing aan de Nassaulaan (Beneden Berg en Dal) en de Kerstendalseweg, Vinkweg, Patrijsweg, Bisschop Hamerlaan (Boven Berg en Dal) gerealiseerd.
- De jaren 70 representanten zijn de villabebouwing aan de Prinses Margrietlaan en de bebouwing aan de Prins Bernhardlaan en Prinses Beatrixstraat (Beneden Berg en Dal).
- De villabebouwing aan de Koningin Julianalaan bestaat uit enkele vooroorlogse panden (noordelijk deel) en bebouwing uit de jaren 80 (zuidelijk deel) (Beneden Berg en Dal). Ook het merendeel van de villabebouwing aan de Bosweg (Boven Berg en Dal) stamt uit de jaren 80. Daarnaast is in de jaren 80 de bebouwing aan de Oranjelaan, Willem de Zwijgerlaan en de Waldeck Pymontlaan (Beneden Berg en Dal) gerealiseerd.
- Begin jaren 90 ontstaat de Prins Mauritslaan (Beneden Berg en Dal).
- De meest recente uitbreiding is de Nachtegaalweg (Boven Berg en Dal) die begin 2000 is gebouwd.

Tot slot van de beschrijving van de historische ontwikkeling wordt opgemerkt dat door de eeuwen heen het bos altijd kenmerkend is geweest voor het landschap; eerst als begrenzing en afscherming van de agrarische enclave, daarna als productiebos, onderdeel van landgoederen, vervolgens als uitloopgebied en toeristische trekker en meest recentelijk ook als beschermde natuurwaarde.

2.2. Ruimtelijke structuur

Berg en Dal valt uiteen in twee kern delen, Beneden (noordelijke gedeelte) en Boven (zuidelijke gedeelte) Berg en Dal, waarbij de Oude Kleefsebaan als de verbinding tussen de beide kern delen fungeert. Deze Oude Kleefsebaan heeft nog steeds een (beperkte) doorgaande functie als verbinding tussen Nijmegen en Kleve en tezamen met de Zevenheuvelenweg (het buiten de kern gelegen deel) een belangrijke verkeersfunctie tussen Nijmegen en de kern Groesbeek. Via de Meerwijkselaan bestaat ook een verbinding Heilig Landstichting en via de Nieuwe Holleweg wordt een relatie gelegd met Beek (Ubbergen).

Vrijwel overal grenst de bebouwing inmiddels rechtstreeks aan de bosrand of aan een agrarisch overgangsgebied. Beide gelden als harde grens van de kernbebouwing.

2.2.1. Dorpsentrees

Aan de Oude Kleefsebaan liggen voor Berg en Dal feitelijk 4 dorpsentrees:

- Berg en Dalsweg / Oude Kleefsebaan; de bebouwing van Nijmegen gaat geleidelijk over in de bebouwing van Berg en Dal. Er is geen duidelijke grens tussen beide bebouwingskernen te herkennen; alleen aan het naambordje is de grens te zien. Deze entree wordt omgeven door grote groene (bos)tuinen met bebouwing bestaande uit villa's, zorgcentrum Vijverhof en een kerk.
- Oude Kleefsebaan – Oude Holleweg; er bestaat een duidelijk verschil tussen de spaarzaam bebouwde gronden aan de zuidwestzijde en de dicht bebouwde straatwanden aan de noordoostzijde. Er is een groot contrast tussen de groene en open ruimte en de relatief dichte bebouwing.
- Oude Kleefsebaan – Nieuwe Holleweg; hier is sprake van een geleidelijke overgang van de groene open ruimte naar een wat dichter bebouwd gebied. Het voormalige hotel Hamer waarin het casino gevestigd is, bepaalt het beeld komende vanaf de Nieuwe Holleweg. Hier gaat ook een deel van de dorpsbebouwing schuil achter villa's met grote tuinen.
- Oude Kleefsebaan – Clarenbeekseweg; een bos (zuidzijde) en een openbaar groenstrook (noordzijde) bepalen het gezicht van deze entree. Vanuit oostelijke richting over de Kleefsebaan vindt een geleidelijke overgang plaats van buitengebied, via Tivoli, naar de woonkern. Dit kruispunt wordt als problematisch ervaren.

2.2.2. De hoofdwegen

De belangrijkste routes voor het gemotoriseerd verkeer zijn de Oude Kleefsebaan, de Clarenbeekseweg - Zevenheuvelenweg - Meerwijkselaan en de Nieuwe Holleweg.

Oude Kleefsebaan

De Oude Kleefsebaan is een doorgaande weg die, tot aan de kruising met de Clarenbeekseweg, aangemerkt is als een gebiedsontsluitingsweg. Alle woonbuurten worden via deze weg ontsloten. De route is echter niet alleen van belang voor het woon-werk verkeer, maar heeft ook een belangrijke functie voor het recreatieve verkeer. De weg fungeert daarnaast als busroute.

Het wegprofiel kent een indeling in twee rijbanen met aan weerszijden door middel van lage en smalle hagen afgeschermd vrijliggende fietspaden en trottoirs. De weg is een oude route waaraan veel vooroorlogse bebouwing is gesitueerd. De parcellering is deels getand. De sfeer van de weg wordt daarnaast bepaald door de aanliggende percelen groen, door bebouwing op grote groene percelen danwel de meer aaneengesloten bebouwingswanden.

Het parkeren vindt hoofdzakelijk op eigen terrein plaats. Alleen op het wegvak tussen de Clarenbeekseweg en de Bisschop Hamerlaan bestaan enkele parkeerhavens.

De Oude Kleefsebaan wordt als een barrière in de kern ervaren. De weg is moeilijk over te steken voor voetgangers en fietsers en de inrichting van de weg past niet bij een dorps karakter.

Clarenbeekseweg - Zevenheuvelenweg - Meerwijkselaan

De Clarenbeekseweg is het laatste deel van de route naar Heilig Landstichting over de Meerwijkselaan. De Clarenbeekseweg bestaat uit twee rijbanen met aan beide zijden een fietsstrook. Aan de zuidzijde van deze weg ligt deels nog een voetpad. Het bos en de weide aan de zuidzijde en de groenstrook met grote bomen aan de noordzijde geven de weg een groen karakter. De openheid aan de noordzijde maakt de nabijheid van de kern zichtbaar. De weg fungeert door de aanwezigheid van de Bosweg, echter niet als directe ontsluitingsweg van de woningen die vanaf de Clarenbeekseweg zichtbaar zijn.

Slechts een klein deel van de Zevenheuvelenweg dat aangemerkt wordt als hoofdweg valt binnen het onderhavige bestemmingsplangebied. Dit wegvak vormt de verbinding tussen de Clarenbeekseweg en de Meerwijkselaan. De aan weerszijden gelegen weides geven een open beeld.

De Meerwijkselaan heeft in 2001-2002 een herstructurering ondergaan. Aan de noordzijde is daarbij een tweerichtingen fietspad aangelegd dat, waar ruimte aanwezig was, wordt afgescheiden van de twee rijbanen door een grasberm. Waar de ruimte ontbrak zijn verkeersgeleidende betonelementen toegepast.

Nieuwe Holleweg

De Nieuwe Holleweg is de buiten het onderhavige plangebied gelegen verbindingsweg naar Beek. De weg is smal en stijl en kronkelt van de stuwwal naar beneden.

2.2.3. Overige wegen

Noordelijk deel ten noorden van de Oude Kleefsebaan

De Stollenbergweg bestaat uit een smalle rijbaan met aan de zuidzijde een aanstrating als looppad. Aan de noordzijde grenzen de bostuinen van de grote villa's vrijwel direct aan de straat. Ter hoogte van de Stollenbergflats bestaat de parkeergelegenheid uit haaksparkeerstroken. Dit blijkt echter niet voldoende te zijn. Bij de eengezinswoningen vindt het parkeren op eigen erf en op de aanstrating plaats. Alleen bij de Stollenbergflats is openbaar groen aanwezig. In de rest van de straat verzorgen met name de villatuinen met hagen het groene karakter van de straat.

Ook de overige straten hebben relatief smalle rijbanen. In de Prins Bernhardlaan, Prinses Beatrixstraat, Emmalaan, Prins Hendriklaan, Prinses Wilhelminalaan zijn aan weerszijden trottoirs opgenomen. In de Prinses Margrietlaan ontbreekt over grote delen een trottoir en in de Nassaulaan is deze slechts aan de noordwestzijde aanwezig. In enkele straten zijn langsparkeerstroken aangelegd. In de andere straten kan op de rijbaan geparkeerd worden. In dit deel van Berg en Dal wordt het gebrek aan (als zodanig aangewezen) parkeerruimte als een probleem ervaren.

Alleen aan de Prins Bernhardlaan ligt een stukje openbaar groen. Door de villabebouwing in (bos)tuinen aan de Prinses Margrietlaan wordt deze als heel groen ervaren. De andere woonstraten zijn hard en stenig.

Noordelijk deel ten zuiden van de Oude Kleefsebaan

Het noordelijke deel van de Koningin Julianalaan is een vooroorlogse woonstraat. Aan de zuidzijde is een trottoir opgenomen, aan de noordzijde een grasberm. Het zuidelijke deel bevat naoorlogse bebouwing en bestaat slechts uit rijbaan. Er is in deze ruim opgezette buurt voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en op informele wijze in het openbaar gebied.

In de Molenbosweg ligt slechts op een klein deel een trottoir langs een groenstrook. Voor de woningen ligt een onverharde strook. Het trapveld is enkel over de rijbaan te bereiken.

Eind jaren 70, begin jaren 80 en begin jaren 90 is de overige bebouwing in dit deel van Berg en Dal gerealiseerd. Hier is een veel kronkeliger stratenpatroon gerealiseerd. Door de resthoekjes (Prins Mauritslaan) en kleinschalige groenstroken (Oranjelaan) heeft dit deel van Berg en Dal een informele uitstraling. In de Oranjelaan, Prins Alexanderlaan en Willem de Zwijgerlaan zijn nog formele trottoirs opgenomen, in het Vierparkenpad, de Waldeck Pymontlaan en de Prins Mauritslaan ontbreken deze.

Naast het parkeren op eigen terrein zijn voor het parkeren deels oplossingen gevonden in langsparkeerstroken, deels in stroken haaksparkeervakken en deels op informele wijze op de rijbaan.

Zuidelijk deel ten zuiden van de Oude Kleefsebaan

Het zuidoostelijke deel van dit stukje Berg en Dal, ruwweg begrensd door de Bisschop Hamerlaan, Leeuwerikweg, Uilenputweg en Bosweg in zuidelijke richting, Meerwijkselaan, Zevenheuvelenweg en Bosweg in oostelijke richting en Oude Kleefsebaan, bestaat uit vooroorlogse wegen met overwegend vooroorlogse bebouwing en hebben deels een vloeiend verloop.

Met uitzondering van de Bosweg en het zuidelijk deel van de Kastanjelaan dat onverhard is, hebben de straten een standaard straatprofiel bestaande uit een rijbaan met (overwegend) aan weerszijden een trottoir. De Bosweg bestaat enkel uit een rijbaan.

Parkeren geschiedt op eigen erf of informeel op straat. Openbaar groen is niet aanwezig. In het zuidelijk deel voeren de straten door bos waarin enkele villa's zijn gebouwd.

De naoorlogse woonstraten kennen een rationeel stratenpatroon. De straten bestaan overwegend uit een rijbaan met aan weerszijden een trottoir. Alleen in de Nachtegaalweg en deels in de Merelweg is slechts aan één zijde een trottoir opgenomen. De Nachtegaalweg grenst aan het bos. Naast dat er in dit meer met rijenwoningen bebouwde deel voor een groot aantal langsparkeerstroken is gekozen, bestaat er een parkeerterrein aan de Leeuwerikweg. Verder wordt er veel op straat geparkeerd.

De parkeercapaciteit in de directe nabijheid van de horecagelegenheden, amusementspark Tivoli en het bosgebied is onvoldoende. Tot in de wijde omgeving veroorzaakt dit overlast voor de bewoners door parkeren van bezoekers.

Openbaar groen is aanwezig op het Bisschop Hamerplein en de directe omgeving. Het gemeenschapshuis Kerstendal en de basisschool staan in een bosperceel.

2.2.4. Groen en water

Op vele plaatsen in Berg en Dal is het groene buitengebied beleefbaar. Deels doordat woonstraten er direct aan grenzen of erop doodlopen, deels doordat woningen tot in de bossen, die verder doorlopen in het buitengebied, zijn gerealiseerd. Dit groen, bestaande uit bossen en weides, vormt een aaneengesloten (de kern omringende) groenstructuur.

In Berg en Dal is nauwelijks sprake van een groenstructuur. Het betreft veeleer solitaire groene ruimten zoals het Bisschop Hamerplein, een door kastanjabomen omringd grasveld met speelterrein, de begraafplaats en de groenstrook aan de Clarenbeekseweg. Laanbeplantingen ontbreken.

Aan de Prins Mauritslaan ligt, enigszins verscholen op een binnenhoek tussen woningrijen, een speelterrein voor kleine kinderen.

Een bijzondere "groen" functie hebben de tennisbanen.

In Berg en Dal bestaan geen open waterpartijen.

2.2.5. **Bebouwing**

Berg en Dal bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten woningen. Aan de vooroorlogse wegen staan hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Daarnaast heeft Berg en Dal enkele villabuurtjes; Prinses Margrietlaan, Koningin Julianalaan en Bosweg. De meer planmatige uitbreidingen bestaan overwegend uit halfvrijstaande woningen en aaneengesloten woningen. Met uitzondering van de Stollenbergflats (buiten het onderhavige bestemmingsplangebied gelegen) zijn er geen meergezinswoningen aanwezig.

Via een artikel 19-procedure is recent wel een herstructureringsplan met meergezinswoningen ontwikkeld aan de Oude Kleefsebaan.

Berg en Dal bestaat derhalve dus hoofdzakelijk uit kleinschalige woonbebouwing. Een uitzondering hierop wordt gevormd door het Zorgcentrum Vijverhof en het (buiten het onderhavige bestemmingsplangebied gelegen) service-appartementencomplex Groot Berg en Dal.

Daarnaast zijn er nog enkele, veelal vanwege hun functie, grootschaligere gebouwen zoals het gemeenschapshuis Kerstendal, de basisschool en het klooster met de kerk aan de Oude Kleefsebaan.

2.3. **Functies**

2.3.1. **Wegen**

In het verkeersveiligheidsplan, dat op 23 december 1999 door de gemeenteraad is vastgesteld, zijn de route Oude Kleefsebaan – Clarenbeekseweg - Zevenheuvelenweg en de zijtak via de Nieuwe Holleweg – Van Randwijckweg naar Beek als gebiedsontsluitingswegen aangemerkt. Deze wegen vallen binnen de bebouwde kom onder een 50 km/h-regime.

De overige woonstraten in Berg en Dal zijn aangemerkt als verblijfsgebied. Voor deze straten geldt een snelheid van 30 km/h.

Buiten deze straten zijn er nog de volgende verbindingen voor langzaam verkeer:

- Tussen de Stollenbergweg en de Oude Kleefsebaan (tegen de noordwestgrens van het onderhavige bestemmingsplangebied),
- Doorsteek tussen de Prinses Beatrixlaan en de Stollenbergweg,
- Doorsteek tussen Oranjelaan en Oude Kleefsebaan,
- Doorsteek tussen Waldeck Pymontlaan en Oude Kleefsebaan,
- Doorsteek tussen Prins Mauritslaan en Oude Kleefsebaan,
- Doorsteek tussen Waldeck Pymontlaan en tenniscomplex,
- Onverhard pad tussen Vierparkenpad en Oranjelaan.

2.3.2. **Groen en recreatie**

Er is weinig openbaar groen in Berg en Dal aanwezig. Datgene wat er is heeft vooral een functie als speelplek. Het gaat dan om het (speelterrein op) het Bisschop Hamerplein en de speelplek op een binnenhoek tussen rijenwoningen aan de Prins Mauritslaan. Ter verhoging van de ruimtelijke kwaliteit ligt in de nabijheid van de Oude Kleefsebaan en de Molenbosweg nog een groenzone aan de Oude Kleefsebaan.

Bijzondere groenvoorzieningen zijn de begraafplaats aan de Nachtegaalweg en de retentievoorziening aan de Nassaulaan.

Daarnaast lopen op enkele plekken de omliggende bossen door in de woonbuurtjes; Bosweg e.o., Nachtegaalweg en Oranjelaan.

Eveneens aan de Nachtegaalweg ligt het terrein van de scouting en aan de Molenbosweg liggen een tennispark en een trapveldje.

2.3.3. **Bebouwing**

Berg en Dal is vooral een woonkern. Het voorzieningenniveau is de laatste jaren sterk teruggelopen.

Commerciële voorzieningen

In het noordelijke deel ligt aan de Nassaulaan een glas-in-loodbedrijfje. Aan de Oude Kleefsebaan zijn poeliersbedrijf Prudon en autobedrijf Careca Cars gevestigd. Ook het klooster Mariadal ligt aan de Oude Kleefsebaan. In de Vijverhof is een kleinschalige winkelvoorziening voor de bewoners van het complex gevestigd.

Ook in het zuidelijke deel bevinden zich met name langs de Oude Kleefsebaan nog de meeste commerciële functies; diverse bedrijfsjes in het voormalige hotel Hamer waaronder het casino en Jobadvies, cafetaria Yes, De Put restaurant / bistro, autogaragebedrijf Tony, Aangenaam Style Producten (winkel in woondecoratie en koffiebranderij), tandtechnisch laboratorium, een pinautomaat, restaurant In Geuren en Kleuren, Pannenkoekenhuis De Heksendans (buiten plangebied) en amusementspark Tivoli met restaurant De Wigwam. Aan de Zevenheuvelenweg zijn restaurant Kronenbitter en bistro Le Steak gevestigd en aan de Watertorenweg De Buijn accountants en belastingadviseur, een aannemersbedrijf en 't Winkeltje.

Het poeliersbedrijf Prudon en de autogaragebedrijven zijn feitelijk te groot geworden voor de huidige locaties. Op termijn is vervanging door woningbouw op deze plekken een reële optie. Geen van de bedrijven heeft echter een verplaatsingsbehoefte getoond.

Sociale en medische voorzieningen

Aan de westelijke rand ligt een concentratie van niet-commerciële voorzieningen in de vorm van basisschool Titus Brandsma (Patrijsweg) en gemeenschapshuis Kerstendal waarin onder andere een gymzaal (onder andere in gebruik door de basisschool), scouting Berg en Dal, peuterspeelzaal De Bosbengels en kinderdagopvang is gevestigd.

Aan de Watertorenweg staan een gebouwtje (dat een tijd door de brandweer in gebruik was maar dat nu zijn functie verloren heeft en gebruikt wordt voor opslag voor het Afrikamuseum) en de watertoren waaraan de straat haar naam dankt.

Tot slot zijn op het vlak van de sociaal-medische voorzieningen aan de Watertorenweg een tandartspraktijk, aan de Zevenheuvelenweg een fysiotherapeut en aan de Oude Kleefsebaan een huisartsenpraktijk gevestigd.

2.4. Stedenbouwkundige uitgangspunten

In voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk is de huidige situatie beschreven. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze ermee omgegaan dient te worden bij de juridische vertaling naar voorschriften en een plankaart.

2.4.1. Dorpsentrees

Behoud van de huidige dorpsentrees, die elk hun eigen specifieke positieve kwaliteiten hebben.

Het problematische kruispunt Clarenbeekseweg – Oude Kleefsebaan dient nader onderzocht te worden. Op een deel van de momenteel groen ingerichte ruimte is een wijzigingsbevoegdheid naar de verkeersbestemming opgenomen zodat een herinrichting van dit kruispunt op eenvoudige wijze mogelijk is. Echter, vanwege bescherming van de groene waarden is deze vrije bewegingsruimte wel beperkt.

2.4.2. Hoofdwegen

Behoud van de herkenbaarheid van de Oude Kleefsebaan als hoofdweg echter verbetering van de inrichting van de weg ten behoeve van de oversteekbaarheid en de beleving is gewenst. De gehele openbare ruimte waarin deze weg ligt is onder één bestemming opgenomen zodat een herprofilering en herinrichting op eenvoudige wijze plaats kan vinden. Bij de herinrichting zal worden uitgegaan van een dorpse uitstraling van de oude Kleefsebaan en directe omgeving.

2.4.3. Woonstraten

Met uitzondering van de parkeermogelijkheden in de Stollenbergweg en directe omgeving hebben de woonstraten een goede ruimtelijke kwaliteit. Bij herstructureringsplannen en inbreidingslocaties dient ruimschoots te worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein. Bij Tivoli is een efficiëntere inrichting van het bestaande parkeerterrein en de mogelijkheid tot uitbreiding ervan, zonder verlies van de kwaliteit van de nabijgelegen dorpsentree, van belang.

2.4.4. Groen

In Berg en Dal is in het openbaar gebied niet veel openbaar groen aanwezig. Dit wordt echter ruimschoots gecompenseerd door de tuinen en de vele ruime kavels waarop veel groen te vinden is en de bosrijke omgeving. Het is belangrijk om het aanwezige groen te behouden en waar mogelijk te versterken. Het Bisschop Hamerplein en het speelterrein aan de Prins Mauritslaan, de in de kern doorlopende bosdelen, het scoutingterrein en de begraafplaats, de groenzone aan de Clarenbeekseweg, de groenzone aan de kruising Oude Kleefsebaan - Molenbosweg en de sporadisch aanwezige grotere aaneengesloten plekken straatgroen zijn derhalve als groen bestemd. De groenfragmenten zoals die in een groot aantal straten aanwezig zijn, zijn wel bepalende voor de sfeer in deze straten maar zijn met het oog op de benodigde flexibiliteit in de inrichting van het openbaar gebied, niet als groen beschermd maar als verkeersdoelinden.

2.4.5. Bebouwing

De bebouwingsstructuur van Berg en Dal is door de historische ontwikkeling een mix van typologieën. Dit leidt alleen bij de Stollenbergweg e.o. tot problemen omdat er te weinig parkeergelegenheid is. De woningen zijn naar de huidige bouwwijze aangeduid op de kaart.

Diverse bedrijven zijn dermate groot gegroeid dat deze niet meer als passend in de woonomgeving worden ervaren. Vervanging door woningbouw wordt als een reële optie gezien. Zolang door de ondernemers geen initiatief wordt getoond in die richting, wordt de bestaande situatie bestemd.

2.4.6. Historische verkaveling

Een stedenbouwkundig uitgangspunt vormt de historische verkaveling langs de Oude Kleefsebaan. Zo is de oudste agrarische bebouwing langs de Oude Kleefsebaan gestaffeld gesitueerd ten opzichte van de weg in plaats van later in de 20^e eeuw haaks op de weg. Deze gestaffelde ligging wordt gehandhaafd bij het vastleggen van de bouwblokken.

3. GEMEENTELIJK BELEID

3.1. Visie op wonen en werken



Voor de hele gemeente Groesbeek is een ruimtelijke visie opgesteld; de Visie op wonen en werken (Pouderoyen Compagnons, juni 2004). 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) voor verstedelijking in en rond de kern. Dit resulteert in een ruimtelijk streefbeeld per kern. Inbreiding heeft hierbij de voorkeur boven uitbreiding. Dit betekent dat eerst gezocht wordt naar beschikbare locaties binnen het bestaand stedelijk gebied alvorens uitbreidingsruimte, voor zover binnen de contour gelegen, aangesproken wordt.

Aangezien Berg en Dal aan alle zijden door waardevolle landschappen wordt omsloten, zijn er geen uitbreidingslocaties aanwezig. Het zoekgebied verstedelijking valt voor Berg en Dal samen met het concessiegebied van het KAN. Er wordt gestreefd naar optimale benutting van de binnen de bestaande kom gelegen bouwlocaties met behoud van het dorps karakter. Voor een belangrijk deel gaat het om het herontwikkelen van voormalige bedrijfs- of horecapanden, met name langs de Oude Kleefsebaan, die hun functie hebben verloren of niet meer passend zijn in een woongebied. Daarnaast zijn er incidenteel op individuele grote kavels en tuinen mogelijkheden om een vrijstaande woning in een bestaande bebouwingsstructuur in te passen.

Gezien het bestaande beeld van een deel van Berg en Dal als ruim opgezette villabuurt in het bos is de gemeente zeer terughoudend ten opzichte van dergelijke verdichtingen.

De verouderde seniorenwoningen aan de Patrijsweg zouden in aanmerking kunnen komen voor een herstructurering. Hoewel het dorp in een fraai landschap is gelegen, zijn er maar weinig openbare groenvoorzieningen en speelplekken aanwezig. Deze dienen behouden te blijven en komen niet voor bebouwing in aanmerking.

Alle op de plankaart aangegeven locaties liggen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Hiervan is nummer 9 gerealiseerd en wordt nummer 7 op korte termijn gerealiseerd. Volgens de archeologische beleidsadvieskaart hebben de locaties een middelmatige archeologische verwachting.

3.2. Archeologie en Monumenten

3.2.1. Archeologie

De gemeente Groesbeek heeft door RAAP voor de gehele gemeente een archeologische beleidsadvieskaart (RAAP-rapport 1007, juli 2004) laten vervaardigen, waarop is aangegeven waar de archeologische vindplaatsen liggen, welke gebieden een hoge, middelmatige of lage verwachtingswaarde hebben en in welke gebieden versterking heeft plaatsgevonden (voor zover bekend). Per deelgebied wordt een advies gegeven hoe om te gaan met de archeologie.

In de beleidsnotitie 'interim-beleid archeologie' (21 december 2004) heeft de gemeente aangegeven hoe met de archeologische beleidsadvieskaart zal worden omgegaan in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In het kader van verschillende ruimtelijke plannen en activiteiten (waaronder bestemmingsplannen) is archeologie onderdeel van het voorbereidingstraject.

In zogenaamde conserverende plannen (wijksgewijze herziening) wordt een zo actueel mogelijke beschrijving opgenomen van vindplaatsen en van terreinen met een hoge archeologische verwachting.

De bekende vindplaatsen (de AMK-terreinen) worden zoveel mogelijk planologisch beschermd via een aanlegvergunningstelsel of via het toepassen van bouwen met behulp van vrijstelling.

Ook voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt dat een nog niet benutte bouwtitel, waarbij sprake is van niet verstoorde grond, nog enkel gerealiseerd kan worden met behulp van een vrijstelling. De vrijstelling wordt daarbij afhankelijk gesteld van het al dan niet aanwezig zijn van archeologische waarden.

Ten aanzien van gronden met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde wordt gestreefd naar behoud van de huidige staat en worden bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvorm vermeden.



Bij aanvraag voor een bouwvergunningverlening dient vroegtijdig een (inventariserend) archeologisch veldonderzoek te worden verricht.

Ten aanzien van gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde is behoud van de huidige staat niet vereist. Bij uitvoering van grondwerkzaamheden wordt aanbevolen deze archeologisch te laten begeleiden (RAAP-rapport 1007, juli 2004).

Als ondergrens voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij bouwplannen met vrijstellingsprocedure of bij civiel- of cultuurtechnische ingrepen in de verwachtingszones van de beleidsadvieskaart geldt een oppervlaktenorm van meer dan 100 m² bodemverstoring binnen de bebouwde kom en meer dan 500 m² bodemverstoring buiten de bebouwde kom voor gebieden met een hoge of middelmatige verwachting. De eventuele oppervlakte die reeds in het verleden is verstoord, wordt niet bij de oppervlakte meegerekend.

Als verstoring gelden grondwerkzaamheden die dieper gaan dan 40 cm beneden maaiveld.

Opgemerkt wordt dat in afwijking van de interimnotitie beleid archeologie het college op 22 november 2005 besloten heeft dat een vrijstellingsbevoegdheid juridisch een te licht middel is om nieuwbouw(woningen) toe te staan. Derhalve zijn alle vigerende onbenutte nieuwbouwmogelijkheden in het onderhavige bestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Uitzondering op de regel met de oppervlaktenormen vormen de gebieden met archeologische dubbelbestemming die tevens als 'terreinen met archeologische status' zijn aangeduid op de beleidsadvieskaart. Voor deze gebieden geldt geen ondergrens in oppervlakte, maar enkel de minimummaat van 40 cm (beleidsnotitie 'interim-beleid archeologie' 21 december 2004).

Berg en Dal

Het plangebied vormt de bebouwde kom van Berg en Dal. Hier is de bodem over een groot oppervlak waarschijnlijk diep verstoord en zijn archeologische resten totaal vernietigd. Dit zijn onder andere plaatsen waar huizen of andere gebouwen met een diepere fundering staan (of hebben gestaan) en wegen. Verspreid kunnen echter nog steeds terreinen voorkomen waar de bodemverstoring tot op heden gering is geweest en waar de aanwezigheid van gawe bodemprofielen en hierin aanwezige archeologische waarden niet kan worden uitgesloten (bv. groenzones). Afhankelijk van de

onderliggende verwachtingszone en de verstoringsdiepte vindt bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch (veld)onderzoek plaats en wordt gestreefd naar inpassing van terreinen met archeologische waarden (RAAP-rapport 1007, juli 2004).

Binnen de grenzen van het onderhavige plangebied zijn geen wettelijk beschermde archeologische monumenten aanwezig.

Wel is het gedeelte tussen de noordwestelijke plangrens van het zuidelijke deel van onderhavig bestemmingsplan en de Nachtegaalweg op de kaart aangemerkt als een terrein van zeer hoge archeologische waarde (AMK-terrein). Het betreft vermoedelijk een tracé van een Romeinse waterleiding. In dit gebied wordt gestreefd naar duurzaam behoud. In de huidige situatie is bebouwing niet aanwezig en zijn ook geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien, afgezien van een vrijstaande woning aan de oostzijde van de Merelweg.

Voorafgaand aan eventuele planvorming is volgens de beleidsregel voor een dergelijk gebied een archeologisch onderzoek vereist. Het behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden wordt juridisch verankerd door voor dit gebied een aanlegvergunningstelsel op te nemen in de voorschriften. Hierbij wordt een cirkelzoning aangehouden van 300 m (straal 150 m). De voorschriften moeten voorkomen dat aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden, wat met name neerkomt op het voorkomen van bodemingrepen dieper dan de bouwvoor van 40 cm.

Verder is in het zuidelijk deel van Berg en Dal sprake van een archeologische vindplaats (losse vondst: koperen Romeinse munt). Het betreft een voorwerp die voor zover bekend buiten de context van een grotere archeologische vindplaats is aangetroffen. Hiervoor gelden geen specifieke restricties ten aanzien van eventuele ruimtelijke ontwikkelingen, afgezien van de restricties door de gebiedstypering (middelmatische archeologische verwachting).

Voor het overige is binnen de plangrenzen van onderhavig bestemmingsplan op de archeologische beleidsadvieskaart met name sprake van een middelmatische archeologische verwachting, naast een klein deel met een lage archeologische verwachting. De gebieden met lage archeologische verwachting zijn globaal gelegen ter plaatse van de Prins Mauritslaan en de zuidelijke gedeelten van de percelen van de school en het jeugdcentrum aan respectievelijk de Patrijsweg en de Kerstendalseweg.

3.2.2. Monumenten

Binnen de grenzen van de gemeente Groesbeek ligt een aantal monumenten, zowel op rijksniveau als op gemeentelijk niveau. Deze panden kennen een bescherming op basis van de Monumentenwet.

Ter attentie van deze bijzondere elementen en hun invloed op de omgeving zijn deze panden op de plankaart aangeduid.

Binnen de grenzen van het onderhavige bestemmingsplangebied gaat het in Berg en Dal alleen om gemeentelijke monumenten:

- Kastanjelaan 5 te Berg en Dal (woning)
- Kastanjelaan 10 te Berg en Dal (villa)
- Kastanjelaan 14 te Berg en Dal (woning)
- Kastanjelaan 16 te Berg en Dal (villa)
- Meerwijkselaan 2 te Berg en Dal (dubbel woonhuis)
- Meerwijkselaan 4 te Berg en Dal (idem)
- Oude Kleefsebaan 2-4 te Berg en Dal (klooster)
- nabij Oude Kleefsebaan 2-4 te Berg en Dal (kruisbeeld)
- Oude Kleefsebaan 10 te Berg en Dal (woning)
- Oude Kleefsebaan 28 te Berg en Dal (woning)
- Oude Kleefsebaan 95 te Berg en Dal (woning)
- Oude Kleefsebaan 102, 104, 106 te Berg en Dal (café)
- Watertorenweg 1 te Berg en Dal (woning)
- Watertorenweg 12 te Berg en Dal (woning)
- Watertorenweg 43 te Berg en Dal (watertoren)
- Zevenheuvelenweg 65 en 67 te Berg en Dal (woning)

3.3. Verkeersveiligheidsplan

Om duidelijkheid te scheppen over de functie van de wegen en tegelijkertijd een aantal problemen aan te pakken op het gebied van verkeersbereikbaarheid, verkeersveiligheid en verkeershinder heeft de gemeente een verkeersveiligheidsplan opgesteld (maart 2000). Voor de opzet van het plan is gekozen voor het opstellen van een wegcategorisering volgens de principes achter Duurzaam Veilig. Tot slot is een Meerjarenuitvoeringsprogramma opgesteld, waarin infrastructurele verkeersveiligheidsmaatregelen worden aangegeven en prioriteiten gesteld.

In het verkeersveiligheidsplan worden de route Oude Kleefsebaan – Clarenbeekseweg - Zevenheuvelenweg en de zijtak via de Nieuwe Holleweg – Van Randwijckweg naar Beek als gebiedsontsluitingsweg aangemerkt.

Alle overige wegen zijn wegen met een minder belangrijke verkeersfunctie: wegen waar prioriteit aan de verblijfsfunctie wordt gegeven (erftoegangswegen). Hier geldt een maximum snelheid van 30 km/h.

Ook voor langzaam verkeer vervullen de Oude Kleefsebaan, ook richting Wyler, en de Zevenheuvelenweg een belangrijke functie, in zowel het utilitaire als het recreatief fietsnetwerk.

3.4. Groen

Door de gemeente is een onderzoek verricht naar de waarde van het openbaar groen. Beoordeeld is of het groen aangemerkt kan worden als:

- Structureel groen: grotere aaneengesloten groen ingerichte gronden die als zodanig beschermd dienen te worden;
- Straatbeeld bepalend groen: kleine groen ingerichte gronden die de sfeer van de straat bepalen;
- Niet structureel groen: groen ingerichte gronden die niet als zodanig waardevol worden beoordeeld dat als uitgangspunt gehanteerd moet worden dat deze groen blijven.

Met name het als structureel beoordeelde groen dient in het bestemmingsplan ook als zodanig bestemd en dus beschermd te worden. Op deze gronden zijn geen andere functies toegestaan dan groen en ondergeschikte voorzieningen van openbaar nut.

Het straatbeeld bepalend groen heeft op zichzelf wel een belangrijke waarde voor de straat, maar is niet dusdanig waardevol dat een directe bescherming nodig heeft. Het betreft overwegend smalle stroken grond of laanbeplantingen. In het kader van de flexibiliteit van de inrichting van het openbaar gebied worden dergelijke groenstroken meegenomen in de verkeersbestemming. Herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept. Op deze wijze is het mogelijk om groen om te zetten naar verharding, bijvoorbeeld voor het toevoegen van parkeerplaatsen. Vanuit het gemeentelijk groenbeleid zal overigens altijd een afweging gemaakt worden welk belang moet prevaleren; het groen of de verharding.

Tot slot het niet structurele groen. Deze gronden komen in aanmerking voor een andere functie dan groen. Daarbij valt onder andere te denken aan een woonbestemming, onder andere na verkoop van de gronden aan een particulier. Vanwege de beperkte waarde van dit groen als openbaar groen en met het oog op flexibiliteit, wordt dit groen opgenomen in de verkeersbestemming.

In het noordelijk deel van Berg en Dal zijn de volgende gronden aangemerkt als structureel groen:

- De retentievoorziening aan de Nassaulaan,
- Het groen bij de terugspringende woningen in de Prins Bernhardlaan,
- De delen bos die in de Oranjelaan en de Koningin Julianalaan aansluiten op het buitengebied,
- Het driehoekige pleintje in de Oranjelaan,
- Groenzone in de Prins Alexanderlaan op de overgang naar het buitengebied,
- Het groen rondom de tennisbanen,
- De speelplek aan de Prins Mauritslaan,
- Een laanbeplanting in de Waldeck Pymontlaan,
- De aaneengesloten groenzone Oude Kleefsebaan – Molenbosweg.

In het zuidelijk deel van Berg en Dal gaat het om de gronden:

- Bisschop Hamerplein,
- Groenstrook Patrijsweg,
- Groen op de hoek Kerstendalseweg – Patrijsweg,
- Bermen westelijk deel Bosweg en aansluitende groenzone ten westen en ten zuiden van de bebouwing aan het westelijk deel van de Bosweg tot aan de Meerwijkselaan,
- Groenzone ten noorden van de Clarenbeekseweg,
- Weide en bos ten zuiden van de Clarenbeekseweg.

Straatbeeld bepalend groen is in het noordelijk deel van Berg en Dal te vinden aan:

- De Oude Kleefsebaan,
- Een strook aan de Waldeck Pymontlaan
- Een strook langs woningen aan de Prins Alexanderlaan op de overgang naar het buitengebied.

In het zuidelijk deel van Berg en Dal betreft het met name het groen aan:

- De Oude Kleefsebaan tot aan de kruising met de Zevenheuvelenweg,
- Weerszijden van de Kastanjelaan,
- Het oostelijk deel van de Bosweg.

3.5. Bedrijvigheid in woonwijken

Ten behoeve van bedrijven die gevestigd zijn of zich willen vestigen in een woonomgeving is door de gemeente Groesbeek het bestemmingsplan 'Bedrijvigheid in woonwijken' opgesteld en vastgesteld (30 oktober 1997). Waar jarenlang, vanuit de zorg voor een goed woon- en leefmilieu, gezorgd is voor het scheiden van functies wat leidde tot monofunctionaliteit van woongebieden, is langzaamaan een omslag gekomen naar een positieve waardering van bedrijvigheid in de woonwijk. Deze bedrijvigheid kan ook levendigheid in de woonwijk brengen en daarmee een positieve bijdrage leveren aan het woon- en leefmilieu.

Naast de traditionele vormen van vrije beroepsuitoefening (artsen, advocaten, notarissen), dienen zich andere vormen van beroeps- en bedrijfsuitvoering aan. In beginsel dient dit verschijnsel positief te worden gewaardeerd. Een begeleidend beleid tot behoud van een goed woon- en leefmilieu lijkt nodig: de woning dient in overwegende mate haar woonfunctie te behouden.

Het is niet of nauwelijks mogelijk een sluitende juridische regeling te ontwerpen, welke (vormen van) detailhandel mogelijk wil maken en anderszijds oneerlijke concurrentie wil uitsluiten. Niettemin kunnen er vormen van detailhandel zijn, waarbij producten worden aangeboden die een welkome aanvulling vormen op het plaatselijke voorzieningenpakket en waarbij niet op voorhand kan worden geconcludeerd, dat zij concurrentievervalsend zijn. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van bijvoorbeeld ter plaatse vervaardigde producten is algemeen aanvaard.

De jurisprudentie maakt een onderscheid tussen enerzijds de vrije beroepsuitoefening, waaraan, voor het gebruik sec van de woning aangaat, in beginsel geen planologische / juridische beletselen in de weg mogen worden gelegd en anderzijds andere vormen van beroepsuitoefening en bedrijfsuitoefening, waarvoor de woonbestemming een beletsel blijft vormen, tenzij een specifieke regeling in een ontsnapping voorziet.

Met het bestemmingsplan heeft de gemeente Groesbeek voorzien in een specifiek regeling waarbij als uitgangspunt blijft gelden dat de woning in overwegende mate haar woonfunctie blijft behouden en dat een goed woon- en leefmilieu gewaarborgd is.

3.6. Beleidsregels

3.6.1. Inleiding

Met betrekking tot bouwwerken als terrasoverkappingen en erkers heeft de gemeente beleidsregels opgesteld. Deze beleidsregels maakten het mogelijk om, voorafgaand aan de wijksgewijze herzieningen van de bestemmingsplannen, vrijstelling te verlenen ex artikel 17 of artikel 19, artikel 3 WRO.

Daarnaast heeft de gemeente een facet-bestemmingsplan vastgesteld, dat beroepen aan huis en, middels vrijstelling, bedrijven aan huis mogelijk maakt.

Onderstaand worden de verschillende beleidsregels behandeld en aangegeven op welke wijze deze in onderhavig bestemmingsplan worden verwerkt.

3.6.2. Erkers

Op grond van oude bestemmingsplannen binnen de kern is het niet mogelijk een erker te bouwen aan de voorgevel of als er sprake is van een hoeksituatie, aan één van de zijgevels. Om toch aan de wens tegemoet te komen voor het bouwen van een erker, is hieromtrent door de gemeente een beleidsregel opgesteld, op grond waarvan een vrijstelling ex artikel 19, derde lid kan worden afgegeven.

Deze vrijstelling houdt in dat het mogelijk is een erker toe te staan met een oppervlakte van niet meer dan 6 m², een diepte van niet meer dan 1,50 m en een hoogte van niet meer dan 3 meter.

Dit beleid wordt overeenkomstig overgenomen in onderhavig bestemmingsplan, waardoor ook het aantal verzoeken om vrijstelling zal verminderen.

3.6.3. Terrasoverkappingen

De bestemmingsplannen binnen Groesbeek bieden onvoldoende mogelijkheden voor het realiseren van terrasoverkappingen bij horecagelegenheden. Op grond van het bestemmingsplan "Berg en Dal" mag de bebouwingshoogte van een bouwwerk voor de voorgevel niet meer bedragen dan 1 meter. In de praktijk is echter gebleken dat eigenaren van horecagelegenheden behoefte hebben aan meer uitbreidingsruimte dan het bestemmingsplan biedt. Terrassen kunnen een bijdrage leveren aan de verlevendiging van de kern en de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. Dit wordt versterkt door het plaatsen van een terrasoverkapping.

Daarnaast hebben terrassen ook een economische functie, omdat zij de exploitatiemogelijkheden van horeca-inrichtingen verruimen en daarmee het economische rendement verhogen. Een goede aankleding van het terras zal dit alleen maar versterken. Daarbij is echter een afweging noodzakelijk tussen enerzijds het economische belang en anderzijds de belangen ter zake de openbare orde en het woon- en leefklimaat.

Vandaar dat de gemeente in de beleidsregel een aantal randvoorwaarden heeft opgesteld, waaraan moet worden voldaan om vrijstelling te kunnen verlenen:

1. Uiterlijk aanzien

In deze randvoorwaarde wordt aangegeven dat het een lichte, ondergeschikte en open constructie moet betreffen met een "gedekte kleurstelling". Daarnaast moet de gevel herkenbaar blijven door aan de bovenzijde minimaal 1/3 deel

van de gevel zichtbaar te houden. Aan beide zijden van de terrasoverkapping dient minimaal 20 cm gevel zichtbaar te blijven. Per horecapand is slechts aan één zijde een terrasoverkapping toegestaan. De welstandscommissie beoordeelt of aan deze voorwaarden wordt voldaan.

2. Ruimtelijke omstandigheden

De hoogte van de terrasoverkapping moet minimaal 2,3 meter bedragen en mag maximaal 3 meter bedragen. De situering en afmeting moet afgestemd zijn op de frontbreedte van het horecapand waartegen deze gevestigd zal worden en de wanden mogen niet dichtgemaakt worden met glas of ander materiaal.

3. Brandveiligheid

Ten aanzien van de eisen met betrekking tot de brandveiligheid en de bereikbaarheid voor hulpdiensten wordt verwezen naar de gemeentelijke bouwverordening artikel 5.1.2. en bijlage 3.1.3. Verder moet de diepte van de horecabestemming een terrasoverkapping toelaten. Deze mag maximaal 2,5 meter diep zijn en een oppervlak van 25 m² hebben indien aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

Dit beleid wordt overeenkomstig overgenomen in onderhavig bestemmingsplan, waardoor ook het aantal verzoeken om vrijstelling zal verminderen.

3.6.4. Aan huis verbonden beroep

Aan huis verbonden beroepen worden in beginsel in overeenstemming geacht met de woonfunctie. Maatgevend voor dit standpunt is de ruimtelijke uitwerking die dit gebruik heeft gezien zijn aard, omvang en uitstraling. Bij aan huis verbonden beroepen blijft de functie aan te merken als wonen.

Als een aan huis verbonden beroep wordt dan ook beschouwd: een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerp-technisch, kunstzinnig, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is; Deze vormen van aan huis verbonden beroep zijn direct toegestaan.

Voor de regeling is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Bedrijvigheid in woonwijken' van de gemeente Groesbeek. In de voorschriften worden o.a. voorwaarden opgenomen ten aanzien van het maximale percentage bebouwing ten behoeve van het beroep aan huis, het gebruik van de buitenruimte en het voorkomen van parkeeroverlast.

Aan huis verbonden bedrijven worden enkel toegestaan via vrijstelling. Het betreft bedrijven die te klein zijn voor een bedrijventerrein zoals éénmansbedrijven. Ook hier staat voorop dat de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft.

Een staat van inrichtingen met vormen van bedrijvigheid is aan de voorschriften toegevoegd. Hiermee wordt voorkomen dat onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu plaatsvindt door te zware bedrijvigheid. Toegestaan zijn bijvoorbeeld een autorischool met maximaal 2 auto's en een graveerbedrijf. Ook hier is aangesloten bij de regeling zoals deze is neergelegd in het bestemmingsplan 'Bedrijvigheid in woonwijken' van de gemeente Groesbeek.

De voorschriften voor het verlenen van vrijstelling zijn ten opzichte van beroep aan huis uitgebreid met o.a. een maximaal bebouwd oppervlak voor het bedrijf aan huis en een minimale vloeroppervlakte van de woonfunctie.

3.7. Relatie welstandsnota-bestemmingsplan

In het bestemmingsplan voor Berg en Dal worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het dorp. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen.

Met de beide gemeentelijke beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, worden dus zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

In de welstandsnota die voor de gemeente Groesbeek is opgesteld (Bureau Croonen), 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 Berg en Dal zijn 15 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. Zo zullen de welstandscriteria voor de “Historische dorpse bebouwingslinten” zoals de Oude Kleefsebaan veel strenger zijn dan de criteria voor bijvoorbeeld de “individuele woningbouw”. Op deze wijze wordt niet alleen een toetsingskader voor bouwplannen gegeven, maar wordt ook de architectonische verscheidenheid binnen Berg en Dal gewaarborgd.

Naast de bebouwingstypen zijn in de welstandsnota in Berg en Dal 16 gebouwen als specifiek object aangemerkt. Het zijn met name woningen. Daarnaast betreft het het klooster Mariadal en het kruisbeeld, het restaurant In Geuren en Kleuren (Oude Kleefsebaan 102-104-106) en de watertoren. Het betreft allemaal gemeentelijke monumenten.

Tot slot is voor de kern een waardebeoordeling gedaan vanuit stedenbouwkundig, cultuurhistorisch en architectonisch oogpunt. De Oude Kleefsebaan, de Zevenheuvelenweg en de Watertorenweg worden daarin zeer waardevol geacht. Dit heeft erin geresulteerd dat deze wegen onder een hoog welstandsniveau vallen. De rest van de kern valt onder een regulier welstandsniveau.

INHOUDSOPGAVE

4. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

4.1. Riolering en waterhuishouding

4.1.1. Watertoets

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

4.1.2. Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Berg en Dal.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland.

4.1.3. Waterrelevant beleid

Onderstaand een overzicht van het vigerende waterbeleid:

- Rijksbeleid: 'Vierde Nota Waterhuishouding' en 'Waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21)';
- Provinciaal beleid: 'Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3)' en 'Gelders Milieuplan (GMP3)';
- Waterschapsbeleid: 'Nota beleid riolering en waterkwaliteit (2000)' en 'Integraal waterbeheersplan Gelders Rivierengebied II (2002 – 2006)';
- Gemeentelijk beleid: 'Gemeentelijk Rioleringsplan'.

4.1.4. Waterkansenkaart, Deelstroomgebiedsvisie, Afkoppelkansenkaart

Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is getoetst aan de 'Waterkansenkaart', de 'Stroomgebiedsvisie Rivierenland' en de 'Afkoppelingskansenkaart'. Uit de verschillende beleidsstukken en kaartbeelden kan het volgende worden geconcludeerd voor het plangebied.

4.1.5. Plangebied

Oppervlaktewater

Als hoofddoelstelling voor de regionale waterhuishouding geldt het realiseren van duurzame, veerkrachtige watersystemen in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Volgens de waterkansenkaart is de gehele kern Berg en Dal en het omringende gebied vanuit het watersysteem zeer geschikt voor stedelijke ontwikkelingen. Dit komt door de hoge ligging, de lage grondwaterstanden en de goede inzijsmogelijkheden.

Een gebied aan de noordwestzijde van het plangebied is aangewezen als prioritair beschermingsgebied (bovenstrooms HEN-gebied). Deze aanwijzing heeft betrekking op de te nemen maatregelen die horen bij het veiligstellen en ontwikkelen van de aanwezige HEN-wateren in de omgeving (brongebied Ubbergen) en tenminste het handhaven van de huidige waterhuishoudkundige situatie. Nadelige effecten op het oppervlaktewaterbeheer en het grondwaterbeheer bovenstrooms en in de omgeving van de aangewezen wateren moeten worden uitgesloten (o.a. saneren overstorten). Daarbij gaat het mede om het bewerkstelligen van een minimale nadelige invloed van menselijk handelen op de ecologie, kwaliteit en kwantiteit van het oppervlaktewater en grondwater.

De samenhang tussen landschap, grondgebruik en de wateren dient gewaarborgd te blijven en niet doorsneden te worden door bepaalde verstorende ruimtelijke ontwikkelingen (verstedelijking, verblijfs- en/of intensieve dagrecreatie). Uit vroegtijdig overleg tussen waterbeheerder(s) en gemeente zal blijken welke activiteiten een bedreiging vormen. Het bestemmingsplan moet hiervoor waarborgen bieden.

Het gebied ten zuidwesten van Berg en Dal (buiten het plangebied) is aangewezen als 'blauwe motor'. Door de hoogteligging kan hemelwater hier gemakkelijk infiltreren. Het fungeert als permanente aanvulling van het Gelderse grondwater en voeding van de beken.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen A-watergangen aanwezig.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied of grondwaterwingebied.

Riolering

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Oude Kleefsebaan ter hoogte van de Kwakkenberglaan.

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water geldt als gemeentelijk beleid, om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd.

Bij infiltratie dient conform het Convenant Duurzaam Bouwen van het KAN (2002) gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Mocht infiltratie als gevolg van de grondslag / grondwaterstand niet mogelijk zijn, dan zal het water, vanwege het ontbreken van oppervlaktewater, afgevoerd moeten worden naar het riool. Het verdient aanbeveling om het water wel gescheiden aan te bieden, mocht er in de toekomst een gescheiden stelsel worden aangelegd.

4.2. Relatie met de Wet geluidhinder

Voor alle wegen geldt in het kader van de Wet geluidhinder, zowel in de huidige wet als in de in ontwikkeling zijnde nieuwe wet, een onderzoekszone. Uitzonderingen hierop zijn:

- Wegen die via een Geluidsniveaukaart zijn gedezoneerd.
- Wegen welke opgenomen zijn in een 30 km zone.
- Wegen welke als woonerf zijn ingericht.

Voor de 50 km wegen geldt een onderzoekszone van 200 m. In het geval van ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige objecten als woningen en scholen op een locatie binnen deze onderzoekszone is een onderzoek naar de geluidbelasting vereist.

In het onderhavige plangebied vallen alle wegen, met uitzondering van de Oude Kleefsebaan, de Clarenbeekseweg, een deel van de Zevenheuvelenweg en de Nieuwe Holleweg waar een 50 km/h-regiem gehanteerd wordt, binnen een 30 km-zone.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is bekeken of de opgenomen wijzigingsgebieden binnen een onderzoekszone vallen. Er is voor het wijzigingsgebied ten westen van Oude Kleefsebaan 5 en ten oosten van Prinses Margrietlaan 2 een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat een verzoek om hogere grenswaarde moet worden gedaan bij GS.

Deze hogere grenswaarde is inmiddels verleend.

In het onderhavige plangebied zijn verder geen geluidgevoelige ontwikkelingen opgenomen die niet reeds via een andere juridische procedure, zoals een artikel 19-procedure ten behoeve van de realisatie van appartementen op de locatie casino Rio aan de Oude Kleefsebaan, worden toegestaan.

4.3. Milieuhinder

In het onderhavige plangebied bestaan de volgende bedrijven en voorzieningen met een indicatie van de VNG categorie en milieuhinderzone. (deze zijn ook afhankelijk van de milieuvergunning):

Adres	Omschrijving	Categorie	Afstand
Oude Kleefsebaan 33	Poeliersbedrijf Prudon	3	100
Oude Kleefsebaan 69	Careca Cars	2	30
Oude Kleefsebaan 82	Casino	2	30
Oude Kleefsebaan 84	Cafetaria Yes	2	30
Oude Kleefsebaan 88	De Put restaurant / bistro	2	30
Oude Kleefsebaan 88a	Garage Tony	2	30
Oude Kleefsebaan 92	Tandtechnisch laboratorium	2	30
Oude Kleefsebaan 94	Voormalig restaurant	2	30
Oude Kleefsebaan 102 / 104 / 106	Restaurant In Geuren en Kleuren	2	30
Adres	Omschrijving	Categorie	Afstand
Oude Kleefsebaan 116	Park Tivoli	4	300
Oude Kleefsebaan 116	Restaurant De Wigwam	2	30
Nassaulaan 1a	Glas-in-loodbedrijf	1	10
Zevenheuvelenweg 81	Bistro Le Steak	2	30
Zevenheuvelenweg 83	Voormalig restaurant	2	30
Zevenheuvelenweg 87	Restaurant Kronenbitter	2	30
Watertorenweg 3	Deels leegstaand, deels opslag Afrika museum		
Watertorenweg 2	De Bruijn accountants en belastingadviseur	1	10
Watertorenweg 4a	Aannemersbedrijf	3	50
Watertorenweg 6	Vuurwerkverkoop	1	10
Kerstendalseweg 17	Gemeenschapshuis	3	50
Patrijsweg 2	Basisschool Titus Brandsma	2	30

Zowel het poeliersbedrijf als de autogaragebedrijven zijn in de loop der jaren dermate groot geworden dat ze als minder passend binnen de woonomgeving worden ervaren. De hinder is echter nog niet in dermate hoge vorm aanwezig dat sanering van deze situaties noodzakelijk is.

Het glas-in-loodbedrijf is redenerend vanuit het feit dat het een ambachtelijk bedrijf is, ondergebracht bij de reparatiebedrijven voor particulieren (categorie 1).

Park Tivoli is als pretpark geschaard onder de recreatiecentra / vaste kermissen e.d. en valt dan onder categorie 4.

4.4. Bodem

Binnen het plangebied worden alleen mogelijkheden geboden voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. De bodem wordt daarvoor geschikt geacht. Er zijn ook geen grootschalige verontreinigingen bekend.

4.5. Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit van de buitenlucht moet voldoen aan de kwaliteitseisen die zijn gesteld in het Besluit luchtkwaliteit. Op dit moment is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 in combinatie met de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005 d.d. 20 juni 2005, respectievelijk 11 juli 2005 van toepassing, met een terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, alsmede de Regeling Saldering Luchtkwaliteit 2005 d.d. 17 maart 2006.

Het Besluit luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur (amvb). Het doel van het Besluit luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Met het besluit implementeert Nederland richtlijn 1999/30/EG van de Raad van de Europese Unie betreffende grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstof oxiden, zwevende deeltjes en lood in de lucht.

In de richtlijn 96/62 EG van de Raad van de Europese Unie van 27 september 1996 inzake de beoordeling en het beheer van de lucht- kwaliteit worden deze richtlijnen verder uitgewerkt voor de Nederlandse situatie. In het besluit zijn grenswaarden, plandrempels en alarmprempels opgenomen.

Bestuursorganen zijn verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit in acht te nemen. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin grenswaarden worden overschreden is overheid verplicht bij besluitvorming de grenswaarden in acht nemen. Dat geldt onder andere bij besluitvorming op basis van wetten zoals de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. De grenswaarden dienen als toetsingskader bij het ontwikkelen van beleid, beoordelen van plannen en verlenen van vergunningen. Hierbij gaat het om taken of bevoegdheden in het kader van besluitvorming, waarmee invloed van enige betekenis uitgeoefend kan worden op de luchtkwaliteit.

Dit betekent dat er rekening dient te worden gehouden met de grenswaarden en plandrempels zoals weergegeven in onderstaande tabel 1.

Tabel 1: Overzicht grenswaarden en plandrempels

Stof	Type norm	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011-2020
SO ₂	1	350	350	350	350	350	350	350
	2	125	125	125	125	125	125	125
NO ₂	3	200	200	200	200	200	200	200
	4	250	240	230	220	210	200	200
	5	40	40	40	40	40	40	40
	6	50	48	46	44	42	40	40
PM ₁₀	5	40	40	40	40	40	40	40
	6	40						
	7	50	50	50	50	50	50	50
	8	50						
CO	9	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Benzeen	5	10	10	10	10	10	5	5
	6	10	9	8	7	6	5	5
BaP	5	1	1	1	1	1	1	1

- 1 grenswaarde (humaan; uur gemiddelde dat 24 keer per jaar mag worden overschreden in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)
- 2 grenswaarde (humaan; 24 uurgemiddelde dat 3 keer per jaar mag worden overschreden in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)
- 3 grenswaarde (humaan; uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)
- 4 plandrempeel voor zeer drukke verkeerssituaties (uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)
- 5 grenswaarde (humaan; jaargemiddelde in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)
- 6 plandrempeel (jaargemiddelde in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)
- 7 grenswaarde (humaan; 24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)
- 8 plandrempeel (humaan; 24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)
- 9 grenswaarde (humaan; 98 percentiel van 8 uurgemiddelden in mg/m^3); 3,6 mg/m^3 geldt als equivalent van de feitelijke CO grenswaarde (10 mg/m^3 als 8 uurgemiddelde concentratie)

In artikel 5 van het Besluit wordt aangegeven dat concentraties die zich van nature in de lucht bevinden en niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens, buiten beschouwing en beoordeling van de luchtkwaliteit worden gelaten.

Voor fijn stof wordt in de bijlage, behorende bij artikel 12, 6^e lid van de Meetregeling voor de gemeente Groesbeek $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ van het jaargemiddelde ten gevolge van zeezout in mindering gebracht. Uitgaande van de niet voor zeezout gecorrigeerde jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM_{10}), wordt het voor zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurgemiddelde grenswaarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verkregen, door het op de gebruikelijke wijze bepaalde aantal overschrijdingen met 6 dagen te verminderen.

De berekeningen zijn uitgevoerd met het door Infomil beschikbaar gestelde rekenprogramma van Car 5.0.0.

In eerste instantie is het achtergrondniveau berekend (voor alle stoffen die getoetst worden in het Besluit Luchtkwaliteit 2005) voor het gepasseerde jaar 2005 en voor de jaren 2010 en 2015 (met een meerjarige meteorologie).

In tweede instantie is het effect van de omliggende wegen voor de eerder genoemde jaren berekend. De uitkomsten van de berekeningen zijn als bijlage opgenomen.

Uit de berekeningen blijkt dat geen van de plandrempels en grenswaarden, voor in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 genoemde stoffen, voor de getoetste jaren wordt overschreden.

4.6. Externe veiligheid

In of in de directe nabijheid van het plangebied is geen sprake van factoren, die van invloed zijn op de externe veiligheid. Er worden ook geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zouden kunnen zijn op de externe veiligheid. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de gebruiksmogelijkheden die worden geboden in het bestemmingsplan.

Bij wijzigingsgebieden is in de voorschriften de voorwaarde opgenomen dat er onderzoek uitgevoerd dient te worden waarmee aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de eisen als gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.7. Kabels en Leidingen

In het plangebied Berg en Dal zijn geen planologische beperkingen aanwezig inzake kabels en leidingen.

4.8. Natuurwaarden

De kwaliteit van de leefgebieden in Nederland gaat achteruit. Belangrijke veroorzakende ontwikkelingen zijn verstedelijking, verblijfsrecreatie, infrastructuur, intensieve landbouw en verdroging. Door ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur wordt geprobeerd om de kwaliteit van de leefgebieden te verbeteren. Om de kansen die er zijn goed te benutten dienen natuur- en ruimtelijke ordeningsbeleid goed op elkaar afgestemd te worden. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen een grote impact hebben op de kwaliteit van de natuur en vice versa.

De belangrijkste wet- en regelgeving met ruimtelijke relevantie ten aanzien van de natuur in Nederland zijn de Flora en Faunawet (soortbescherming), de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming) en de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.

De *Europese Vogelrichtlijn* is in 1979 van kracht geworden. Het doel van deze richtlijn is de in het wild voorkomende vogelsoorten en hun leefgebieden beschermen. In 1992 werd ter aanvulling hierop de *Habitatrichtlijn* opgesteld om ook andere soorten planten en dieren en hun leefgebieden (habitats) te beschermen. In Nederland zijn beide richtlijnen verankerd in de (*herziene*) *Natuurbeschermingswet 1998* (beschermde gebieden) en in de *Flora en Faunawet* (bescherming van soorten). Alle aangewezen vogel- en habitatrichtlijn gebieden worden omvat door Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van Europese beschermde gebieden, waarvan er 162 in Nederland gelegen zijn en waarvoor instandhoudingsdoeleinden gelden.

In het kader van de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met beschermde planten en dieren in het plangebied.

Daarnaast kunnen in het plangebied ook meer algemene soorten aanwezig zijn. Voor een 40-tal algemeen in Nederland voorkomende soorten, waarvan het voortbestaan van de soort in geval van schade niet in gevaar komt (o.a. konijn, veldmuis, bruine kikker en wijngaardslak), is begin 2005 middels een AMVB een algemene vrijstelling opgesteld. Hierdoor behoeft bij schadelijke activiteiten in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling voor deze algemene soorten geen ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet te worden aangevraagd.

Alle broedende inheemse vogels en hun nesten zijn in Nederland wettelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Aangezien voor de verstoring van vogels geen ontheffing

kan worden aangevraagd dient de eventuele kap van struikbegroeiing en/of bomen buiten het broedseizoen plaats te vinden.

In het onderhavig plangebied zijn geen gebieden aanwezig, die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Er zijn dan ook geen gebieden die extra beschermd zouden moeten worden door bijvoorbeeld een bestemming Ecologisch Waardevol Gebied met een bijhorende aanlegvergunningstelsel.

Soortenbescherming is moeilijk ruimtelijk te regelen, tenzij het gekoppeld is aan een beschermde leefomgeving of duidelijk te begrenzen belangrijke (kern)leefgebieden. Gezien het karakter van het plangebied, de kern Berg en Dal is een “stedelijk” gebied omgeven door bossen die op enkele plekken uitlopers hebben in het stedelijk gebied, kan de aanwezigheid van bijzondere beschermde planten en met name dieren (vogels) niet geheel worden uitgesloten.

Verder betreft het een woongebied zonder grootschalige nieuwe ontwikkelingen. Voor de wijzigingsbevoegdheden is in de voorwaarden opgenomen, dat bij invulling van deze locaties de natuurwaarden alsnog onderzocht zullen moeten worden. De gebiedsbescherming is dan ook in het bestemmingsplan afdoende geregeld.

INHOUDSOPGAVE

5. JURIDISCH PLAN

In de voorschriften zijn de bestaande situatie en het gewenste toekomstbeeld op juridische wijze vastgelegd. Tezamen met de plankaart vormen de voorschriften het instrument waaraan de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied worden getoetst.

Het bestemmingsplan bevat één plankaart (bestaande uit twee bladen), met daarop alle bestemmingen en aanduidingen. De plankaart is getekend op schaal 1:1000 en heeft een directe juridische binding. Ontwikkelingen dienen aan zowel de plankaart als de voorschriften te worden getoetst. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de plankaart echter geen rechten worden ontleend.

De plankaart heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden; deze mogelijkheden dienen dan ook goed tot uiting te komen.

De voorschriften zijn als volgt opgebouwd:

- paragraaf I bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten;
- paragraaf II bevat de bestemmingen;
- paragraaf III bevat de aanvullende bepalingen.

Hierna zullen eerst de uitgangspunten van de belangrijkste functies van het gebied worden besproken en de wijze waarop daarmee in het bestemmingsplan is omgegaan. Daarna zal een artikelsgewijze beschrijving van de voorschriften plaatsvinden.

5.1. Uitgangspunten

5.1.1. Woningen

De bestaande situatie is bepalend voor de situering van de woningen met de bijbehorende bijgebouwen. Dit kan zowel een bestaande woning zijn als een in het voormalige en nu nog vigerende bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheid voor een woning.

De bestaande situatie wordt vervolgens gekoppeld aan het wenselijk ruimtelijk beeld. Dit heeft geleid tot een aantal uitgangspunten voor het mogelijk uitbreiden en nieuw situeren van woonbebouwing. Daarbij zijn nieuwe ontwikkelingen van ondergeschikte aard en beperken deze zich hoofdzakelijk tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing.

Op de plankaart is daartoe een drietal zones aangegeven, te weten:

- een bebouwingszone;
- een zone tussen bebouwingsgrenzen;
- een zone geen gebouwen toegestaan.

Op het bepalen van elk van deze zones wordt hierna ingegaan.

5.1.2. De bebouwingszone

Binnen de bebouwingszone zijn woningen (inclusief aan- en uitbouwen), kelders, ondergeschikte woningdelen, bijgebouwen en andere bouwwerken toegestaan. Om te komen tot de op de plankaart ingetekende bebouwingszones zijn de volgende richtlijnen gehanteerd:

- De voorzijde van de bebouwingszone wordt gelegd op de voorzijde van de bestaande voorgevel van de woning of – in het geval dat nog geen woning aanwezig is – op de grens van de bestaande bebouwingsmogelijkheid. Bij bestaande rechten (vigerende bestemmingsplan) is de toelaatbaarheid in de huidige situatie bepalend geweest voor overname van deze rechten;
- De diepte van de bebouwingszone wordt bepaald door een viertal aspecten, te weten de bestaande rechten, de bestaande bebouwing, de ruimtelijke situatie, de diepte van het bouwperceel. Dit heeft geleid tot het in principe differentiëren in zones met een diepte van respectievelijk 12, 13 en 15 meter.
- Een diepte van 15 meter is gelegd voor de (veelal vrijstaande) woningen die op een ruim perceel zijn gelegen en voor woningen waarvan de bestaande diepte reeds 15 meter bedraagt dan wel een bestaand recht voor deze diepte aanwezig is. Bij een aantal vrijstaande woningen is op basis van bestaande rechten een andere diepte opgenomen, bijvoorbeeld 20 meter voor enkele panden aan de Bosweg en de Meerwijkselaan en 19 m voor enkele panden aan de Prinses Margrietlaan. Er blijft in al deze gevallen voldoende achtertuin over.
- Voor de overige situaties (vooral gekoppelde en rijenwoningen) is in principe een diepte van 12 meter opgenomen.
- De breedte van de bebouwingszone wordt in principe bepaald door de bestaande breedte van de woning. De begrenzing wordt gelegd op de zijgevels. Bij bestaande rechten (vigerende bestemmingsplan) is de toelaatbaarheid in de huidige situatie bepalend geweest, voor overname van deze rechten.

5.1.3. De zone tussen bebouwingsgrenzen

Binnen de zone tussen bebouwingsgrenzen zijn uitsluitend toegestaan aan- en uitbouwen, kelders, ondergeschikte woningdelen, vrijstaande bijgebouwen en andere bouwwerken. Om te komen tot de op de plankaart ingetekende

bebouwingsgrenzen zijn de volgende uitgangspunten toegepast:

- in de gevallen waarin de bebouwingsgrenzen gekeerd zijn naar het openbaar gebied worden deze grenzen in principe ingetekend op 3 meter achter de voorzijde(n) van de bebouwingszone. Hiermee wordt het bestaande open karakter gehandhaafd.
Een tweetal uitzonderingen is op dit beginsel van toepassing:
- in situaties waarin reeds bijgebouwen op dit deel van het terrein gesitueerd zijn of in gevallen waarin dit beter past in het ruimtelijk beeld is de grens hierop aangepast;
- in gevallen waarin een bijgebouw reeds voor de woning gesitueerd is, wordt dit bestaande bijgebouw binnen een 'solitaire' zone tussen bebouwingsgrenzen gelegd;

5.1.4. Zone geen gebouwen toegestaan

Op de gronden op de plankaart aangeduid als 'zone geen gebouwen toegestaan' mogen in principe geen woningen en of andere gebouwen worden opgericht. Het betreft het gedeelte van het perceel dat niet valt binnen de bebouwingszone of binnen de zone gelegen tussen de bebouwingsgrenzen. Hier zijn uitsluitend toegestaan aan de woning aangebouwde kleine bouwwerken zoals portieken, erkers en balkons alsmede andere bouwwerken.

5.1.5. Voorgevelrooilijn

De op de plankaart ingetekende bebouwingszones en bebouwingsgrenzen hebben deels een dubbelfunctie, namelijk tevens die van voorgevelrooilijn. Welke van deze begrenzingen tevens voorgevelrooilijn zijn, is door middel van een ondersteunende lijn aangegeven op de plankaart.

Deze ondersteunende lijn loopt - op enige afstand - parallel aan de betreffende begrenzing en is als een onderbroken rode lijn weergegeven. Het is dus niet de rode lijn zelf die de voorgevelrooilijn vormt; aan deze rode lijn komt geen andere betekenis toe dan het aanwijzen welke begrenzing (de bebouwingsgrens dan wel de grens van de bebouwingszone) tevens als voorgevelrooilijn functioneert. De koppeling tussen deze twee lijnen is zowel op de plankaart als in de begripsbepalingen onder de term 'voorgevelrooilijn' gelegd.

Het betreft hier de voorgevelrooilijn zoals bedoeld is in artikel 43 van de Woningwet, zoals die verder is uitgewerkt in de Bouwverordening van de gemeente Groesbeek. Deze voorgevelrooilijn is bepaald aan de hand van de ruimtelijk bestaande respectievelijk gewenste situatie. In een aantal situaties zijn aan een pand meerdere voorgevels toegekend, zodat voor het perceel ook meerdere voorgevelrooilijnen gelden. Dit is bijvoorbeeld het geval in hoeksituaties, bij gebouwen met een bijzondere bouwkundige/ruimtelijke kwaliteit en bij gebouwen die op een bijzondere (waardevolle) locatie gelegen zijn.

Het aangeven van de voorgevelrooilijn op de plankaart wijkt overigens af van de opzet zoals deze is neergelegd in het door de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting geaccordeerde notitie inzake de wijkwijze herziening.

In de betreffende notitie werd er van uitgegaan dat intekenen achterwege kon blijven en dat zou worden aangesloten bij de gemeentelijke Bouwverordening waarin de situering voorgevelrooilijn verbaal geregeld is. Bij nader inzien wordt het echter voor de praktijk werkzamer geacht om met een getekende voorgevelrooilijn te werken. De in dit bestemmingsplan gekozen afwijkende opzet sluit niettemin nauw aan op de door de raadscommissie onderschreven uitgangspunten.

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

Om enige ruimte te bieden is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om (erf)afscheidings die vóór de voorgevelrooilijn worden gebouwd in een hoogte van maximaal 2 meter uit te voeren. In de criteria die aan deze vrijstelling zijn gekoppeld, wordt verzekerd dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het stedenbouwkundig karakter, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van belendende percelen. Op grond van artikel 12 van de Woningwet dient overigens eveneens te worden beoordeeld of het uiterlijk en de plaatsing van deze (erf)afscheiding, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand; hier komt het gemeentelijk welstandsbeleid om de hoek kijken. De welstandsnota voor de gemeente Groesbeek is op 24 juni 2004 vastgesteld door de gemeenteraad. In paragraaf 3.7 is de relatie van de welstandsnota ten opzichte van dit bestemmingsplan beschreven.

5.1.6. Bebouwd oppervlak

De bebouwingszone mag dus geheel worden volgebouwd, met inachtneming van de aan te houden afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens.

Voor de zone tussen bebouwingsgrenzen geldt een maximaal bebouwingspercentage en een maximaal te bebouwen oppervlakte. Op deze wijze wordt verzekerd dat een deel van de gronden onbebouwd blijft; een te grote verstening van tuinen/open ruimten wordt voorkomen.

Uit recente jurisprudentie blijkt dat het raadzaam is om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen voor ondergronds bouwen, om zodoende te voorkomen dat men in de nabije toekomst wordt geconfronteerd met onwenselijke bebouwingsmogelijkheden. Welke aspecten zijn van belang bij het toestaan van gebouwen die zich (deels) ondergronds bevinden?

1. Waar ze gebouwd mogen worden: de situeringseis?
2. Welke oppervlakte/inhoud ze mogen hebben?
3. Welke goot-/bebouwingshoogte ze mogen hebben?

- Ad 1. Situering

In de voorschriften is in de regel aangegeven dat gebouwen slechts binnen de bebouwingszone en zone tussen bebouwingsgrenzen is toegestaan. Uiteraard geldt de eis dat gebouwen enkel binnen deze zones zijn toegestaan ook voor gebouwen die zich (deels) ondergronds bevinden. Hiervoor behoeft dus geen aparte regeling te worden getroffen.

- Ad 2. Oppervlakte/inhoud

In de wijze van meten zal rekening moeten worden gehouden met het feit dat (een deel van) de gebouwen ondergronds gelegen is. Dit betekent dat het hanteren van constructies als 'meten boven maaiveld' of 'ter hoogte van de aangelegen weg' te beperkt zijn.

Besloten is om in navolging van het bestemmingsplan Buitengebied de bebouwde oppervlakte als volgt te bepalen: 'de buitenwerks gemeten oppervlakte van het op één perceel staande c.q. op te richten gebouw of gebouwencomplex, gemeten zowel boven als onder maaiveld.'

De inhoud wordt als volgt gemeten:

'de inhoud in kubieke meters gemeten tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, gemeten zowel boven, als onder maaiveld, met dien verstande dat kruipruimte(n) en andere strikt voor de fundering bedoelde ruimten alsmede kelders die niet boven de aangrenzende gronden uitsteken hierbij buiten beschouwing blijven.'

- Ad 3. Goot-/bouwhoogte

Ook hier gaat het erom dat in de wijze van meten rekening wordt gehouden met het feit dat (een deel van) de gebouwen ondergronds gelegen is. In de voorbeeldregeling van de wijksgewijze herziening (en het bestemmingsplan Buitengebied) zijn de volgende definities gehanteerd:

goothoogte:

'de hoogte in meters van de driuplijn, de bovenkant van de goot, het boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel gemeten vanaf de kruin van de weg waaraan het bouwperceel is gelegen, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein gemeten wordt vanaf het niveau, bepaald door het afgewerkte terrein, dat aansluit aan de naar de weg gekeerde gevel.'

bebouwingshoogte:

'de hoogte in meters van het hoogste punt van een bouwwerk gemeten vanaf de kruin van de weg waaraan het bouwperceel is gelegen, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein gemeten wordt vanaf het niveau, bepaald door het afgewerkte terrein, dat aansluit aan de naar de weg gekeerde gevel; schoorstenen, lichtkoepels en dergelijke ondergeschikte bouwdelen blijven hierbij buiten toepassing.'

Beide definities zien onvoldoende toe op de situatie waarbij een bouwlaag in een woning aan de ene zijde grotendeels of volledig ondergronds ligt en aan de andere zijde volledig of nagenoeg volledig bovengronds gesitueerd is.

Er zijn diverse plaatsen vanaf waar kan worden gemeten, zo kunnen worden genoemd de kruin van de weg, het aansluitende afgewerkte terrein, een nader aangegeven peil en het maaiveld.

Ten behoeve van de werkbaarheid is besloten om een onderscheid te maken in twee verschillende wijzen waarop de hoogte wordt bepaald:

- als algemeen uitgangspunt wordt de maatvoering bepaald vanaf de kruin van de weg waarop het gebouw ontsloten wordt;
- in bijzondere gevallen waarin door de samenloop van geaccidenteerdheid van het terrein en de ligging van het gebouw een hoogtebepaling vanaf de kruin van de weg niet te bepalen is, is gekozen voor een peil in het terrein van waaraf gemeten is. Dit peilpunt is op de kaart aangegeven. Tevens is op de kaart aangegeven voor welk gebouw / welke gebouwen dit peilpunt geldt.

De definities in de voorschriften zijn daarmee als volgt komen te luiden:

bebouwingshoogte:

'de hoogte in meters van het hoogste punt van een gebouw gemeten vanaf de kruin van de weg waarop het bouwperceel ontsloten is, met dien verstande dat voor zover op de plankaart de aanduiding "afwijkende peilbepaling" is opgenomen, de hoogte van gebouwen op het bouwperceel waarvoor de aanduiding geldt wordt gemeten vanaf het terreinpunt waarop die aanduiding ligt.'

goothoogte:

'de hoogte in meters van de druiplijn, de bovenkant van de kraal of trim van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van dakkapellen en daarmee vergelijkbare ondergeschikte dakopbouwen, gemeten vanaf de kruin van de weg waaraan het bouwperceel gelegen is, met dien verstande dat voor zover op de plankaart de aanduiding "afwijkende peilbepaling" is opgenomen, de goothoogte van gebouwen op het bouwperceel waarvoor de aanduiding geldt wordt gemeten vanaf het terreinpunt waarop die aanduiding ligt.'

Vervolgens moest nog één probleem worden ondervangen. De regeling dient te voorkomen dat gronden aan de achterzijde van het gebouw worden afgegraven om zodoende 'lager' te kunnen bouwen (en daarmee uiteraard ook hoger zonder het gebouw te verhogen), terwijl geen sprake is van een kelderbouwlaag. Dit is ondervangen door het vast te leggen dat onder een gebouw maximaal 1 kelderbouwlaag is toegestaan.

5.1.7. Bijzondere woondoeleinden

Binnen het gebied komen op meerdere plaatsen bijzondere vormen van wonen voor. Het betreft hier vormen van al dan niet zelfstandig wonen opgenomen die – in ieder geval functioneel – gekoppeld zijn aan een instelling van maatschappelijke zorgverlening en/of verpleging. Deze functies hebben een positieve bestemming gekregen.

5.1.8. Aan huis verbonden beroep en bedrijf en bedrijvigheid in woonwijken

Aan huis verbonden beroepen worden in beginsel in overeenstemming geacht met de woonfunctie. Maatgevend voor dit standpunt is de ruimtelijke uitwerking die dit gebruik heeft gezien zijn aard, omvang en uitstraling. Bij aan huis verbonden beroepen blijft de functie aan te merken als wonen.

Als een aan huis verbonden beroep wordt dan ook beschouwd: een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerp-technisch, kunstzinnig, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is. Voor de regeling is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Bedrijvigheid in woonwijken' van de gemeente Groesbeek.

Aan huis verbonden bedrijven worden enkel toegestaan via vrijstelling.

Het betreft bedrijven die te klein zijn voor een bedrijventerrein zoals éénmansbedrijven. Ook hier staat voorop dat de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft.

Een staat van inrichtingen met vormen van bedrijvigheid is aan de voorschriften toegevoegd. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een autorischool, een graveerbedrijf en een schildersbedrijf. Ook hier is aangesloten bij de regeling zoals deze is neergelegd in het bestemmingsplan 'Bedrijvigheid in woonwijken' van de gemeente Groesbeek.

5.1.9. Niet-woonfuncties

In het gebied is (naast de maatschappelijke voorzieningen) een aantal niet-woonfuncties aanwezig. Het betreft horecagelegenheden, detailhandelsvestigingen, een poelier, garagebedrijven, een accountantskantoor en een glas-inlood-bedrijf. Voor al deze functies is een op de huidige functie aansluitende bestemming opgenomen. Wat de regeling betreft, is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande rechten. In elke bestemming zijn een bebouwingszone, een zone tussen bebouwingsgrenzen en een zone geen gebouwen toegestaan opgenomen.

5.1.10. Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied is een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig, variërend van een gemeenschapshuis tot onderwijsvoorzieningen. Alle voorzieningen kunnen gehandhaafd blijven. Met de bestaande bouwrechten is zoveel mogelijk rekening gehouden. De bebouwingszone is op dezelfde wijze bepaald als bij de woningen.

5.1.11. Groen en recreatieve voorzieningen

Met betrekking tot de groenaspecten en de recreatieve voorzieningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het scheppen van voorwaarden voor het behouden en/of versterken van die groenelementen die van belang zijn als functie en/of vormgevend element;
- speelvoorzieningen dienen in het algemeen te worden gehandhaafd en, waar gewenst en mogelijk, aangevuld.

5.1.12. Verkeer en infrastructuur

Met betrekking tot verkeer en infrastructuur wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd:

- Het creëren van flexibiliteit ten behoeve van wijzigingen van de inrichting van het openbaar gebied.

5.1.13. Milieu

Met betrekking tot het milieu worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De bestaande bedrijven en bijzondere voorzieningen blijven gehandhaafd. Deze bedrijven zijn aanvaardbaar binnen een woongebied.

- Binnen het plangebied is voor zover bekend geen ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Voorts kan worden opgemerkt dat de gemeente pas medewerking verleent aan bouwactiviteiten indien blijkt dat hiervoor geen bodemonderzoek noodzakelijk is of indien uit een overgelegd onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit zich niet verzet tegen deze activiteiten.

5.2. Voorschriften

Artikel 1. Begripsbepalingen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader uitgelegd. Door het opnemen van definities wordt geprobeerd om voldoende inzicht te geven in de betekenis van de gebruikte term.

Artikel 2. Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze moet worden gemeten bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de voorschriften. Ook hier is het doel het trachten weg te nemen van onduidelijkheden.

Bij het bepalen van de wijze waarop wordt gemeten, heeft een tweetal zaken een nadrukkelijke rol gespeeld. Enerzijds het geaccidenteerd karakter van het gebied, anderzijds het aspect ondergronds bouwen. Voor een nadere bespreking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 5.1.6. onder het kopje '(Ondergronds) bouwen'.

Artikel 3. Verkeersdoeleinden

Binnen deze bestemming zijn geregeld de wegen, paden, pleinen, parkeervoorzieningen en kleinschalige groenvoorzieningen met speelplekken alsmede voorzieningen van openbaar nut. Gekozen is voor een ruime opzet in de doeleindenomschrijving waardoor een uitwisseling tussen de verschillende functies mogelijk is.

In de bebouwingsregeling zijn de maatvoeringen opgenomen. Ook is voorzien in een regeling voor inzamelpunten van huishoudelijk afval, zoals glasbakken, blikcontainers e.d.

Artikel 4. Woondoeleinden

Binnen deze bestemming zijn de woningen met de bijbehorende tuinen en erven opgenomen.

Aan huis verbonden beroepen zijn uiteraard toegestaan. Dit is conform de bestaande jurisprudentie. Van belang is dan wel dat de woonfunctie duidelijk overheerst. In de voorschriften zijn de voorwaarden die aan een aan huis verbonden beroep worden gesteld uitdrukkelijk opgenomen. Aan huis verbonden bedrijven zijn enkel via vrijstelling toegestaan, waarbij een vergelijkbaar voorwaardenstelsel geldt.

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingszone zijn gesitueerd. Voor bijgebouwen geldt een flexibeler regeling doordat deze zowel binnen de bebouwingszone als in de zone tussen bebouwingsgrenzen kunnen worden opgericht.

Met betrekking tot de situering en omvang van de bebouwingszone en de zone tussen bebouwingsgrenzen wordt hier volstaan met te verwijzen naar het kopje 'Wonen', eerder in dit hoofdstuk.

Onderscheid wordt gemaakt tussen vrijstaand (V), gekoppeld (K), en rijenbouw (R). Vrijstaande woningen zijn woningen die op geen enkele wijze zijn verbonden met een andere woning. Een gekoppelde woning is een woning die rechtstreeks via het hoofdgebouw aan een ander hoofdgebouw is gebouwd. Van rijtjeswoning is sprake indien meer dan 2 woningen rechtstreeks (via het hoofdgebouw) met elkaar verbonden zijn.

De woningen zijn vervolgens ondergebracht in een zevental woningklassen met elk hun eigen maatvoering.

Voor de bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen zijn eveneens maatvoeringen opgenomen, waarbij erop moet worden gewezen dat de voor bijgebouwen genoemde oppervlaktemaat slechts geldt voor zover bijgebouwen zich bevinden buiten de bebouwingszone en het gedeelte binnen de bebouwingszone waar geen hoofdgebouw (woning) is toegestaan (zijnde de gronden gelegen binnen de afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens).

Voor carports geldt dat voor deze dezelfde maatvoerings- en situeringseisen worden gehanteerd als voor bijgebouwen met dien verstande dat de bebouwingshoogte nimmer meer dan 3 m mag bedragen. Voor carports geldt tevens dat de oppervlakte niet meer dan 20 m² mag bedragen.

In de voorschriften is voorts een extra eis opgenomen voor bijgebouwen wanneer ze binnen de bebouwingszone worden geplaatst.

Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één van de zijstroken vrij van bijgebouwen (aanbouwen, uitbouwen en carports) te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 meter achter de voorgevelrooilijn, indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 25 m, geldt deze afstand als minimale afstand. Daarnaast dienen zij ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning te blijven. Dit is gedaan met het oog op het behoud van openheid en op het voorkomen van een ontsierende ruimtelijke beeldvorming voor de voorgevel van de woning.

Tot slot is in de gebruiksbepaling van deze bestemming nadrukkelijk het gebruik van gronden en opstallen als seksinrichting verboden. Op 8 augustus 2000 is door het college van Burgemeester en wethouders het lokaal integraal prostitutiebeleid vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat zich in de gemeente Groesbeek maximaal één seksclub/bordeel en één escortbedrijf mogen vestigen. Voor deze nieuwe besloten vormen van prostitutie geldt als algemeen uitgangspunt dat deze bij voorkeur niet in woongebieden mogen worden uitgeoefend. Dientengevolge is het hiervoor vermelde verbod opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan 'Berg en Dal'.

De vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Groesbeek voorzien niet in de mogelijkheid tot het plaatsen van zendinstallaties. Voor woongebieden en structureel openbaar groen wordt het uitgangspunt gehanteerd dat zendinstallaties ruimtelijk niet aanvaardbaar zijn, omdat ze het woonmilieu en (stedenbouwkundig) karakter van een woongebied aantasten. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt (afhankelijk van de uitwerking en uitvoering) voor zover plaatsing absoluut noodzakelijk is voor het verkrijgen van landelijke dekking en de zendinstallatie wordt geplaatst op een grootschalig gebouw. Plaatsing op het dak van een dergelijk gebouw heeft daarbij de voorkeur. Hiervoor is een algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

Artikel 5. Bijzondere woondoeleinden

Binnen deze bestemming is een aantal bijzondere woonvormen opgenomen. Het betreft hier vormen van al dan niet zelfstandig wonen opgenomen die – in ieder geval functioneel – gekoppeld zijn aan een instelling van maatschappelijke zorgverlening en/of verpleging. Hoofdgebouwen mogen enkel binnen de bebouwingszone gesitueerd zijn; bijgebouwen mogen zich zowel binnen de bebouwingszone als in de zone tussen bebouwingsgrenzen bevinden. De maatvoering is opgenomen in een tabel.

Artikel 6. Garageboxen

Binnen deze bestemming zijn garageboxen opgenomen. Deze garageboxen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden opgericht. In de voorschriften is de maatvoering aangegeven.

Artikel 7. Dagrecreatief bedrijf

Binnen deze bestemming is een dagrecreatief bedrijf geregeld. Deze is onderverdeeld in drie bestemmingvlakken omdat voor ieder vlak een ander bebouwingsregime geldt. Hoofdgebouwen en bijgebouwen mogen enkel binnen de bebouwingszone gesitueerd zijn. De maatvoering is opgenomen in een tabel. Daarnaast is binnen het vlak met de aanduiding DR1 één horecavestiging toegestaan.

Artikel 8. Detailhandel

Binnen deze bestemming is één detailhandelsvestiging geregeld. Hoofdgebouwen mogen enkel binnen de bebouwingszone gesitueerd zijn. Bijgebouwen zijn zowel binnen de bebouwingszone als de zone tussen bebouwingsgrenzen toegestaan. De maatvoering is opgenomen in een tabel.

Artikel 9. Bedrijfsdoeleinden

Binnen deze bestemming is een vijftal bedrijven geregeld. Hoofdgebouwen mogen enkel binnen de bebouwingszone gesitueerd zijn; bijgebouwen mogen zich zowel binnen de bebouwingszone als in de zone tussen bebouwingsgrenzen bevinden. De maatvoering is opgenomen in een tabel.

Artikel 10. Maatschappelijke doeleinden

In dit artikel is een regeling opgenomen voor de bestaande maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied. Het betreft een negental voorzieningen. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bebouwingszones. Bijgebouwen zijn toegestaan binnen de bebouwingszone en – voor zover aangegeven op de plankaart – binnen de zone tussen bebouwingsgrenzen. De maatvoering is vastgelegd in een tabel.

Artikel 11. Centrumdoeleinden

Binnen deze bestemming is het centrum van Berg en Dal geregeld. Toegestaan zijn detailhandel, bedrijven, horeca, dienstverlening, kantoren en wonen. Hoofdgebouwen mogen enkel binnen de bebouwingszone gesitueerd zijn; bijgebouwen mogen zich zowel binnen de bebouwingszone als in de zone tussen bebouwingsgrenzen bevinden. De maatvoering is opgenomen in een tabel.

Artikel 12. Doeleinden openbaar nut

Binnen deze bestemming zijn trafohuisjes, pompgebouwtjes, telecomgebouwtjes e.d. geregeld. Het gaat dus om nutsvoorzieningen van een grotere omvang. Deze gebouwtjes mogen enkel binnen de bebouwingszone worden opgericht. De maatvoering is vastgelegd in een bij de voorschriften gevoegde tabel.

Artikel 13. Openbaar groen

Binnen deze bestemming zijn de structurele groenvoorzieningen opgenomen. Binnen deze groenvoorzieningen worden tevens paden, speelvoorzieningen, een klimtoren, voorzieningen voor de verkeersgeleiding, parkeervoorzieningen alsmede de kleinere voorzieningen van openbaar nut begrepen.

Artikel 14. Dorpsweide

Binnen deze bestemming zijn een tweetal groenvoorzieningen opgenomen met een meer openbaar karakter. Uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van deze bestemming zijn toegestaan. Via vrijstelling kunnen dierenverblijven worden opgericht.

Artikel 15. Verwachtingsgebieden archeologische waarden (dubbelbestemming)

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

De mogelijke archeologische waarde wordt beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel.

Artikel 16. Terrein van zeer hoge archeologische waarde (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming is een gebied opgenomen waar hoge archeologische waarden aanwezig zijn. Bouwen binnen dit gebied is uitsluitend toegestaan na vrijstelling, waarbij de archeologische waarden in acht moeten worden genomen. Deze archeologische waarde wordt beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel.

Artikel 17. Dubbeltelbepaling

In deze bepaling is geregeld dat gronden die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning zijn meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mogen worden genomen.

Artikel 18. Algemene vrijstelling

In dit artikel is een algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen met bijbehorende criteria voor het toestaan van een gsm-mast. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen voor het houden van evenementen.

Artikel 19. Procedureregels bij vrijstelling & wijziging

In dit artikel zijn procedureregels opgenomen die in acht moeten worden genomen bij het verlenen van vrijstelling of toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Daarbij wordt aangegeven dat de in Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht neergelegde procedure zal worden gevolgd.

Artikel 20. Overgangsbepalingen

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

Deze bouwwerken mogen voorts nog met maximaal 10% worden uitgebreid.

Voorwaarden voor het veranderen of uitbreiden zijn wel dat de planafwijking naar de aard niet wordt vergroot en dat geen andere afwijkingen van het plan ontstaan.

Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht.

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd. Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang niet wordt vergroot. Een uitzondering wordt echter gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

Artikel 21. Titel

In dit artikel is de benaming van het bestemmingsplan opgenomen.

5.3. Handhaving

5.3.1. Algemeen

De aandacht voor handhaving neemt de laatste jaren sterk toe. Zowel de hogere overheden als de burgers spreken de gemeente in toenemende mate aan op het handhaven van de eigen regels en de rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over de verplichtingen die gemeentebesturen hebben om de eigen regelgeving te handhaven. Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving.

Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van die ontwikkelingen. Het bestemmingsplan geeft richting aan het gemeentelijk beleid. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan voor burger en overheid bindend.

Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- De voorschriften en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- Regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar / zichtbaar én controleerbaar zijn;
- Het plan dient uitvoerbaar te zijn.

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan zoals hierboven omschreven, heeft geen zin indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt.

Handhaving begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die dit moeten naleven. De wet heeft daarvoor in de bestemmingsplanprocedure een inspraakmoment ingebouwd.

Het sluitstuk van een goede basis voor handhaving is voldoende controle van de feitelijke situatie in het bestemmingsplangebied.

Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. De gemeente zal daarom een actief handhavingsbeleid voeren.

5.3.2. **Retrospectieve toets**

Bij brief van 29 maart 2004 heeft de provincie Gelderland gevraagd binnen bestemmingplannen een retrospectieve toets op te nemen. Een dergelijke toets geeft aan welke situaties in bouw en gebruik er bestaan die niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

1. Openbaar groen:

In het voorliggende bestemmingsplan komen situaties voor waar in de vigerende plannen groenbestemmingen lagen die ondertussen in gebruik zijn genomen voor diverse verkeersfuncties waaronder parkeren.

Tevens komt er gebruik van openbaar groen als tuin voor. Het gaat hierbij om gronden die als zodanig door de gemeente aan bewoners is verkocht, verhuurd of in bruikleen is gegeven.

In beide hiervoor beschreven gevallen van gebruik van openbaar groen is geen sprake van aantasting van kwalitatief hoogwaardig of structureel groen. In het voorliggende bestemmingsplan zijn al deze gronden bestemd naar de functie waarin deze momenteel gebruikt worden.

Nieuwe bestemmingen: Woondoeleinden danwel Verkeersdoeleinden.

2. Prinses Wilhelminalaan, ten zuidoosten van nummer 2:

Aan de Prinses Wilhelminalaan is een perceel grond in het vigerende bestemmingsplan bestemd voor garageboxen. De gronden worden gebruikt als tuin. Dit gebruik doet geen afbreuk aan de woonomgeving. De garageboxen worden momenteel niet meer gewenst. De gronden worden naar hun huidige gebruik als tuin bestemd.

Nieuwe bestemming: Woondoeleinden.

3. Oude Kleefsebaan 65/65A:

Voor de gronden geadresseerd als Oude Kleefsebaan 65/65A bestond in het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid voor een meergezinswoningblok.

In 1994 is een vergunning verleend voor twee woningen. Daar het geen wezenlijke verandering van de bestemming betreft, worden de gronden naar het huidige gebruik bestemd.

Nieuwe bestemming: woondoeleinden.

4. Oude Kleefsebaan 69:

Bij de gronden Oude Kleefsebaan 69 lag de bebouwingszone in het vigerend bestemmingsplan op een andere plaats dan waar bebouwing gerealiseerd is. De bestemming wordt naar het huidige gebruik op de kaart opgenomen; een deel van de vigerende bebouwingszone vervalt ten faveure van de reeds bestaande bebouwing.

5. Winkelvestigingsmogelijkheden:

Voormalige winkels worden conform huidige gebruik bestemd ten behoeve van woondoeleinden.

Nieuwe bestemming: woondoeleinden.

6. Bosweg 17, 19 en 29:

Ten westen van de woonpercelen Bosweg 17, 19 en 29 zijn gronden met de bestemming Bos door de gemeente verkocht aan de aangrenzende grondeigenaren. De percelen zijn met de opstelling van het onderhavig bestemmingsplan onder de bestemming Woondoeleinden gebracht.

7. Het pand Zevenheuvelenweg 65 / 67 is opgesplitst in een deel met een woonbestemming (nummer 65) en een deel met een bestemming Maatschappelijke doeleinden (nummer 67). In het vigerende plan had het hele pand de bestemming Woondoeleinden. De bestemming van het gedeelte met de praktijk is ontstaan naar aanleiding van een artikel 19 lid 3 WRO-procedure en naar het huidige gebruik op de kaart en in de voorschriften opgenomen.

Nieuwe bestemming van een deel van het perceel met een deel van de bebouwing: Maatschappelijke doeleinden.

8. In het pand aan de Oude Kleefsebaan 33 is een dartwinkel gevestigd. Het pand heeft in het vigerende plan de bestemming poeliersbedrijf waarbij slechts detailhandel ten behoeve van de bestemming is toegestaan. De betreffende winkel is hier al geruime tijd gesitueerd, de gemeente heeft er derhalve voor gekozen dit pand conform het feitelijke gebruik aan te duiden als "detailhandel" binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden.

9. Ten westen van Meerwijkselaan 4:

Het perceel ten westen van het perceel Meerwijkselaan 4 is in het vigerend bestemmingsplan bestemd als "Agrarisch gebied zonder bebouwing". De gronden zijn echter in gebruik als tuin. Omdat er geen aantasting van de

ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt, worden de gronden naar dit gebruik als tuin bestemd en opgenomen binnen de "zone tussen bebouwingsgrenzen" in de bestemming "Woondoeleinden" (artikel 4).
Nieuwe bestemming: Woondoeleinden.

INHOUDSOPGAVE

6. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een bestaand plangebied met een conserverend karakter. Voor zover er in het plan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, beperken deze zich tot particuliere initiatieven. Voor de gemeente zijn hieraan dan ook geen kosten verbonden.

INHOUDSOPGAVE

7. VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

7.1. Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Berg en Dal is conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening voor vooroverleg verzonden naar de volgende diensten en instanties:

1. Brandweer Groesbeek, Postbus 20, 6560 AA Groesbeek
2. NV Nederlandse Gasunie, District Zuid, Postbus 323, 5600 AH Eindhoven
3. NV NUON, Postbus 120, 6500 AC Nijmegen
4. Regionale Brandweer Gelderland Zuid, afdeling Preventie, Postbus 1120, 6501 BC Nijmegen
5. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Regio Oost, Postbus 1001, 3700 BA Zeist
6. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort
7. VROM Inspectie Regio Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem
8. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel
9. Werkgroep Milieubeheer Groesbeek, Postbus 26, 6560 AA Groesbeek
10. Voorlichting- en Adviescommissie, Kloosterstraat 45, 6562 AT Groesbeek
11. Gemeente Nijmegen, Directie Grondgebied, Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen
12. Gemeente Ubbergen, Bureau Bouwzaken, RO en Milieu, Postbus 201, 6573 ZJ Ubbergen

Het voorontwerpbestemmingsplan is niet voor vooroverleg verstuurd naar de Provincie Gelderland, aangezien de provincie reeds heeft ingestemd met de voorgestelde systematiek voor de actualisering van de bestemmingsplannen van de gemeente Groesbeek.

De reacties uit het vooroverleg zijn opgenomen in deze paragraaf.

1. Brandweer Groesbeek, Postbus 20, 6560 AA Groesbeek

Inspraakreactie

Per brief van 20 april 2006 (ingekomen 25 april 2006) heeft de Brandweer de volgende opmerking gemaakt ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan: Bij het onder 3.3. genoemde Verkeersveiligheidsplan van het voorontwerp en de in paragraaf 2 Bestemmingen genoemde Verkeersdoeleinden (artikel 3) achten wij een nadrukkelijk overleg met de brandweer gepast om te komen tot een voor alle betrokkenen acceptabel veiligheids- en doorstromingsniveau van het aanwezige verkeer.

Verwerking

Het gevraagde is geen element dat kan worden meegenomen worden in een bestemmingsplan, gezien het feit dat slechts de mogelijkheid tot het ergens kunnen aanleggen van een weg hierin geregeld wordt. Hetgeen gevraagd wordt is een element van de praktische uitvoering (de aanleg/ verbetering van een weg) en kan wel op een ander niveau (uitvoering van het bestemmingsplan) geregeld worden. Hieraan staat het bestemmingsplan niet in de weg.

2. NV Nederlandse Gasunie, district Zuid, Postbus 323, 5600 AH Eindhoven

NV Nederlandse Gasunie heeft in haar reactie op het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven dat zij zich in het plan kan vinden.

3. NV NUON, Postbus 120, 6500 AC Nijmegen

NV NUON heeft in haar reactie op het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven dat zij zich in het plan kan vinden.

4. Regionale Brandweer Gelderland Zuid, afdeling Preventie, Postbus 1120, 6501 BC Nijmegen

Inspraakreactie

Per brief van 19 april 2006 (ingekomen 21 april 2006) heeft de Regionale Brandweer aangegeven dat zij, gezien het niet aanwezig zijn van voor de externe veiligheid van belangzijnde relevante risicobronnen in het plangebied, geen advisering nodig achten in verband met het risico. Verder hebben zij aangegeven dat de Brandweer MUG binnenkort zal adviseren over de fysieke veiligheid in het plangebied.

Verwerking

Beide delen van de reactie zijn voor kennisgeving aangenomen. Bij ontvangst van de reactie Brandweer MUG is aangegeven of er opmerkingen zijn gemaakt, en zo ja, hoe die verwerkt zijn in het bestemmingsplan.

5. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Regio Oost, Postbus 1001, 3700 BA Zeist

Inspraakreactie

Per brief van 31 maart 2006 (ingekomen 3 april 2006) heeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg aangegeven dat zij hun reactie ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan hebben toegezonden aan de VROM-Inspectie in de regio

Oost die zal zorgdragen voor een gezamenlijke reactie op het plan van rijkszijde.

Verwerking

Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen. Bij de beantwoording van de reactie van de VROM-Inspectie is aangegeven of er vanuit Monumentenzorg opmerkingen zijn gemaakt, en zo ja, hoe die verwerkt zijn in het bestemmingsplan.

6. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek

De Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het geven van een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

7. VROM Inspectie Regio Oost, ingekomen 26 april 2006

Inspraakreactie

Per brief van 24 april 2006 (ingekomen 26 april 2006) heeft de VROM Inspectie Regio Oost aangegeven dat zij en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek de volgende opmerkingen hebben ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Het plan besteedt in de toelichting aandacht aan de ontstaansgeschiedenis (paragraaf 2.1.), maar beperkt zich wat betreft de monumentenzorg tot opname van de gemeentelijke monumenten op de plankaart (paragraaf 3.2.2.). Wel is een kaart 'Ruimtelijk Streefbeeld' opgenomen, waarop de historische dorpse bebouwingslinten zijn opgenomen (blz. 18). Dit krijgt echter geen plaats in de stedenbouwkundige uitgangspunten (paragraaf 2.4.) of een andere doorwerking in het plan. Het blijft derhalve de vraag op welke wijze instandhouding van deze historisch - ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd).
- b. De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek heeft waardering voor de wijze waarop de gemeente Groesbeek in dit plan omgaat met de archeologische waarden en verwachtingswaarden. Op één redactioneel punt wordt nog gewezen, namelijk dat de nummering van enkele op de plankaart genoemde voorschriften niet correspondeert met de nummering van de voorschriften in het plan zelf. Dit geldt voor de bestemmingen behorende bij de artikelen 14, 15 en 16 op de plankaart (de bestemming Dorpsweide komt niet terug in de voorschriften). Verzocht wordt deze omissie te herstellen.
- c. Geen van de overige rijksdiensten, zoals vertegenwoordigd in de Provinciale Planologische Commissie Fysieke Leefomgeving heeft verzocht opmerkingen te plaatsen ten aanzien van het plan.
- d. Het voorontwerpbestemmingsplan kan (vooralsnog) niet aangemerkt worden als categorie van geval van de provinciale vrijstellingslijst.

Verwerking

- a. Ter aanvulling op de paragraaf Stedenbouwkundige uitgangspunten (2.4) wordt het volgende toegevoegd:
2.4.2 hoofdwegen
Bij de herinrichting zal worden uitgegaan van een dorpse uitstraling van de Oude Kleefsebaan en directe omgeving.
2.4.6. historische verkaveling
Een stedenbouwkundige uitgangspunt vormt de historische verkaveling langs de Oude Kleefsebaan. Zo is de oudste agrarische bebouwing langs de Oude Kleefsebaan gestaffeld gesitueerd ten opzichte van de weg in plaats van later in de 20^e eeuw haaks op de weg. Deze gestaffelde ligging wordt door ons gehandhaafd bij het vastleggen van de bouwblokken.
- b. De geconstateerde omissie zal worden hersteld.
- c. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- d. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

8. Waterschap Rivierenland, ingekomen 4 april 2006

Inspraakreactie

Per brief van 31 maart 2006 (ingekomen 4 april 2006) heeft het Waterschap Rivierenland de volgende reactie ingediend ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. De watertoetsprocedure is niet geheel juist doorlopen. Waterschap Rivierenland zou, zoals met de gemeente besproken, graag reeds vóór het artikel 10 overleg bij het plan betrokken zijn.
- b. Ten aanzien van de toelichting wordt het volgende opgemerkt:
 1. In de waterparagraaf (4.1) moet opgenomen worden dat bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen overleg met het Waterschap gevoerd moet worden en dat rekening gehouden moet worden met het beleid van het Waterschap (watertoetsprocedure).
 2. Tevens moet opgenomen worden dat bij nieuwbouw gestreefd wordt naar 100% niet aansluiten van schoon verhard oppervlak op de riolering. Dit geldt ook voor de in het plan mogelijk gemaakte uitbreidingen van verhard oppervlak.
 3. In paragraaf
 4. Verzocht wordt de Nota beleid riolering en waterkwaliteit (2000) op te nemen in de eerste alinea van paragraaf 4.1.

5. De eerste zin van paragraaf 3.4. op bladzijde 10 moet luiden: 'het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland'.
- c. Er kan geen positief wateradvies gegeven worden voor het voorontwerpbestemmingsplan tenzij de onder c genoemde opmerkingen worden verwerkt.

Verwerking

- a. De watertoetsprocedure is op de juiste wijze doorlopen. De bedoelde afspraak dat het waterschap reeds voor het artikel 10 overleg bij nieuwe ruimtelijke plannen betrokken zal worden, is gemaakt op 17 maart 2006 en dat is nadat het voorontwerpbestemmingsplan Berg en Dal reeds was toegezonden in het kader van het artikel 10 Bro overleg. Afgesproken is dat vanaf de overlegdatum (17 maart 2006) alle bestemmingsplan reeds vóór het officiële vooroverleg met het waterschap besproken zullen worden. Voor onderhavig bestemmingsplan was dit dus echter niet meer mogelijk.
- b. De opmerkingen zijn als volgt in het bestemmingsplan verwerkt:
1. Bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt automatisch een watertoets doorlopen in overleg met het Waterschap. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met het beleid van het betreffende Waterschap. Opname van een dergelijke passage in het bestemmingsplan biedt dan ook in deze geen toegevoegde waarde. Voor het onderhavige bestemmingsplan is van belang te weten dat de watertoetsprocedure op de juiste wijze is doorlopen en voor nieuwe ontwikkelingen komt deze toets in de procedure automatisch aan bod.
 2. In de paragraaf over de riolering staat aangegeven dat het gemeentelijk beleid gericht is op afkoppeling van het hemelwater. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt uitgegaan van 100% afkoppeling. Bij uitbreidingen, bijvoorbeeld een aanbouw of een garage, geldt dat vanaf een bepaalde oppervlakte eveneens afgekoppeld zal moeten worden. Dit wordt vastgelegd en geregeld bij afgifte van de bouwvergunningen voor dergelijke ontwikkelingen. Verder wordt er door gemeente bij nieuwe ontwikkelingen alleen een rioolaansluiting gegeven voor afvoer van vuilwater en voor het schone hemelwater geldt dat dit geïnfiltreerd zal moeten worden in de bodem.
 3. De volgende tekst zal worden opgenomen in paragraaf 4.1.3.:
Riolering
De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Oude Kleefsebaan ter hoogte van de Kwakkenberglaan. In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water geldt als gemeentelijk beleid, om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd. Bij infiltratie dient conform het Convenant Duurzaam Bouwen van het KAN (2002) gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen.
Mocht infiltratie als gevolg van de grondslag / grondwaterstand niet mogelijk zijn, dan zal het water, vanwege het ontbreken van oppervlaktewater, afgevoerd moeten worden naar het riool. Het verdient aanbeveling om het water wel gescheiden aan te bieden, mocht er in de toekomst een gescheiden stelsel worden aangelegd.
 4. De genoemde nota is aan de tekst van de betreffende paragraaf (4.1.) toegevoegd.
 5. De zin van het Waterschap 'Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland' is toegevoegd aan paragraaf 4.1.1. oppervlaktewater.
- c. Aan de voorwaarde voor een positief wateradvies is door verwerking van de gemaakte opmerkingen voldaan.

9. Werkgroep Milieubeheer Groesbeek

De Werkgroep Milieubeheer heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het geven van een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

10. Voorlichting- en Adviescommissie, ingekomen 22 maart 2006

Inspiraakreactie

Per brief van 20 maart 2006 (ingekomen 22 maart 2006) heeft de Voorlichting- en Adviescommissie in haar reactie op het voorontwerp bestemmingsplan de volgende vraag gesteld: in het plan zijn enkele plekken met wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Welke wijzigingen mogen hier worden doorgevoerd?

Verwerking

De wijzigingsbevoegdheden betreffen drie locaties voor woningen die in vigerende plannen reeds zijn opgenomen als recht, maar die middels een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De mogelijkheid voor de woningen is dus nu reeds aanwezig, er worden in het nieuwe plan wat meer regels aan gesteld. Er is ook nog één locatie met de bestemming 'Openbaar groen' met een wijzigingsbevoegdheid tot verkeersdoeleinden. Gemaakte opmerking van de VAC heeft geen wijziging in dit bestemmingsplan tot gevolg.

11. Gemeente Nijmegen, Directie Grondgebied

De gemeente Nijmegen geeft in haar reactie op het voorontwerpbestemmingsplan aan hierop geen opmerkingen te hebben.

12. Gemeente Ubbergen, Bureau Bouwzaken, RO en Milieu

De gemeente Ubbergen heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het geven van een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

7.2. Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan Berg en Dal heeft van 7 juni tot en met 18 juli 2006 voor een ieder ter inzage gelegen. Dit na voorafgaande publicatie op dinsdag 6 juni 2006 in het Groesbeeks Weekblad en de Staatscourant. Het plan heeft ter inzage gelegen bij de afdeling VROM in het gemeentehuis en in de bibliotheek. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan raadpleegbaar via de internetsite van de gemeente.

Op maandag 12 juni 2006 heeft er een informatie en inspraakavond plaatsgevonden over het bestemmingsplan. Er was een tiental belangstellenden. Er zijn geen zienswijzen ingekomen die avond en tevens zijn er geen vragen gesteld die hebben geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

7.2.1. Zienswijzen

In deze paragraaf zijn de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Waar dit leidt tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de vaststelling, is dit aangegeven.

Het gaat daarbij om de volgende personen die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze:

1. Strijbosch Thunissen namens Sonnemans-Hadderingh,
2. Dhr. M.C.F. Prudon, Oude Kleefsebaan 33, 6571 BD, Berg en Dal,
3. T. Gommers, Oude Kleefsebaan 88a, 6571 BJ, Berg en Dal,
4. Dhr. M. Pinto, Kerstendalseweg 2c, 6571 BM, Berg en Dal,
5. H.A.J. IJsveld, Zevenheuvelenweg 72, 6571 CK, Berg en Dal,
6. Ing. J.H.M. Steenhouder en C. Boissevain, Stollenbergseweg 57, 6571 AB Berg en Dal,
7. Dhr. Beterams, Oude Kleefsebaan 91, 6571 BE Berg en Dal,
8. Dhr. en mevr. Schillemans, Oude Kleefsebaan 89, 6571 BE Berg en Dal.

1. Strijbosch Thunissen namens Sonnemans-Hadderingh, bij schrijven van 21 juni 2006, ingekomen op 23 juni 2006

Zienswijze

Het gebied, kadastraal bekend gemeente Groesbeek, sectie K, nummer 825 is in het ter visie gelegde bestemmingsplan bestemd als "Openbaar Groen". In het kader van de visie 'Wonen en Werken' wordt namens de eigenaar gevraagd of bebouwing op deze locatie mogelijk is.

Beoordeling

Het betreffende perceel is altijd al bestemd geweest als bos/openbaar groen. Het perceel is in de visie 'Wonen en Werken' nooit aangemerkt als inbreidingslocatie. Was dit wel het geval geweest dan nog was er voor deze nieuwe ontwikkeling geen plaats geweest in het conserverende bestemmingsplan waarbij als uitgangspunt is gehanteerd dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Eventuele locaties uit de visie kunnen worden gerealiseerd door middel van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 of lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Gelet op het hiervoor beschrevene zal de bestemming "Openbaar Groen" gehandhaafd blijven.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Dhr. M.C.F. Prudon, Oude Kleefsebaan 33, 6571 BD, Berg en Dal, mondeling ingebracht d.d. 21 juni en nader aangevuld d.d. 18 juli 2006

Zienswijze

- a. Indiener zou de bouwhoogte van zijn bedrijfsgebouw graag verhoogd zien naar zeker 6 meter in verband met nieuwe vereisten uit het bouwbesluit en in verband met de scheve grondslag op zijn terrein.
- b. Indiener wil graag dat alle bebouwing opgetrokken wordt naar 10 meter.
- c. Daarnaast wil hij graag een mogelijkheid voor bewoning in het nieuwe bestemmingsplan. Het gebouw ligt in een woonwijk en staat nutteloos leeg. Het pand heeft twee buitenopgangen, voldoende parkeergelegenheid en zou voor bewoning zeer geschikt zijn.
- d. Het schuurtje dat gelegen is achter de woning doet dienst als fietsenhok, hoewel dit kadastraal niet geregeld is, hoort het fietsenschuurtje bij het bedrijf op nummer 33. Indiener vraagt om de bestemmingsgrens hierop aan te passen.
- e. Rechts op het perceel bij huisnummer 35 zou moeten kunnen worden geladen en gelost over de zone tussen bebouwingsgrenzen binnen de woonbestemming ten behoeve van de achtergelegen hal op gronden met een bedrijfsbestemming achter huisnummer 33.
Verzoek is om twee inritten voor vrachtwagens vrij te laten als een soort erfdiensbaarheid over de oprit van nr. 35

voor het laden en lossen van het bedrijf op nummer 33. De vrachtwagens kunnen haast niet langs de bushaltepaal die nu voor huisnummer 33 staat, graag deze paal weer terug naar nummer 29 verplaatsen.

- f. Indiener zou de vigerende winkelbestemming op nummer 35 graag teruggebracht zien.
- g. Bestaande dartwinkel heeft een vergunning. Klopt dat met het bestemmingsplan?
- h. Valt een poeliersbedrijf onder VNG-categorie I of II?
Mag er een ander bedrijf gevestigd worden?
- i. Gevraagd wordt om meer bebouwingsmogelijkheden voor de toekomst.

Beoordeling

- a. De hoogte wordt gemeten ten opzichte van de kruin van de weg waarvandaan het perceel ontsloten wordt. De genoemde eisen uit het bouwbesluit gelden niet voor bestaande bebouwing. De noodzaak tot verhoging is derhalve niet aanwezig.

Conclusie: de zienswijze geeft wat dit onderdeel betreft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- b. Het onderhavige plan betreft een actualisering. Hierbij wordt naar de bestaande situatie bestemd. Uitgangspunt is dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Daarbij komt dat het bebouwing op een achterperceel betreft en voor dergelijke bebouwing geldt in de woonomgeving een goothoogte van 3 m en een bebouwingshoogte van maximaal 5,5 m. De bedrijfsbebouwing is al hoger dan in de omgevende woonomgeving gebruikelijk is. Het is derhalve niet wenselijk om de bedrijfsbebouwing tot 10 m hoogte op te trekken.

Conclusie: de zienswijze geeft wat dit onderdeel betreft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- c. Het onderhavige plan betreft een actualisering hierbij wordt de bestaande situatie wat betreft bebouwing en gebruiksmogelijkheden bestemd. Het is niet de bedoeling om nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plan mee te nemen. Het perceel is in de visie 'Wonen en Werken' aangemerkt als inbreidingslocatie. Eventuele locaties uit de visie kunnen worden gerealiseerd door middel van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 of lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Gelet op het hiervoor beschrevene zal de bestemming "bedrijfsdoeleinden" gehandhaafd blijven.

Conclusie: de zienswijze geeft wat dit onderdeel betreft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- d. De bestemmingsgrens is conform de zienswijze aangepast naar de bestemming bedrijfsdoeleinden, "zone tussen bebouwingsgrenzen"

Conclusie: de zienswijze geeft wat dit onderdeel betreft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- e. In beginsel zijn opritten geregeld binnen de woonbestemming. Intensief gebruik ten behoeve van een bedrijf valt echter niet binnen deze bestemming. Erfdienstbaarheden kunnen niet in een bestemmingsplan worden opgenomen en kunnen uitsluitend vanwege tijdsverloop of langs privaatrechtelijke weg ontstaan. Plaatsing van buspalen maakt geen onderdeel uit van een bestemmingsplan. Het een en ander zal met de afdeling openbare werken nader worden bezien.

Conclusie: de zienswijze geeft wat dit onderdeel betreft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- f. De vigerende bestemming van het perceel is "Woningen". Op de eerste plaats hebben de gronden dus een woonbestemming. Daarnaast zijn met een nadere aanduiding "(W1)" winkels toegestaan. Er is in deze actualisatieslag van bestemmingsplannen door de gemeente bewust voor gekozen om, waar vigerende bestemmingsplannen winkels mogelijk maakten, maar deze gronden niet meer als zodanig in gebruik zijn, deze winkelmogelijkheid te laten vervallen. De gemeente beoogt hiermee om detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in de hiervoor beoogde gebieden, waar ook panden die nu niet in gebruik zijn als winkel, maar waar een detailhandelsbestemming dus wel wordt beoogd, in een gemengde bestemming zijn opgenomen. De huidige bestemming van het perceel betreft derhalve een inperking van de mogelijkheden op planologische gronden. Vanuit het oogpunt van de leefbaarheid van de kern Berg en Dal kan het college ingeval van concrete vestigingsplannen, medewerking verlenen aan winkelvestiging middels een procedure ex artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Conclusie: de zienswijze geeft wat dit aspect betreft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- g. Volgens het bestemmingsplan zijn op het perceel Oude Kleefsebaan 33 alleen detailhandelsactiviteiten ten dienste van de bestemming, als ondergeschikte functie toegestaan. Een dartwinkel is niet ten dienste van de bestemming bedrijfsdoeleinden aan te merken, tenzij er dartartikelen worden gefabriceerd. Hoewel de betreffende winkel niet in overeenstemming is met de specifieke bestemming die geldt voor het gebied, is deze hier al geruime tijd gevestigd. Nu de winkel geen nadelige invloed heeft op de omgeving en de aanwezigheid van de winkel in beginsel niet minder wenselijk is dan een winkel behorende bij een poeliersbedrijf, is ervoor gekozen om deze in het voorliggende plan positief te bestemmen.

Conclusie: de zienswijze wordt deels gegrond verklaard en geeft wat betreft dit aspect aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- h. Een poeliersbedrijf valt onder categorie 2 van de staat van inrichtingen. In het vigerende plan was het bedrijf gedetailleerd als poeliersbedrijf bestemd, de vestiging van een ander bedrijf was op basis van het vigerende regime niet mogelijk.

In het voorliggende bestemmingsplan is het bedrijf bestemd voor bedrijfsdoeleinden categorie 1 en 2. Door deze verruiming kunnen ook andere vormen van bedrijvigheid worden gevestigd in het gebouw; op deze locatie mag elk bedrijf dat voorkomt in de 'Staat van inrichtingen' (bijlage I) gevestigd worden.

Conclusie: de zienswijze geeft wat dit aspect betreft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- i. Op deze plek wordt het bestaande bedrijf al als niet passend gevonden in de schaal van de woonomgeving. Vergroting van de bebouwingsmogelijkheden past derhalve niet in de visie van de gemeente. De gemeente ziet meer in herstructurering van deze locatie naar woningbouw.

Conclusie: de zienswijze geeft wat dit aspect betreft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. T. Gommers, Oude Kleefsebaan 88a, 6571 BJ, Berg en Dal, bij schrijven 27 juni 2006, ingekomen 6 juli 2006

Zienswijze

Gevraagd wordt waarom de "Stedenbouwkundige analyse Berg en Dal" geen weerslag heeft gevonden in het bestemmingsplan. De bouwmogelijkheid die in deze visie aanvaardbaar werden geacht zijn in het bestemmingsplan niet meegenomen.

Gevreesd wordt dat er geen mogelijkheid meer is voor de bouw van een woning in de toekomst.

Beoordeling

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard; uitgangspunt is dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Het vigerende bestemmingsplan staat de bouw van een extra woning op de bedoelde locatie niet toe, hier wordt in de actualisering dan ook bij aangesloten.

Aan het bepaalde in de aangehaalde visie kunnen geen bouwaanspraken worden ontleend. Wél is het zo dat eventuele locaties uit de visie kunnen worden gerealiseerd door middel van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 of lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Dhr. M. Pinto, Kerstendalseweg 2c, 6571 BM, Berg en Dal, bij schrijven van 7 juli 2006, ingekomen 10 juli 2006

Zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan is wat betreft het perceel aan de Oude Kleefsebaan 72 afgeweken van de visie op Wonen en Werken van juni 2004. Op de kaart behorend bij de visie stond op het perceel een gebied aangeduid als "bos". In het bestemmingsplan is alleen nog de aanduiding "bos" overgebleven zonder gebiedsmarkering.

Beoordeling

Locatie 12 uit de visie Wonen en Werken is groen ingekleurd. Volgens het renvoi wil dit echter slechts zeggen dat deze locatie niet als bouwlocatie wordt gekwalificeerd.

De benaming "bos" die in de ondergrond van de bestemmingsplankaart staat, is juridisch van geen betekenis en heeft geen relatie met de ter plaatse vigerende bestemming. In tegenstelling tot wat indiener beweert, ligt op het genoemde perceel niet de bestemming bos, niet in het vigerende plan, noch in het voorliggende ontwerpplan.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. H.A.J. IJsveld, Zevenheuvelenweg 72, 6571 CK, Berg en Dal, bij schrijven van 17 juli 2006, ingekomen 17 juli 2006

Zienswijze

Indiener vraagt om binnen het plan een nieuwe mogelijkheid te realiseren voor de verwezenlijking van een buitenopgang en een droge doorloop op dezelfde bebouwingshoogte als de aanbouw.

Beoordeling

Het verzoek van indiener past wat betreft de buitenopgang grotendeels binnen het ontwerpplan, zogauw een precieze bouwaanvraag is ingediend kan zulks beoordeeld worden. Indien het bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht kan ten behoeve van de buitenopgang vergunning, eventueel door middel van een buitenplanse vrijstelling (artikel 19 lid 3 WRO), worden verleend.

Wat betreft de droge doorloop wordt geconcludeerd dat deze moet worden aangemerkt als een gebouw, aangezien volgens het bestemmingsplan overkappingen zijn aan te merken als gebouw. Het oprichten van een dergelijk gebouw past niet binnen het bestemmingsplan en wordt vanwege de aantasting van de openheid ook niet wenselijk geacht.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Ing. J.H.M. Steenhouders en C. Boissevain, Stollenbergweg 57, 6571 AB Berg en Dal, bij schrijven van 12 juli 2006, ingekomen op 17 juli 2006

Zienswijze

Gevraagd wordt om een recentelijk aangekocht perceel dat in het ontwerpbestemmingsplan bestemd is als "zone geen gebouwen toegestaan" te bestemmen als "zone tussen bestemmingsgrenzen".

Bedoeling van indiener is om een uitbouw aan de woning te realiseren met een oppervlakte van circa 31,5 m²

Beoordeling

Ten aanzien van de afstand van de carport tot de voorgevel van het hoofdgebouw

Als uitgangspunt voor de afstand van bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen en carports tot de voorgevel van het hoofdgebouw is voor het gehele stedelijk gebied van de gemeente Groesbeek 3 m gehanteerd. Met het hanteren van een dergelijke afstand wordt voorkomen dat hoofdgebouwen op zodanige wijze aan elkaar worden gekoppeld dat dit de wijze waarop de bebouwing de open straatruimte begrenst te sterk verhard. Door de terugliggende bijgebouwen grijpen de open straatruimte en de begrenzendende bebouwing meer in elkaar, wat de begrenzing van de straatruimte verzacht. (vergelijk lange stroken rijenbebouwing met vrijstaand woningen op groene percelen.)

Door het terugleggen van de bebouwing ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw wordt tevens het onderscheid tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw, de aan- of uitbouw of carport versterkt.

De Stollenbergweg is een weg die gekarakteriseerd wordt als wonen in een zeer groene omgeving. Woningen zijn vrijstaand, twee aaneen, of in heel korte rijen gebouwd met groene zijpercelen. In de onderhavige situatie wordt de koppeling van hoofdgebouwen voorkomen door een pad met een groenstrook aan weerszijde, maar het terugleggen van de voorkant van de carport versterkt wel het onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouw.

Van groot belang in deze situatie is ook dat de open ruimte tussen Stollenbergweg 57 en Stollenbergweg 55 wordt versterkt en daarmee (de ingang van) het pad wordt verduidelijkt.

Ten aanzien van de afstand van de carport en de keuken tot de zijdelingse perceelsgrens

Het pad biedt de mogelijkheid om vanuit de Prinses Beatrixlaan naar de Stollenbergweg te komen en voorkomt dat de Prinses Beatrixlaan voor voetgangers (en fietsers) een doodlopende straat is. Het pad legt een verbinding van de Prinses Beatrixlaan met het uitloopgebied ten noordwesten van de Stollenbergweg.

Om te voorkomen dat het pad vanuit de Prinses Beatrixlaan een onaangename verbinding wordt, is het belangrijk dat het pad voldoende vrij van bebouwing ligt. Hoe dichter de bebouwing op het pad komt te liggen, hoe nauwer en hoe minder uitnodigend het pad wordt. Tegelijkertijd wordt ook het openbare karakter van het pad aangetast.

Hoe dichter de bebouwing op het pad komt te staan, hoe meer de Prinses Beatrixlaan ook wordt beëindigd door een achterkant. Stedenbouwkundig gezien is het niet wenselijk om straten te laten eindigen op de achterkant van percelen. Achterkanten van percelen zijn veelal weinig fraai en hebben een negatieve uitstraling op de sfeer in de straat, in vergelijking tot de voorkant van woningen. De Prinses Beatrixlaan wordt deels al beëindigd door de achterkant van een perceel. Het is niet wenselijk om deze achterkantsituatie bij het pad nog verder te vergroten.

Voor het andere perceel dat aan het pad grenst, Stollenbergweg 55, is op basis van de zijgevel van een bestaand bijgebouw een bebouwingsgrens in het verlengde van de zijgevel van dit bijgebouw naar de Stollenbergweg getrokken. Deze bebouwingsgrens ligt op het smalste deel op 1,5 m uit de zijdelingse perceelsgrens. Bij nader inzien, kan geen ruimtelijk onderscheid worden gevonden tussen de beide percelen en kan voor het perceel Stollenbergweg 57 dezelfde minimale afstand van 1,5 m tot de zijdelingse perceelsgrens worden gehanteerd. Deze 1,5 m wordt, als minimale maat, over de lengte van het pad gehanteerd. Met het oog op de aansluiting van de Prinses Beatrixlaan op het pad, wordt de bebouwingsgrens op de ingezette lijn doorgetrokken waarmee deze aansluit op de grens die op 3 m uit de voorgevel van Prinses Beatrixlaan 25 is getekend. Op deze wijze blijft ook de ingang van het pad vanuit de Prinses Beatrixlaan voldoende open en uitnodigend voor gebruik.

Conclusie: De zienswijze wordt deels gegrond verklaard en geeft daarom ook aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Door de gemeente wordt om ruimtelijke redenen echter een andere situering mogelijk gemaakt dan door de indiener is gevraagd.

7. Dhr. Beterams, Oude Kleefsebaan 91, 6571 BE Berg en Dal, mondeling ingebracht d.d. 18 juli 2006.

Zienswijze

- a. Indiener is het oneens met de woonbestemming van het perceel aan de Oude Kleefsebaan 91. Het pand heeft altijd een winkelbestemming gehad, vroeger zaten er een kruidenier en een melkboer. Hetzelfde geldt voor het perceel van de burens op nummer 89.

- b. Het bestemmingsplan betreft een actualisering, de vervanging van de detailhandelsbestemming voor een woonbestemming is een ontwikkeling en is hiermee niet in overeenstemming.
- c. De groenbestemming tussen de Oude Kleefsebaan 34-38 en Prins Mauritslaan 20-22 niet wijzigen zonder aanwonenden op de hoogte te stellen. Groen is nu onder de wegbestemming gebracht. Ook dit is naar de mening van indiener een nieuwe ontwikkeling die niet past binnen de actualisering.

Beoordeling

- a. De vigerende bestemming van het perceel is "Woningen". Op de eerste plaats hebben de gronden dus een woonbestemming. Daarnaast zijn met een nadere aanduiding "(W1)" winkels toegestaan. Er is in deze actualisatieslag van bestemmingsplannen door de gemeente bewust voor gekozen om, waar vigerende bestemmingsplannen winkels mogelijk maakten, maar deze gronden niet meer als zodanig in gebruik zijn, deze winkelmogelijkheid te laten vervallen. De gemeente beoogt hiermee om detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in de hiervoor beoogde gebieden, waar ook panden die nu niet in gebruik zijn als winkel, maar waar een detailhandelsbestemming dus wel wordt beoogd, in een gemengde bestemming zijn opgenomen. De huidige bestemming van het perceel betreft derhalve een inperking van de mogelijkheden op planologische gronden. Vanuit het oogpunt van de leefbaarheid van de kern Berg en Dal kan het college ingeval van concrete vestigingsplannen, medewerking verlenen aan winkelvestiging middels een procedure ex artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Conclusie: de zienswijze geeft wat dit aspect betreft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- b. Hoewel het inderdaad niet de bedoeling is om nieuwe ontwikkelingen in de actualisering mee te nemen, is het daarnaast uitgangspunt om bij de actualisering recht te doen aan de bestaande situatie. In het geval van het herbestemmen van winkelbestemmingen is geen sprake van een ontwikkeling maar van een geringe (want al jaren net meer als zodanig in gebruik zijnde) beperking van de planologische situatie die recht doet aan het feitelijk gebruik. Hiermee wordt in overeenstemming gehandeld met de actualiseringsdoelstelling.

Conclusie: de zienswijze geeft wat dit aspect betreft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- c. Gemeente onderschrijft de stelling dat het niet de bedoeling is om nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plan mee te nemen. De bestemming groen zal derhalve ter plaatse gehandhaafd blijven.

Conclusie: de zienswijze wordt wat betreft dit aspect gegrond verklaard en geeft wat dit aspect betreft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Dhr. en mevr. Schillemans, Oude Kleefsebaan 89, 6571 BE Berg en Dal, mondeling ingebracht d.d. 18 juli 2006.

Zienswijze

Indieners zouden de winkelbestemming op het pand aan de Oude Kleefsebaan 89 graag gehandhaafd zien. De winkel is noodgedwongen vanwege ziekte beëindigd. Het pand is mede aangekocht vanwege deze winkelbestemming en indieners zouden het pand ook graag ooit weer als dusdanig willen verkopen.

Beoordeling

De vigerende bestemming van het perceel is "Woningen". Op de eerste plaats hebben de gronden dus een woonbestemming. Daarnaast zijn met een nadere aanduiding "(W1)" winkels toegestaan. Er is in deze actualisatieslag van bestemmingsplannen door de gemeente bewust voor gekozen om, waar vigerende bestemmingsplannen winkels mogelijk maakten, maar deze gronden niet meer als zodanig in gebruik zijn, deze winkelmogelijkheid te laten vervallen. De gemeente beoogt hiermee om detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in de hiervoor beoogde gebieden, waar ook panden die nu niet in gebruik zijn als winkel, maar waar een detailhandelsbestemming dus wel wordt beoogd, in een gemengde bestemming zijn opgenomen. De huidige bestemming van het perceel betreft derhalve een inperking van de mogelijkheden op planologische gronden. Vanuit het oogpunt van de leefbaarheid van de kern Berg en Dal kan het college ingeval van concrete vestigingsplannen, medewerking verlenen aan winkelvestiging middels een procedure ex artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bepaalt dat voor zover een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijner laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, de gemeenteraad hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent. Hiertoe dient te zijner tijd een separaat verzoek te worden gericht tot het college van burgemeester en wethouders.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.3. Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

- Aanvulling van de paragraaf luchtkwaliteit met een onderzoek.
- Aanvulling van paragraaf 5.3.2. Retrospectieve toets met de locatie ten westen van Meerwijkselaan 4.

Voorschriften

- Algemene bepaling inzake bestaande bijgebouwen opgenomen in artikelen 4,8,9,10,11.
- Begripsbepaling “bed & breakfastbedrijf” aangepast, begripsbepaling “peil” verwijderd.
- Kleine tekstuele en aanpassingen betreffende de layout.
- Gebruiksbepalingen in gehele plan geüniformeerd.
- Inhoudsmaat bedrijfswoning verwijderd.
- Bedrijfswoning in gehele plan vervangen door (bedrijfs)woningen.
- Bebouwingshoogte voor carports opgenomen in verschillende tabellen maatvoering.
- In enkele tabellen maatvoering verduidelijkt op welke zone de bebouwingsbepalingen betrekking hebben.
- Bewoning van vrijstaande bijgebouwen toegevoegd als voorbeeld van strijdig gebruik.
- Artikel 16.4.2. onder a is geschrapt.

Plankaart

- Uitbreiding van de woonbestemming bij de percelen Bosweg 17, 19 en 29.
- Het pand Zevenheuvelenweg 65 / 67 is opgesplitst in een deel met een woonbestemming (nummer 65) en een deel met een bestemming Maatschappelijke doeleinden (nummer 67);
- De bebouwingszone voor het pand aan Kastanjelaan 14 is gewijzigd in verband met de meest effectieve uitbreidingsmogelijkheden aan dit monumentale pand en er is een zone tussen bebouwingsgrenzen toegevoegd voor bestaande bijgebouwen.
- Het perceel ten westen van het perceel Meerwijkselaan 4 is herbestemd conform het huidige gebruik, namelijk als “zone tussen bebouwingsgrenzen” in de bestemming “Woondoeleinden” (artikel 4). De bestemming “Dorpsweide” is daarom voor dit perceel komen te vervallen.
- Het perceel te noordwesten van het perceel Meerwijkselaan 4 is binnen de bestemming “Woondoeleinden” (artikel 4) aangeduid als “zone geen gebouwen toegestaan” in plaats van als “zone tussen bebouwingsgrenzen”.

7.4. Vaststelling

Het bestemmingsplan Berg en Dal is op 19 oktober 2006 gewijzigd door de gemeenteraad van Groesbeek vastgesteld .

INHOUDSOPGAVE

De raad der gemeente G r o e s b e e k ;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groesbeek van 12 september 2006;

overwegende de bepalingen uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening

b e s l u i t :

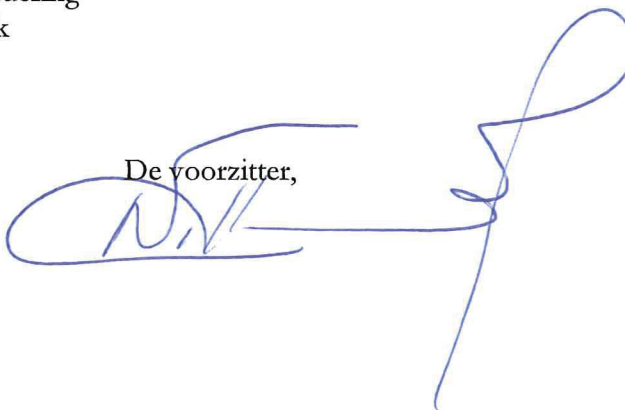
1. Het bestemmingsplan "Berg en Dal", bestaande uit een toelichting, voorschriften en een plankaart, gewijzigd vast te stellen;
2. Het plan is als volgt gewijzigd:
 - a. naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, conform de genoemde aanpassingen in hoofdstuk 7, paragraaf 7.2.;
 - b. ambtelijk, conform de genoemde aanpassingen in hoofdstuk 7, paragraaf 7.3;
 - c. naar aanleiding van inspraak tijdens de raadsvergadering is de bestemming voor het pand Watertorenweg 6, 8 en 10 deels aangepast. Ten aanzien van Watertorenweg 8 en 10 is de bestemming Detailhandel vervangen door de bestemming Woondoeleinden, aangezien detailhandel alleen aanwezig is ter plaatse van Watertorenweg 6 en niet ter plaatse van Watertorenweg 8 en 10; op de locatie Watertorenweg 6 blijft de Detailhandelsbestemming gehandhaafd;
3. Voor zover noodzakelijk de begroting overeenkomstig te wijzigen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Groesbeek
op 19 oktober 2006

De raadsgriffier,



De voorzitter,





De Raad van de gemeente Groesbeek
Postbus 20
6560 AA GROESBEEK

8 mei 2007 – zaaknr. 2006-022554

Bestemmingsplan Berg en Dal

Brief d.d. 20 november 2006
van burgemeester en wethouders

INGEKOMEN STUKKEN	
Behandeld in raad	
van	
☒ v.k.a.	
05 JULI 2007	
Afdoening via:	
☐ B&W	
☐ Carrousel	
☐ Raad	

Gemeente Groesbeek		Nummer: 20071974			
sect.	burg.	weth. I	weth. II	weth. III	Opbergen
Funktionele afdeling					Termijn week
Raadsgriffier JH.					
Ingekomen op		29 MEI 2007			
Om advies / ter afdoening / v.k.a.					
naar					
Kopieën voor:					Afgedaan
JCP					29/5 m

Besluit van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND met betrekking tot de goedkeuring van vorenvermeld bestemmingsplan.

PLANBESCHRIJVING

Het bestemmingsplan Berg en Dal omvat de actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen in de kern Berg en Dal. Doel hierbij is om te voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen Berg en Dal. Het gaat hier dus om een conserverend plan, waarin de bestaande situatie planologisch wordt vastgelegd en waarbij het behoud van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie voorop staat.

PLANPROCEDURE

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 19 oktober 2006 van de Raad van de gemeente Groesbeek. Het plan heeft na de vaststelling gedurende zes weken ter inzage gelegen met ingang van 22 november 2006.

BEDENKINGEN

Er is tijdens de terinzageligging van het vastgestelde plan bij ons college een bedenking ingebracht door:

- C.D. Schillemans, Oude Kleefsebaan 89, 6571 BE Berg en Dal en A.S.L. Beterams, Oude Kleefsebaan 91, 6571 BE Berg en Dal

SAMENVATTING VAN DE BEDENKING

De bedenking van reclamanten richt zich op de volgende punten:

- Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad onjuist gehandeld, door reclamanten onvoldoende tijd te gunnen om de zienswijze toe te lichten. Hierdoor beschikten de 'carroussellenden' niet over voldoende kennis om tot vaststelling over te gaan.
- De gemeente heeft verzuimd om te voldoen aan artikel 26 WRO en de vaststelling van het bestemmingsplan pas na vijf weken gepubliceerd, in plaats van na vier weken. Reclamanten verzoeken ons om de gemeente hierop te wijzen.
- Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld voor de panden Watertorenweg 8 en 10. Deze panden hadden in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming "detailhandel" en hebben bij de vaststelling de bestemming "woondoeleinden" gekregen. Hiervan is echter geen melding gemaakt in de publicatie in de Staatscourant.

- d. Reclamanten betwijfelen of het juridisch gezien juist is dat na de wijziging van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, alleen het pand Watertorenweg 6 de bestemming "detailhandel" heeft gekregen; dit omdat een deel van de activiteiten van het bedrijf ook plaatsvindt op het met "woondoeleinden" bestemde perceel van Watertorenweg 10.
- e. De gemeenteraad heeft onvoldoende gemotiveerd waarom de winkelbestemming van de panden Oude Kleefsebaan 89 en 91 niet behouden konden worden met de vaststelling van dit bestemmingsplan. Deze actie is zeker merkwaardig omdat wel is aangegeven dat in de toekomst een nieuwe winkelfunctie, weer via artikel 19, lid 3, WRO mogelijk gemaakt zal kunnen worden.

BEOORDELING VAN DE BEDENKING

Ad a.

Uit de stukken is ons niet gebleken dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan heeft gehandeld in strijd met de daarvoor geldende procedures. Onzes inziens blijkt niet uit de stukken dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikte over voldoende gegevens of onzorgvuldig heeft gehandeld.

Ad b.

Reclamante merkt terecht op dat de gemeenteraad bij het publiceren van haar besluit over het bestemmingsplan niet heeft voldaan aan de in artikel 26 van de WRO gestelde termijn. Zoals reclamante echter zelf ook opmerkt, betreft het hier volgens vaste jurisprudentie geen fatale termijn.

Ad c.

Reclamante stelt terecht dat de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan in strijd is met de eisen die de Wet uniforme openbare voorbereidingsprocedure hieraan stelt. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan dit gebrek echter tijdens de periode dat het bestemmingsplan bij Gedeputeerde Staten ter goedkeuring voorligt, worden hersteld. Met de nieuwe publicatie van 6 februari 2007 is dit gebrek hersteld en hiermee is dan ook voldaan aan de wettelijke eisen die aan de terinzagelegging van een vastgesteld bestemmingsplan zijn gesteld.

Ad d.

Uit informatie van de gemeente komt naar voren dat de detailhandelsactiviteiten uitsluitend op het perceel Watertorenweg 6 mogen plaatsvinden. Wij achten het besluit van de gemeenteraad om alleen detailhandel toe te staan op het perceel Watertorenweg 6, in verband hiermee niet onredelijk.

Ad e.

Uit de stukken van het bestemmingsplan blijkt dat de gemeenteraad ervoor heeft gekozen om op de percelen waar volgens de vigerende bestemmingsplannen naast wonen ook detailhandel is toegestaan, maar waar feitelijk geen detailhandel plaatsvindt, een woonbestemming te leggen; dit om detailhandel zo veel mogelijk te concentreren in de daarvoor beoogde gebieden. Dit beleid van de gemeente achten wij niet onredelijk. Dat eventueel bij concrete vestigingsplannen voor een winkel, alsnog een winkel kan worden toegestaan via artikel 19, lid 3 WRO wanneer dit de leefbaarheid in het dorp ten goede komt, doet hier niet aan af.

PLANBEOORDELING

Tussen amusementspark Tivoli aan de Oude Kleefsebaan en de Clarenbeekseweg, ligt een terrein dat op dit moment door de gemeente aan Tivoli wordt verhuurd als extra ruimte om parkeren te accommoderen op drukke dagen.

Deze functie voor het parkeren is in het vigerende bestemmingsplan opgenomen door middel van de aanduiding "parkeren toegestaan". In het nu voorliggende bestemmingsplan is op dit perceel de bestemming "openbaar groen" zonder extra aanduiding voor parkeren gelegd, waardoor parkeren bestemmingsplantechnisch hier niet meer tot de mogelijkheden behoort.

Omtrent deze wijziging van het bestemmingsplan, overwegen wij het volgende. Allereerst is het van belang dat de parkeerfunctie ter plaatse al sinds jaar en dag onderdeel uitmaakt van het gebruik van deze gronden. Ten tweede is het zo dat er op verschillende momenten in het jaar een duidelijke behoefte is voor de extra parkeerplaatsen (circa 80) en dat deze parkeerplaatsen niet op een andere plek in het bestemmingsplan worden gecompenseerd. Als laatste is het ook van belang dat de gemeente, die tevens eigenaar is van dit perceel, de mogelijkheid om te parkeren kennelijk per abuis van dit perceel heeft afgehaald en ons om deze reden ook per brief (d.d. 15 maart 2007) heeft gevraagd om aan dit planonderdeel goedkeuring te onthouden.

Gelet op het voorgaande onthouden wij goedkeuring aan de bestemming "openbaar groen" tussen amusementspark Tivoli en de Clarenbeekseweg, zoals rood omlijnd op de plankaart is aangegeven. Dit betekent eveneens dat de op de plankaart en in de voorschriften opgenomen wijzigingsbevoegdheid IV, hiermee komt te vervallen.

Voor het overige geeft het bestemmingsplan ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen of tot het geheel of gedeeltelijk onthouden van goedkeuring aan het bestemmingsplan.

ADVISERING

Wij hebben overeenkomstig het bepaalde in artikel 28, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de Subcommissie Vastgestelde Plannen van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving gehoord.

BESLISSING

Wij hebben, gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het vorenstaande in aanmerking nemende, goedkeuring onthouden aan het op de plankaart rood omlijnde gebied nabij Tivoli en het bestemmingsplan voor het overige goedgekeurd. Hierbij bepalen wij op grond van artikel 30, lid 2 van de WRO, dat de gemeenteraad het onderdeel uit het bestemmingsplan waaraan goedkeuring is onthouden, niet hoeft te repareren.

Wij bepalen - gelet op artikel 11, lid 7, van meergenoemde wet - voorts dat besluiten tot wijzigen als bedoeld in artikel 4, lid 4 en 13, lid 3 van de voorschriften van vorenbedoeld plan - behoudens de in dat wetsartikel vermelde uitzondering - niet ter goedkeuring aan ons college behoeven te worden voorgelegd.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Gelderland



Commissaris
van de Koningin

secretaris

bijlagen

code: 297767