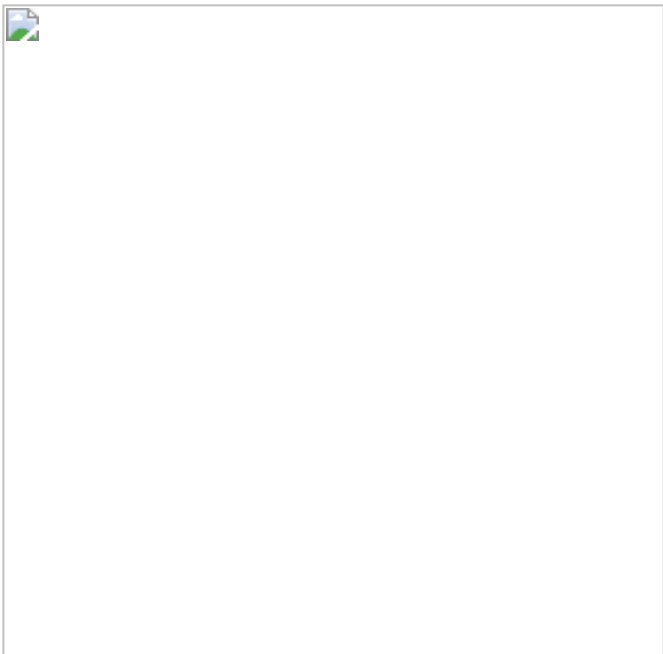




BESTEMMINGSPLAN BREEDEWEG

GEMEENTE GROESBEEK

Gemeente Groesbeek

Bestemmingsplan Breedeweg

z Toelichting

z Voorschriften
bijlage

z Plankaart schaal 1:1000

projectgegevens:
TOE08-GRS00003-02D
VOO08-GRS00003-02D
TEK08-GRS00003-02D

Rosmalen, maart 2006

Vastgesteld 30 maart 2006

INHOUDSOPGAVE

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. Functionele structuur
- 2.4. Groenstructuur
- 2.5. Verkeersstructuur
- 2.6. Bebouwing
- 2.7. Cultuurhistorische waarden
- 2.8. Ruimtelijke visie
- 2.9. Relatie welstandsnota-bestemmingsplan
- 2.10. Toekomstige ontwikkelingen

3. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

- 3.1. Relatie met de wet geluidhinder
- 3.2. Riolering en waterhuishouding
- 3.3. Flora en fauna
- 3.4. Luchtkwaliteit
- 3.5. Milieuhinder
- 3.6. Externe veiligheid
- 3.7. Kabels en leidingen

4. FINANCIËLE HAALBAARHEID

5. JURIDISCH PLAN

- 5.1. Uitgangspunten
- 5.2. Voorschriften
- 5.3. Handhaving

6. PROCEDURES

- 6.1. Inspraakreacties
- 6.2. Vooroverlegreacties
- 6.3. Ambtshalve aanpassingen
- 6.4. Vaststelling

1. INLEIDING

[Terug naar inhoudsopgave](#)

1.1. Algemeen

1.1.1. Aanleiding

Voor de bestaande woongebieden in de gemeente Groesbeek is in de loop der jaren een aantal bestemmingsplannen ontwikkeld. De bestemmingsregelingen verschillen onderling en zijn verouderd. Hierdoor zijn zij onvoldoende toegesneden op de beheersbaarheid van in het geding zijnde milieuaspecten en de sturingsmogelijkheden voor

ruimtelijke ontwikkelingen. In bepaalde bestemmingsplannen worden mogelijkheden geboden die in andere plannen niet aanwezig zijn.

Om te komen tot een vergroting van de duidelijkheid en rechtszekerheid voor de burgers en voor degenen die in hun dagelijks werk worden geconfronteerd met de bestemmingsplannen, werkt de gemeente aan een algehele herziening van de bestemmingsplannen voor haar grondgebied.

1.1.2. Doel bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan betreft het dorp Breedeweg. Doel van dit plan is om te voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regelingen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen Breedeweg. Het plan heeft primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige 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 begrenzing van het bestemmingsplan wordt gevormd door de begrenzing van het vigerende plan Buitengebied rond Breedeweg.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het onderhavige plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- 'Breedeweg- West', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 1980, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 december 1981 en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 16 september 1985 (nr. 25).
- 'Breedeweg- Dorp', vastgesteld door de gemeenteraad op 23 december 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 februari 1982 (nr. RO10.31/5-ROV/G5211).
- 'Breedeweg- Dorp, deelplan Schietlaan', vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 1982 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 april 1983 (nr. RO409/5-ROV/G5208).
- 'Sportaccommodatie Breedeweg (rood – wit)', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 oktober 1983 (nr. RO92/5-ROV/G5215).
- 'Breedeweg 65', vastgesteld door de gemeenteraad op 16 februari 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 maart 1985 (nr. RO84.3691/5-ROV/G5208).
- 'Breedeweg- dorp, herziening sportaccommodatie R.K.S.V. Groesbeekse Boys', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 1986 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten op 8 september 1986 (nr. RO86.18612-ROV/G5208).
- 'Uitbreiding Breedeweg- West', vastgesteld door de gemeenteraad op 22 oktober 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 december 1985 (nr. RO85.3650/5-ROV/G5208).
- 'Breedeweg- West, herziening Klapheideweg 87–89', vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 1986, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 september 1986 (nr. RO86.19921-ROV/G5208).
- 'Kerkpad-Breedeweg', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 augustus 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 december 1986.
- 'Uitwerkingsplan Breedeweg- West, omgeving Meidoornplantsoen (fase 1)', vastgesteld door de gemeenteraad op 15 april 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25 juni 1986 (nr. RO86/13897-ROV/G5208).
- 'Breedeweg- West (fase 2)', vastgesteld door de gemeenteraad op 7 oktober 1987 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten op 2 december 1987 (nr. RO87.31451-ROV/G5305).
- 'Sportaccommodatie Breedeweg ('Rood-Wit'), herziening I', vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 1985, goedgekeurd op 11 juli 1986 (nr. RO86.6874-ROV/G5215) en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit op 23 december 1987 (nr. 73).
- 'Breedeweg-West, Knapheidepad', vastgesteld door de gemeenteraad op 31 mei 1988 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25 juli 1988 (nr. RO88.18074-ROV/G5208).
- 'Breedeweg 23', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 1988 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 november 1988 (nr. RO84.3691/5-ROV/G5208).
- 'Breedeweg 34', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 mei 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 juli 1989 (nr. RO88.31883-ROV/G5208).
- 'Kerkplein-Breedeweg', vastgesteld door de gemeenteraad op 31 augustus 1989 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten op 1 november 1989 (nr. RO89.33407-ROV/G5208).
- 'Breedeweg-dorp, St. Antoniusweg 2a', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 oktober 1989 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten op 21 december 1989 (nr. RO89.39973-ROV/G5208).
- 'Breedeweg- West, Kruksebaan 55', vastgesteld door de gemeenteraad op 16 januari 1990 en goedgekeurd door de gedeputeerde Staten op 5 februari 1990 (nr. RG90.5826-RWG/G5208).
- 'Breedeweg-West, herziening I', vastgesteld door de gemeenteraad op 2 januari 1990, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 5 februari 1990 (nr. RG90.4684-RWG/G5208).
- 'Breedeweg- West, omgeving Knapheidestraat/St. Antoniusweg', vastgesteld door de gemeenteraad op 2 januari 1990 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten op 27 juli 1990 (nr. RG90.41772-RWG/G5208).
- 'Breedeweg- dorp, herziening Hemeltje 3a/3b', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 november 1991 en goedgekeurd op 3 maart 1992 (nr. RG91.70131-RWG/5208).

- 'Breedeweg- West, Knapheidepad/Kruksebaan', vastgesteld door de gemeenteraad op 22 maart 1994 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 juni 1994.
- 'Breedeweg- West, Knapheidepad 7', vastgesteld door de gemeenteraad op 17 januari 1995 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 maart 1995 (nr. RG95.5684).
- 'Omgeving Meidoornplantsoen, dorp Breedeweg', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 mei 2000 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten op 30 augustus 2000 (nr. RE2000.55143).
- 'Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad.

1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een korte analyse gegeven van de huidige situatie. In hoofdstuk 3 komen de milieuhygiënische aspecten aan bod. Hoofdstuk 4 en 5 beschrijven het juridisch plan en de te volgen procedures.

2. HET PLANGEBIED

[Terug naar inhoudsopgave](#)

2.1. Korte historie

Het landschap in en rond het dorp Breedeweg wordt bepaald door de aanwezigheid van de stuwwal ten westen van de kern. De hoefijzervormige stuwwal omsluit een lager gelegen bekken. Op de rand van de stuwwal, op de overgang van laag naar hoog is Breedeweg ontstaan. Tot de Tweede Wereldoorlog bestond Breedeweg uit niet meer dan drie parallel lopende bebouwingslinten, Grafwegen, Bredeweg en de Bruuk. Deze drie wegen vormden drie buurtschappen met eigen winkels en een café. Tegenwoordig zijn de buurtschappen niet meer als zodanig te onderscheiden, maar de drie evenwijdig lopende bebouwingslinten zijn nog steeds goed te herkennen.

Na de Tweede Wereldoorlog is de lintbebouwing steeds verder verdicht en is het gebied tussen de drie linten langzaamaan volgebouwd. Aan weerszijden van de Bredeweg werden in de jaren 60 en 70 de eerste uitbreidingen gerealiseerd. De overige uitbreidingen, van af de jaren 80 hebben tussen de Bredeweg en Knapheideweg plaatsgevonden.

2.2. Ruimtelijke structuur

De structuur van het dorp wordt vooral bepaald door de wegen waaruit het dorp is ontstaan; de Grafwegen/Knapheideweg, de Bredeweg en de Bruuk. Hiertussen hebben de verschillende dorpsuitbreidingen in de loop der jaren gestalte gekregen. Inmiddels hebben de oorspronkelijke linten een gedeelte van hun structurerende werking verloren, vooral door een gewijzigde verkeerskundige situatie.

De Bredeweg is uitgegroeid als centrumgebied van de gelijknamige kern. Door toenemende verkeersdruk op de oude wegenstructuur is ervoor gekozen het doorgaande verkeer vanuit Groesbeek richting het zuiden (Milsbeek, Gennep, Duitsland) te concentreren op de route Bredeweg – St. Antoniusweg – Grafwegen. Het oorspronkelijk karakter van de drie parallel lopende bebouwingslinten is hiermee aangetast. De Bredeweg en Grafwegen/Knapheideweg zijn op maaiveld niet duidelijk als bebouwingslint te herkennen. Vooral bij de Bredeweg ontstaat verwarring aangezien de bebouwing hier wel doorloopt maar de hoofdweg afbuigt richting Grafwegen.

Naast de hoofdverbindingswegen Bredeweg – St. Antoniusweg – Grafwegen vormen de Knapheideweg (onderdeel van bebouwingslint Grafwegen/Knapheideweg) en de Bruuksestraat secundaire verbindingswegen met een geheel eigen karakter.

De bebouwing aan Grafwegen/Knapheideweg heeft zijn oorspronkelijk agrarisch karakter behouden. Buiten de kern vormt Knapheideweg niet meer dan een secundaire verbindingsweg tussen Breedeweg en Groesbeek waaraan sporadisch agrarische bebouwing ligt. Binnen de kern is de lintbebouwing inmiddels verdicht zonder daarbij het open en agrarische karakter te verliezen. Tussen de oudere boerderijen zijn hier enkele moderne huizen verzezen. Dit geheel vormt de dorpsgrens van Breedeweg welke een weids uitzicht richting het heuvellandschap (Kiekberg, Jansberg, Zevendal) heeft.

De Bruuk heeft een heel ander karakter dan de Knapheideweg. Buiten de kern is het oorspronkelijke agrarische karakter nog in tact en vormt het de secundaire verbindingsweg met het Reichswald (D), maar binnen de kern vormt de planmatige uitbreiding uit de jaren 70 tussen de Bredeweg en de Bruuk voor een gesloten bebouwingswand aan één zijde van de straat. De bebouwing aan de overzijde van de weg heeft wel een open en dorps karakter, toch heeft deze grens een minder dorps uitstraling door de aanwezigheid van de gesloten bebouwing.

Tussen de Knapheideweg en de Bredeweg lopen drie verbindingswegen die de kern verder ontsluiten en de structuur van het dorp bepalen; het Hemeltje, de Kruksebaan en de St. Antoniusweg. De eerste twee zijn woonstraten, de laatste

vormt onderdeel van de doorlopende route richting het zuiden.

De ruimte tussen de drie bebouwingslinten is in de loop der jaren zowel planmatig als met individuele woningbouw opgevuld.

De eerste planmatige uitbreidingen zijn aan weerszijden van de Bredeweg gerealiseerd. Tussen de Goudenregenstraat en de Bredeweg ligt een gebied welke gekenmerkt wordt door een recht stratenpatroon. De aaneengebouwde bebouwing benadrukt dat nog eens. De bebouwing is tegen een helling opgebouwd waarmee de gedifferentieerde ondergrond extra benadrukt wordt. Deze uitbreiding is gerealiseerd in de jaren 50. Ook het gebied tussen de Kruksebaan en het Kerkpad stamt, op een paar uitzondering na, ook uit deze tijd. Hier is de samenhang tussen de architectuur en de openbare ruimte een stuk minder doordat het gebied niet als één geheel is opgezet maar meer projectmatig en individueel is ingevuld.

De uitbreiding aan de oostzijde van de Bredeweg heeft een geheel andere stedenbouwkundige opzet. Hier is een gedeelte van de straten autovrij gehouden en wordt geparkeerd op gezamenlijke parkeerplaatsen centraal in de buurt. Bij de realisatie van dit gedeelte van Bredeweg is geen rekening gehouden met de oude structuren van het landschap en heeft de wijk een geheel eigen karakter en stratenpatroon.

Een soortgelijke wijk ligt aan de westzijde van de Goudenregenstraat. Ook hier is de auto te gast in de wijk en zijn aan groot aantal straten autovrij gehouden, kenmerkend voor uitbreidingen in de jaren 70. Door de sterk glooiende ondergrond kennen de straten veel hoogteverschillen.

De laatste uitbreiding ligt tegen de westgrens van het dorp. De samenhang tussen de architectuur en de openbare ruimte is hier vrij sterk en duidelijk als één geheel ontworpen. Hier is duidelijk ingespeeld op de glooiende helling en er is ingespeeld op de bestaande structuur van het dorp.

2.3. Functionele structuur

Breedeweg is voornamelijk een woonkern, de bebouwing bestaat dan ook voor het grootste gedeelte uit woonbebouwing. Detailhandel en horecagelegenheden zijn voornamelijk geconcentreerd rond de Bredeweg. Het grootste gedeelte van de maatschappelijke voorzieningen is echter geconcentreerd aan de St. Antoniusweg, aan de rand van het grootste woongebied van Breedeweg. Hier is, naast de kerk en de begraafplaats, de basisschool 'Breedeweg' en het buurtcentrum 'De Körf' gevestigd.

In het oosten van de kern is, aan de Knapheideweg, een agrarisch bedrijf gevestigd.

2.4. Groenstructuur

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Het buitengebied speelt bij een kleine kern als Breedeweg een grote rol. Op een groot aantal plaatsen binnen de kern is het buitengebied dan ook daadwerkelijk te zien. Het hoogteverschil in de straten en de daardoor ontstane doorkijken versterkt dit uiteraard.

De groenstructuur van het dorp is bescheiden. Er zijn twee groene openbare ruimtes aan te wijzen. De eerste is de parkachtig ingerichte omgeving van de kern en de begraafplaats. Samen met de kerk markeert deze plek het centrum van Breedeweg en de kruising tussen de Breedeweg en de St. Antoniusweg. De tweede is een relatief grote speelplaats aan de Kruksebaan. Dit is tevens de enige speelplaats binnen de kern. Het terrein heeft een groene inrichting van gras en een aantal solitaire bomen.

Belangrijkste groene elementen binnen Breedeweg

Verder heeft het dorp weinig structureel groen, enkel een aantal groene bermen en bomenrijen. Door de uitstraling van de als tuin ingerichte voorruimte van de woningen wordt de verharde openbare ruimte op de meeste plaatsen enigszins gecompenseerd als wordt gekeken naar de eerste indruk van het gebied. Hierdoor heeft het dorp in zijn geheel een vrij groen uitstraling.



2.5. Verkeersstructuur

De Bredeweg/St. Antoniusweg/Grafwegen is de belangrijkste toegangsweg tot Breedeweg. Het vormt tevens de doorgaande route van Groesbeek naar het zuiden (Milsbeek, Gennep, Duitsland). De Knapheideweg, Kon. Wilhelminastraat, de Bruuk en het zuidelijk gedeelte van de Bredeweg dragen zorg voor de ontsluiting van het buitengebied rond Breedeweg en vormen tevens de secundaire verbindingswegen tussen Breedeweg en de omliggende kernen. Parkeren geschiedt nagenoeg overal aan de weg of op eigen erf.

Uitzonderingen vormt de buurt tussen de Bredeweg en de Bruuk, maar ook de buurt ten westen van de Goudenregenstraat. Hier wordt geparkeerd op een centrale parkeerplaats waardoor het aandeel geparkeerde auto's in deze buurten lager is.



In het verkeersveiligheidsplan, dat op 23 december 1999 door de gemeenteraad is vastgesteld, zijn de Bredeweg, de St. Antoniusweg en de Grafwegen als gebiedsontsluitingswegen aangemerkt. Voor deze wegen geldt buiten de bebouwde kom een maximumsnelheid van 80 km/h. Binnen de bebouwde kom vallen zij onder een 50 km/h- regime. De overige woonstraten in Breedeweg zijn aangemerkt als erftoegangswegen. Voor deze straten geldt binnen de bebouwde kom een maximum snelheid van 30 km/h en buiten de bebouwde kom een maximum snelheid van 60 km/h.

2.6. Bebouwing

Breedeweg is voornamelijk een woonkern, de bebouwing bestaat dan ook voor het grootste gedeelte uit woonbebouwing.

Er is een onderscheid te zien in de bebouwing aan de drie historische wegen en de verbindende straten hiertussen, de uitbreidingen en de zone met voorzieningen aan de noordzijde van de St. Antoniusweg.

De bebouwing langs de drie historische wegen; de Bruuk, de Bredeweg en de Grafwegen/Knapheideweg is individueel van karakter. Hier staan vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Uitzondering is het woningencomplex nabij de zijstraat Parachutistenstraat. Hier is een klein aantal gestapelde HAT-eenheden te gevestigd. De bebouwing aan de straten die de Knapheideweg en de Bredeweg verbinden; het Hemeltje, de Kruksebaan en de St. Antoniusweg, hebben een soortgelijke typologie. De bebouwing in de uitbreidingen is voornamelijk aaneengesloten en halfvrijstaand, een enkele uitzondering daar gelaten. De grootschalige bebouwing ten noorden van de St. Antoniusweg huisvest maatschappelijke voorzieningen zoals een basisschool en een buurtcentrum.

2.7. Cultuurhistorische waarden

[Terug naar inhoudsopgave](#)

De gemeente Groesbeek heeft door RAAP voor de gehele gemeente een archeologische beleidsadvieskaart (concept maart 2004) laten vervaardigen, waarbij het beleid ten aanzien van de verschillende aangetroffen en te verwachten archeologische waarden binnen de gemeentegrenzen is uitgewerkt.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan valt op de archeologische beleidsadvieskaart voor het grootste gedeelte in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarden. Binnen het plangebied komen twee gebieden voor met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde; tussen de Knapheideweg en de St. Antoniusweg en rond de kruising tussen het Hemeltje en de Goudenregenstraat.

Uitsnede uit de archeologische beleidsadvieskaart



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

In de omgeving van Bredeweg ligt een aantal waardevolle archeologische vindplaatsen. Eén ervan ligt ten zuiden van de Sint Antoniusweg tussen de sportvelden en Grafwegen. De tweede vindplaats ligt ten noordwesten van de kruising tussen de Knapheideweg en het Hemeltje. Beide vindplaatsen liggen buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

Binnen het plangebied is de boerderij aan de Kruksebaan 26 als gemeentelijk monument aangewezen.

2.8. Ruimtelijke visie

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Voor de hele gemeente Groesbeek is een Ruimtelijke Visie opgesteld. Hierin wordt per kern de huidige situatie bekeken. Hieruit volgt een korte studie naar zoekgebieden voor verstedelijking in en rond de verschillende kernen. Dit resulteert in een ruimtelijk streefbeeld per kern. Mede gelet op de huidige schaal van de kern volgt het door de gemeente beoogde zoekgebied voor verstedelijking in Bredeweg min of meer de huidige grenzen van de bebouwde kom:

- Uitbreiding aan de noordzijde wordt niet wenselijk geacht ter behoud van de reeds smalle geleedingszone tot de kern Groesbeek.
- In oostelijke richting vormt de Bruuk de logische grens van de kern. Teneinde nabij het ruimtelijk centrum enige komvorming mogelijk te maken en ter afronding van de aangrenzende woonbuurt is tussen de Bruuk en de Bredeweg wel ruimte voor enige komvorming mogelijk te maken en ter afronding van de aangrenzende woonbuurt is tussen de Bruuk en de Bredeweg wel ruimte voor enige uitbreiding van de kern. Deze moet wel rekening houden met de aanwezige kwelzone.
- Aan de zuidzijde van de kern volgt het zoekgebied verstedelijking de zuidelijke grens van de aanwezige sportvoorzieningen. Ook hier wordt daarmee de bestaande grens van de bebouwde kom gevolgd. Tot deze grens is verstedelijking niet gewenst, teneinde de ruimtelijke zelfstandige positie van de buurtschap “Grafwegen” niet aan te tasten.
- Aan de westzijde wordt de Knapheideweg als grens gehanteerd. Ook deze lijn vormt een duidelijk herkenbare grens met de bebouwde kom van Breedeweg. Verruiming van deze grens wordt vooralsnog als niet wenselijk beoordeeld. Immers, vanaf de Knapheideweg bestaat nu een duidelijke visueel-ruimtelijke relatie tot het aangrenzend landschap.

In de Ruimtelijke Visie is een groot aantal woningbouwlocaties opgenomen. Onderstaande illustratie (Ruimtelijke Streefbeeld Breedeweg) laat zien over welke locaties het gaat. Een tweetal van deze bouwmogelijkheden is mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan. Het betreft de volgende locaties:

- Locatie 3: Schoolweg – St. Antoniusweg – Pastoor Hoekstraat. Hier is de ontwikkeling van gestapelde zorgwoningen voorzien. Aan de St. Antoniusweg wordt een zogenaamde gezamenlijke ‘huiskamer’ mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkeling is een afzonderlijke procedure gevolgd.
- Locatie 17: Tussen St. Antoniusweg 1 en 1b: Hier is de bouw van één vrijstaande woning mogelijk. Voor deze ontwikkeling is een afzonderlijke procedure gevolgd.

Ruimtelijk Streefbeeld Breedeweg

Het overige beleid is erop gericht de huidige functies in het dorp te handhaven.



2.9. Relatie welstandsnota-bestemmingsplan

[Terug naar inhoudsopgave](#)

In het bestemmingsplan voor Breedeweg 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.

In de gebiedsuitwerkingen zijn de welstandsaspecten van de verschillende kernen en het buitengebied van de gemeente beschreven. Voor elke kern is, naast een globale beschrijving, een kaart met bebouwingstypen opgenomen. 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. Zo zal een bouwplan aan Breedeweg moeten voldoen aan de welstandscriteria die beschreven staan voor het bebouwingstype ‘historische dorpse bebouwingslinten’.

Voor een bouwplan dat valt binnen het bebouwingstype 'individuele woningbouw' (zoals aan de noordzijde van het Hemeltje) zijn andere welstandscriteria beschreven. Deze welstandscriteria zijn minder streng dan de criteria die voor de woningen aan de Breedeweg. Op deze wijze wordt niet alleen een toetsingskader voor bouwplannen gegeven, maar wordt ook de architectonische verscheidenheid binnen Breedeweg gewaarborgd.

Naast bebouwingstypen zijn in Breedeweg twee gebouwen als specifiek object aangemerkt; de monumentale boerderij aan de Kruksebaan (gemeentelijk monument) en de kerk op de hoek van de Sint Antoniusweg en de Breedeweg. Bij aanpassingen aan deze gebouwen dient extra zorgvuldig naar de detaillering gekeken te worden.

Tot slot is voor de kern een waardebeoordeling gedaan. Hieruit blijkt dat de Breedeweg, de Knapheideweg en het Knapheidepad, van oudsher, belangrijke structuurbepalende elementen binnen de kern zijn.

Met de twee genoemde beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, wordt 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.

2.10. Toekomstige ontwikkelingen

Voor een aantal locaties binnen Breedeweg zijn in de toekomst kleinschalige ontwikkelingen voorzien. Deze zijn echter nog niet concreet genoeg en daarom ook niet opgenomen binnen het voorliggende bestemmingsplan. De gemeente Groesbeek staat in principe positief tegenover deze ontwikkelingen en is bereid om hiervoor in de toekomst een vrijstellingprocedure te volgen. Zo kan er voor deze initiatieven te zijner tijd maatwerk worden geleverd. Het voorstel dient uiteraard wel stedenbouwkundig gewenst te zijn.

3. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

[Terug naar inhoudsopgave](#)

3.1. Relatie met de Wet geluidhinder

Binnen het voorliggende bestemmingsplan is nieuwbouw van geluidsgevoelige functies niet toegestaan. Akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is derhalve niet noodzakelijk.

3.2. Riolering en waterhuishouding

Het plangebied ligt in het waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- rijksbeleid: Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw;
- provinciaal beleid: Waterhuishoudingsplan van de provincie Gelderland;
- Waterschapsbeleid: Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied II (2002-2006);
- gemeentelijk beleid: Gemeentelijk Rioleringsplan.

Bij de totstandkoming van het plan is getoetst aan de Waterkansenkaart, de Deelstroomgebiedsvisie Rivierengebied en de Afkoppelkansenkaart. Uit de verschillende beleidsstukken en de kaartbeelden is het volgende geconcludeerd voor het plangebied:

Oppervlaktewater

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het gebied 'Breedeweg'. Binnen het plangebied is oppervlaktewater (deels in een overkluizing) aanwezig in de vorm van A-watgangen. Deze A-watgangen hebben een Specifiek Ecologische Doelstelling (een SED-functie) volgens het Waterhuishoudingsplan. Vanwege de ecologische betekenis en ontwikkelingsmogelijkheden dient de beek beschermd te worden. Concreet betekent dit dat de grondwaterstand niet verlaagd mag worden, geen lozingen mogen plaatsvinden en geen bebouwing mag plaatsvinden in de directe omgeving van de beken. Bij de uitwerking van eventuele bouwplannen in de directe omgeving van de beek moet rekening gehouden worden met de SED-functie. Conform de Keur van Het Waterschap is aan beide zijden van de A-watgang een strook van 4 meter aangeduid als beschermingszone. Deze afstand dient te worden gemeten van beide insteken van de watgang.

Deze zone is op de plankaart en in de voorschriften opgenomen.

Grondwater

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

Riolering

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich ter hoogte van de rioolwaterzuivering aan de Bruuk. De riolering is grotendeels uitgevoerd als gemengd systeem.

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 geïnfilteerd. Bij infiltratie van hemelwater dient conform convenant Duurzaam bouwen Gelderland '99, gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen.

Als infiltratie als gevolg van de grondslag/grondwaterstand niet mogelijk is, dient het schone regenwater afgevoerd te worden naar het oppervlakte-water. Hemelwater dat afstroomt van wegen en parkeerplaatsen mag na filtering geloosd worden op oppervlaktewater. Om de toename van de afvoer naar het oppervlaktewater te compenseren dient in dat geval een compenserende waterberging gecreëerd te worden.

3.3. Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met beschermde planten en dieren in het plangebied. Gezien het karakter van het plangebied mag de aanwezigheid van bijzondere beschermde planten en dieren worden uitgesloten. Voor zeer algemene beschermde soorten (bijvoorbeeld vogels), die wel aanwezig kunnen zijn, mag er van worden uitgegaan dat een strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet kan worden voorkomen of dat een eventueel benodigde ontheffing zondermeer kan worden verkregen in het kader van een bouwvergunningprocedure. Derhalve worden geen belemmeringen voor dit plan voorzien vanuit de Flora- en faunawet.

3.4. Luchtkwaliteit

Binnen het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Ook vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de gebruiksmogelijkheden die worden geboden in het bestemmingsplan en de woningbouwmogelijkheden.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

3.5. Milieuhinder

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkelingen.

3.6. Externe veiligheid

In of in de directe nabijheid van het plangebied is geen sprake van factoren, die van invloed zijn op de externe veiligheid. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de gebruiksmogelijkheden die worden geboden in het bestemmingsplan en de woningbouwmogelijkheden.

3.7. Kabels en Leidingen

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

4. FINANCIËLE HAALBAARHEID

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een zuiver beheerplan. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Vanuit de gemeente Groesbeek kan derhalve worden gesteld dat het voorliggende plan in financieel opzicht haalbaar c.q. uitvoerbaar is.

5. JURIDISCH PLAN

[Terug naar inhoudsopgave](#)

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, 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.

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.
- 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.

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;

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.

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 het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, 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 is 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 wijksgewijze 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 vergunningstvrije bouwwerken geen toetsing aan het bestemmingsplan hoeft plaats te vinden, het betreft immers bouwwerken die op grond van de Woningwet vergunningstvrij 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 2.9 is de relatie van de welstandsnota ten opzichte van dit bestemmingsplan beschreven.

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 bebouwings-percentages 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.

(Ondergronds) bouwen

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.'

▪ 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 tussen geaccidenteerd en niet-geaccidenteerd terrein:

- a. voor niet geaccidenteerd terrein is het meten vanaf de kruin van de weg waaraan de woning gelegen is, de meest geschikte methode;
- b. voor geaccidenteerd terrein is gekozen, om te meten vanaf de gemiddelde hoogte van de grond ter plaatse van de hoogstgelegen gevel van de (totale) bouwmassa. Dit betekent dus dat het gemiddelde peil aan de hoogstgelegen gevel moet worden vastgesteld. Alle goothoogten van het gebouw worden dus gemeten vanaf dat peil.

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

Bebouwingshoogte:

'de hoogte in meters van het hoogste punt van een bouwwerk gemeten vanaf de kruin van de weg waaraan het bouwperceel gelegen is, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein wordt gemeten vanaf de bestaande gemiddelde hoogte van de grond ter plaatse van de hoogstgelegen gevel van de (totale) bouwmassa; een en ander met dien verstande dat schoorstenen, lichtkoepels en dergelijke ondergeschikte bouwdelen hierbij buiten beschouwing blijven.'

Goothoogte:

'de hoogte in meters van de driuplijn, 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 dakopbouw, gemeten vanaf de kruin van de weg waaraan het bouwperceel gelegen is, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein wordt gemeten vanaf de bestaande gemiddelde hoogte van de grond ter plaatse van de hoogstgelegen gevel van de (totale) bouwmassa.'

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 maximaal 1 bouwlaag is toegestaan onder het peil waar vanaf gemeten wordt.

Aan huis verbonden beroep en bedrijf

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 beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. 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 autorijschool, 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.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

5.1.2. Niet-woonfuncties

In het gebied is een achttal niet-woonfuncties aanwezig. Het betreft twee horecagelegenheden, vier winkels, een kantoor en een agrarisch 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 is een bebouwingszone en een zone geen gebouwen toegestaan opgenomen. In de bestemming Detailhandel is tevens een zone tussen bebouwingsgrenzen opgenomen.

5.1.3. Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied is een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig, variërend van een buurtcentrum 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.

5.1.4. Groen en recreatieve voorzieningen

Met betrekking tot de groenaspecten 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.

5.1.5. Verkeer en infrastructuur

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

- Het flexibel kunnen inspringen op de wijzigingen in de wetgeving die in de nabije toekomst verwacht worden. Dit betekent dat mogelijkheden worden geboden voor het herinrichten van de wegen binnen het plangebied, zodat deze kunnen worden afgestemd op hun verkeersfunctie.

5.1.6. 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.

5.1.7 Beschermingszone watergang

Ter bescherming van de watergang is de regeling opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'beschermingszone watergang' geen bebouwing mag worden opgericht.

5.2. Voorschriften

[Terug naar inhoudsopgave](#)

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 5.1.1 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 paragraaf 5.1.1 Woningen, eerder in dit hoofdstuk.

Onderscheid wordt gemaakt tussen gestapeld (G), vrijstaand (V), gekoppeld (K), rijenbouw (R). Gestapelde woningen zijn woningen die geheel of gedeeltelijk boven dan wel onder andere woningen zijn gelegen.

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 aantal woningklassen met elk hun eigen maatvoering.

Voor de bijgebouwen zijn eveneens maatvoeringen opgenomen, waarbij erop moet worden gewezen dat de voor bijgebouwen genoemde oppervlakte-maat 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 tot de zijdelingse perceelsgrens).

Voor carports wordt aangesloten bij de Woningwet. Hierin is bepaald dat carports of overkappingen zonder bouwvergunning mogen worden gebouwd wanneer zij voldoen aan nader bepaalde maatvoering.

In het bestemmingsplan zijn geen verdere bepalingen voor carports opgenomen.

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 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.

In de wijzigingsbepaling is opgenomen dat deze bestemming gewijzigd kan worden voor de bouw van nieuwe woningen ter plaatse de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid'. Omdat er verschillende locaties zijn waar nieuwe woningen via wijziging mogelijk worden gemaakt, zijn de aanduidingen genummerd. Voor deze woningen geldt dat qua maatvoering voldaan moet worden aan de bepalingen in de in de voorschriften bij deze bestemming opgenomen tabel.

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 'Breedeweg'.

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. Dienstverlening

In artikel 5. is een regeling opgenomen voor een bestaand kantoor. De doeleindenomschrijving is ruimer en maakt hier tevens de vestiging van praktijkruimten mogelijk. 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.

Tot slot is in de gebruiksbepaling van deze bestemming en de bestemmingen in de artikelen 6. tot en met 9. nadrukkelijk het gebruik van gronden en opstallen als seksinrichting en voor het plaatsen van GSM-masten verboden (zie artikel 4.).

Artikel 6. Horeca

Binnen deze bestemming zijn de twee horecavestigingen opgenomen. De hoofd- en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bebouwingszone. De maatvoering is opgenomen in een tabel.

Artikel 7. Detailhandel

In dit artikel is een regeling opgenomen voor de bestaande winkels binnen het plangebied. 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 8. Bedrijfsdoeleinden

In dit artikel is een regeling opgenomen voor de bestaande bedrijfsdoeleinden binnen het plangebied. De hoofd- en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bebouwingszone. De maatvoering is opgenomen in een tabel.

Artikel 9. Maatschappelijke doeleinden

In dit artikel is een regeling opgenomen voor de bestaande maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied. 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. Agrarische doeleinden

In dit artikel is een regeling opgenomen voor de bestaande agrarische doeleinden binnen het plangebied. 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 11. 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 12. Openbaar groen

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

Artikel 13. Water

De sloot in het noordwesten van het plangebied is opgenomen in de bestemming 'Water'.

Artikel 14. 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 in aanmerking mogen worden genomen.

Artikel 15. Algemene vrijstelling

In dit artikel is een algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het plaatsen van een GSM-mast met een maximale hoogte van 40 meter.

Artikel 16. Procedureregels bij vrijstelling

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 17. 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 18. Titel

In dit artikel is de benaming van het bestemmingsplan opgenomen.

5.3. Handhaving

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Bij brief van 29 maart 2004 heeft de provincie Gelderland gevraagd binnen bestemmingplannen een retrospectieve toets op te nemen. Een dergelijke toets geeft aan in 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.

Het voorliggende bestemmingsplan komen geen situaties voor waarin oude bestemmingen gehandhaafd zijn nadat een strijdige situatie gehandhaafd is. Er zijn in het voorliggende bestemmingsplan geen situaties positief bestemd die in eerste instantie strijdig waren met het oude bestemmingsplan. Er is wel een aantal strijdige situatie gelegaliseerd door middel van een bouwvergunning, al dan niet met verlening van vrijstelling.

Er zijn in het voorliggende bestemmingsplan geen strijdige situaties in het overgangsrecht opgenomen.

6. PROCEDURES

6.1. Inspraakreacties

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Breedeweg' van gemeente Groesbeek heeft op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vanaf 15 juni 2005 vier weken ter inzage gelegen. Op 5 juli 2005 is een inspraakavond gehouden.

Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen tegen het plan. Van deze mogelijkheid hebben 7 reclamanten gebruik gemaakt. In deze paragraaf worden de zienswijzen samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun geheel beoordeeld en van gemeentewege beantwoord.

1 drs. H.E. Winkelman, namens fam. Lamers, Knapheideweg 71 en 75 te (6562 DS) Groesbeek, ingekomen 28 juni 2005

- a. Inspreker geeft aan dat de woonbestemming die aan de Knapheideweg 71 is toegekend, niet in overeenstemming is met de huidige situatie en daarbij niet in overeenstemming is met de uitspraak van de Raad van State van 30 oktober 2002. De Raad van State verklaarde destijds dat de gronden aan zowel Knapheideweg 71 als Knapheideweg 75 onderdeel zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. Aan het bestemmingsplan 'Breedeweg West' is daarom voor deze gronden goedkeuring onthouden en vigeert dus nog steeds het bestemmingsplan 'Buitengebied' van 1976. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied uit 1976 is voor de gronden aan de Knapheideweg 71 de bestemming 'agrarisch gebied' opgenomen.
- b. Knapheideweg 75 is in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen binnen de bestemming 'agrarische doeleinden'. Dit is correct. De bouwvlakken zijn echter zo strak rond de aanwezige bebouwing gelegen, dat er geen reële uitbreiding mogelijk is. Hierdoor is het onmogelijk voor de familie Lamers om het bestaande agrarische bedrijf aan te passen naar de huidige eisen.

Antwoord

- a. Uit de uitspraak van de Raad van State (d.d. 30 oktober 2002, kenmerk 20005022/1) kan niet worden opgemaakt dat het perceel Knapheideweg 71 onderdeel is van het agrarisch bedrijf op het adres Knapheideweg 75. Destijds zijn de eigenaren van het agrarisch bedrijf aan de Knapheideweg 75 in hun gelijk gesteld ten aanzien van het gebruik van de gronden aan de overzijde (westzijde) van de Knapheideweg. Het perceel Knapheideweg 71 heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied' inderdaad de bestemming 'agrarisch gebied', zonder bouwperceel. De op dit perceel aanwezige woning en bijbehorende bebouwing zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied' onder het overgangsrecht geplaatst. Met de toekenning van de bestemming 'woondoeleinden' aan het betreffende perceel, wordt de woning in het voorliggende bestemmingsplan gelegaliseerd.
- b. Om de familie Lamers de mogelijkheid te geven het bestaande bedrijf aan te passen naar de huidige eisen, zal uitbreiding van de bestaande bebouwing mogelijk blijven.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op de volgende

punten aangepast:

- de bestemming 'woondoeleinden' blijft gehandhaafd voor het perceel Knapheideweg 71;
- het bouwvlak is aangepast zodat de uitbreidingsmogelijkheden (nage-noeg) hetzelfde zijn als in het vigerende bestemmingsplan.

2 G.W.M. Lamers, Knapheideweg 71 (6562 DS) Groesbeek, ingekomen 12 juni 2005

Mevrouw Lamers geeft aan dat de bestemming 'openbaar groen' voor het perceel aan de Plataanstraat, aan de achterzijde van Knapheideweg 71, een belemmering kan gaan vormen voor het agrarisch bedrijf aan de Knapheideweg 71. Voorgesteld wordt dit perceel in de woonbestemming op te nemen, binnen de 'zone geen gebouwen toestaan'.

Antwoord

Het betreft de bestemming binnen het openbaar gebied. Dit vormt geen belemmering voor het agrarisch bedrijf.

Conclusie

De zienswijze heeft geen aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan tot gevolg.

3 H.G.H. Kuijpers, Bredeweg 47 (6562 DB) Groesbeek, ingekomen 11 juli 2005

De inspreker geeft aan de intentie te hebben een woning aan de Bredeweg 73 te willen realiseren. Dit is niet mogelijk binnen de ter plaatse aangegeven bedrijfsbestemming.

Antwoord

De gemeente is reeds op de hoogte van het voornemen een woning te bouwen. De gemeente zal hiervoor een vrijstellingsprocedure opstarten zodra de resultaten van de milieuonderzoeken bekend zijn.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

4 H.G.H. Kuijpers, Bredeweg 47 (6562 DB) Groesbeek, ingekomen 11 juli 2005

- a. De heer Kuijpers is voornemens om de woning aan de Bredeweg 47 op te delen in een drietal startersappartementen. Op het naastgelegen perceel verhuurt hij reeds een aantal startersappartementen en de vraag naar dergelijke appartementen is groot.
- b. Daarnaast is de inspreker voornemens boven de naastgelegen winkel een tweetal startersappartementen te realiseren.

Antwoord

- a. De gemeente stemt in met de voorgestelde verbouwing aan de Bredeweg 47 en is bereid mee te werken aan deze ontwikkeling. Aangezien het initiatief nog niet voldoende concreet is, zal de ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Zodra het initiatief voldoende concreet is zal een aparte procedure worden opgestart.
- b. In de huidige bestemming 'detailhandel' zijn bovenwoningen toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de aangegeven bestemming.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

5 H.G.H. Kuijpers, Bredeweg 47 (6562 DB) Groesbeek, ingekomen 11 juli 2005

De woning aan de Bredeweg 60 is niet correct op de plankaart opgenomen.

Antwoord

Het betreft hier de woning aan de achterzijde van Bredeweg 62a. De plankaart is op dit onderdeel aangepast zodat de woning binnen het bouwvlak is komen te liggen.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is de plankaart aangepast.

6 M.C.A. Huijs, Bredeweg 54 (6562 DG) Groesbeek, ingekomen 8 juli 2005

- c. De inspreker geeft aan dat de grond tussen Bredeweg 54 en Bredeweg 56 ten onrechte is opgenomen binnen de 'zone geen gebouwen toegestaan'. Volgens het vigerende bestemmingsplan is hier wel bebouwing mogelijk.
- d. In het vigerende bestemmingsplan is de bebouwing aan de Bredeweg 54 opgenomen in een bedrijf – of winkel- of woonbestemming. Gezien het feit dat de inspreker hier een galerij wil openen, wordt gevraagd de aangegeven woonbestemming te veranderen in een detailhandels-bestemming.

Antwoord

- a. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van het vigerende bestemmingsplan. Bebouwing tussen Bredeweg 54 en Bredeweg 56 is hierdoor mogelijk.
- b. De gemeente is van mening dat een winkel aan de doorgaande weg door Bredeweg goed past en is voornemens mee te werken aan het initiatief een galerie aan de Bredeweg 54 te vestigen. Het betreffende perceel is dan ook opgenomen binnen de detailhandelsbestemming.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de plankaart en de voorschriften aangepast.

7 J.G. van Kempen, Bredeweg 27 (6562 DB) Groesbeek, ingekomen 30 juni 2005

De inspreker geeft aan de woning aan de Bredeweg 27 te willen splitsen. Splitsing was in het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk.

Antwoord

De gemeente stemt in met de voorgestelde splitsing aan de Bredeweg 27 en is bereid mee te werken aan deze ontwikkeling. Aangezien het initiatief nog niet voldoende concreet is, zal de ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Zodra het initiatief voldoende concreet is zal een aparte procedure worden opgestart.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

8 Fam. Verschuuren, Koningin Wilhelminaweg 5 (6562 KX) Groesbeek, ingekomen 5 juli 2005

De familie is voornemens de woning aan de Koningin Wilhelminaweg 5 naar de achterzijde uit te breiden. Deze uitbreiding is in het voorontwerpbestemmingsplan niet mogelijk. Graag willen zij de uitbreidingsmogelijkheid die thans aan de zijkant is gelegen, aan de achterzijde realiseren.

Antwoord

De gemeente is van mening dat uitbreiding van de woning aan de Koningin Wilhelminaweg 5 aan de achterzijde goed mogelijk is. Stedenbouwkundig gezien is dit een betere oplossing dan een uitbreiding aan de zijkant.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is de plankaart aangepast.

6.2. Vooroverlegreacties

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Breedeweg' is voor vooroverleg naar verschillende instanties verstuurd. De reacties uit het vooroverleg zijn opgenomen in deze paragraaf.

Het voorontwerpbestemmingsplan is niet voor vooroverleg naar de provincie Gelderland gestuurd omdat de provincie reeds heeft ingestemd met de voorgestelde systematiek voor de actualisering van de bestemmingsplannen voor de gemeente Groesbeek.

1. VROM inspectie (regio Oost), ingekomen 5 juli 2005.

De regionaal inspecteur VROM regio Oost heeft geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan 'Breedeweg'.

2. Brandweer Groesbeek, ingekomen 2 augustus 2005.

De brandweer Groesbeek heeft geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan 'Breedeweg'.

3. Waterschap Rivierenland

Het Waterschap Rivierenland heeft een aantal opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan, het betreft de volgende onderdelen:

- a. Verzocht wordt ook voor het water in het zuidwesten van het plangebied een 'beschermingszone voor de watergang' op te nemen.
- b. Ten oosten van het plangebied ligt een A-watergang. Hiervoor dient een 'beschermingszone voor de watergang' op de plankaart te worden aangegeven.
- c. In alle bestemmingen waar de 'beschermingszone voor de watergang' voorkomt, dient dit in de voorschriften te worden opgenomen.
- d. Alle overkluisde watergangen dienen als 'water' te worden bestemd.
- e. In de toelichting van het bestemmingsplan dient melding te worden gemaakt van het feit dat voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen overleg zal moeten worden gevoerd met het waterschap.
- f. In de toelichting dient te worden opgenomen dat bij nieuwbouw het streven is om 100% van schoon verhard oppervlak af te koppelen van de riolering.

- g. Aanvullend op het convenant Duurzaam bouwen Gelderland '99 dient in de toelichting te worden aangegeven dan bij afkoppeling van de bebouwing gewerkt dient te worden met duurzame, niet-uitlogende materialen.
- h. Ook dient aandacht te worden besteed aan het gebruik van de te afkoppelen openbare ruimte (bijv. beperking strooizout en autowassen).
- i. Op bladzijde 13 van de toelichting dient een gedeelte van de eerste zin te worden veranderd in 'Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland'.

Antwoord

- a. De 'beschermingszone voor de watergang', behorende bij de betreffende A-watergang, is op de plankaart opgenomen en in de voorschriften geregeld.
 - b. De 'beschermingszone voor de watergang', behorende bij de betreffende A-watergang, is op de plankaart opgenomen en in de voorschriften geregeld.
 - c. In alle bestemmingen waar de 'beschermingszone voor de watergang' voorkomt, is deze in de voorschriften opgenomen.
 - d. De overkluisde watergang ligt voor het grootste gedeelte op gemeentelijke grond. Extra bescherming is volgens de gemeente Groesbeek niet noodzakelijk. Hierover is in het voortraject reeds contact geweest met het waterschap.
- e t/m h.

De toelichting is op de gevraagde punten aangepast.

Conclusie

Het voorontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze op een aantal punten aangepast.

6.3. Ambtshalve aanpassingen

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Het voorontwerpbestemmingsplan is op een aantal plaatsen aangepast naar aanleiding van ambtshalve opmerkingen.

Het betreft de volgende aanpassingen:

- Kruksebaan 1c bestaat uit een boven- en benedenwoning, dit is op de plankaart aangepast.
- Het aantal woningen in het bouwvlak van Kruksebaan 1 t/m 7 betreft acht in plaats van vier, dit is aangepast op de plankaart.
- Alle in het bestemmingsplan voorkomende ontwikkelingen zijn door middel van een wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan opgenomen.

6.4. Vaststelling

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Breedeweg' heeft ingevolge artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vanaf 11 januari 2006 zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is door de volgende personen gebruik gemaakt:

- 1 J.A.G.M. Lamers, Breedeweg 63A te Groesbeek;
- 2 Verschuuren, Koningin Wilhelminaweg 5 te Groesbeek;
- 3 A.W.G.M. Wolters, Kruksebaan 20 te Groesbeek;
- 4 Winkelman namens Lamers, Knapheideweg 71/75.

Ad 1

Reclamant geeft aan dat op de plankaart aangegeven staat dat er in het pand aan de Breedeweg 63 maximaal drie woningen zijn toegestaan. Dit is onjuist, in het pand zijn momenteel vijf woningen aanwezig.

Beoordeling

De aanduiding op de plankaart ter plaatse van Breedeweg 63 is aangepast zodat hier maximaal vijf woningen zijn toegestaan. Dit is conform de feitelijke situatie.

Conclusie

De zienswijze heeft aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

Ad 2

Reclamant verzoekt de bouwmogelijkheid voor de Koningin Wilhelminaweg 5 zo aan te passen zodat de beoogde uitbreiding van de woning binnen het bestemmingsplan past. Het gaat hierbij om het verleggen van de uitbreidingsmogelijkheid van de oostzijde van de woning naar de westzijde. Tevens wordt verzocht om de nokhoogte van de uitbouw te verhogen naar 30 centimeter onder de nokhoogte van het hoofdgebouw. Aan de achterzijde van de woning wordt een dakkapel voorgesteld. Gevraagd wordt de maximale nokhoogte hierop aan te passen.

Beoordeling

Naar aanleiding van de zienswijze en het nieuwe bouwplan is het bouwvlak op de Koningin Wilhelminaweg 5 in westelijke richting verschoven. Het bouwplan past binnen de maximaal toegestane nokhoogte. Dit behoeft derhalve geen aanpassing.

Conclusie

De zienswijze heeft aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg. Het bouwvlak aan de Koningin Wilhelminaweg 5 is verschoven zodat de beoogde uitbreiding binnen het bestemmingsplan mogelijk is.

Ad 3

- a. Reclamant geeft aan dat er op zijn perceel aan de Kruksebaan 20, op de hoek van de Goudenregenstraat, de kadastrale grenzen niet overeenkomen met de feitelijke situatie.
- b. Reclamant wijst op de bouwmogelijkheid die in het vigerende bestemmingsplan opgenomen is op zijn perceel aan de Kruksebaan 20.

Deze bouwmogelijkheid is niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Reclamant is voornemens in de toekomst een tweede woning op het perceel te bouwen. Doordat de bouwmogelijkheid niet in dit bestemmingsplan opgenomen is, vereist de reclamant op hoge kosten voor onder andere de verschillende milieutechnische onderzoeken en legeskosten.

Beoordeling

- a. De opmerking is van privaatrechtelijke aard. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
- b. De gemeente staat in principe positief tegenover deze ontwikkeling, maar de ontwikkeling is nog niet concreet genoeg om in het bestemmingsplan op te nemen. Te zijner tijd kan voor de ontwikkeling een vrijstellingsprocedure worden gevolgd. Zo kan er voor het initiatief maatwerk worden geleverd. Om deze reden is het ook niet opportuun alle onderzoeken te laten verrichten. Het bodemonderzoek komt altijd ten koste van de aanvrager. Voor de bouwmogelijkheden die in het bestemmingsplan opgenomen zijn zullen de kosten van de onderzoeken overigens ook verhaald worden op de aanvrager.

Conclusie

De zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

Ad 4

- a. Reclamant geeft aan dat de woonbestemming die aan de Knapheideweg 71 is toegekend, niet in overeenstemming is met de huidige situatie en daarbij niet in overeenstemming is met de uitspraak van de Raad van State van 30 oktober 2002. De Raad van State verklaarde destijds dat de gronden aan zowel Knapheideweg 71 als Knapheideweg 75 onderdeel zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. Aan het bestemmingsplan 'Breedeweg West' is daarom voor deze gronden goedkeuring onthouden en vigeert dus nog steeds het bestemmingsplan 'Buitengebied' van 1976. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied uit 1976 is voor de gronden aan de Knapheideweg 71 de bestemming 'agrarisch gebied' opgenomen.
- b. Reclamant geeft aan dat een deel van de bebouwing op het perceel van Knapheideweg 71 niet past binnen de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte.
- c. Reclamant geeft aan dat een deel van de bebouwing op het perceel van Knapheideweg 75 niet past binnen de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte.
- d. Reclamant geeft aan dat de ruimte aan de voorzijde van de Knapheideweg 75 ten onrechte binnen de 'zone geen gebouwen toegestaan' is opgenomen, hiermee wordt verdere uitbreiding van de bestaande bebouwing niet mogelijk gemaakt.
- e. Reclamant constateert dat aan de achterzijde van de Knapheideweg 71 een deel van de openbare ruimte als openbaar groen is bestemd. Binnen deze bestemming zijn onder andere speelvoorzieningen toegestaan. Reclamant geeft aan dat een dergelijk gebruik onaanvaardbare beperkingen oplevert voor het agrarisch bedrijf.

Beoordeling

- a. Uit de uitspraak van de Raad van State (d.d. 30 oktober 2002, kenmerk 20005022/1) kan niet worden opgemaakt dat het perceel Knapheideweg 71 onderdeel is van het agrarisch bedrijf op het adres Knapheideweg 75. Destijds zijn de eigenaren van het agrarisch bedrijf aan de Knapheideweg 75 in hun gelijk gesteld ten aanzien van het gebruik van de gronden aan de overzijde (westzijde) van de Knapheideweg. Het perceel Knapheideweg 71 heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied' inderdaad de bestemming 'agrarisch gebied', zonder bouwperceel. De op dit perceel aanwezige woning en bijbehorende bebouwing zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied' onder het overgangsrecht geplaatst. Met de toekenning van de bestemming 'woondoeleinden' aan het betreffende perceel, wordt de woning in het voorliggende bestemmingsplan gelegaliseerd. De bijgebouwen bij de woning worden in dit bestemmingsplan wederom onder het overgangsrecht geplaatst.
- b. De bestaande bebouwing die binnen de 'bebouwingszone' is opgenomen past binnen de hierin geregelde maximale goot- en bouwhoogte. De overige bebouwing valt binnen het overgangsrecht.
- c. De maximale toegestane goothoogte binnen het vlak met de aanduiding 'A2' is opgehoogd tot 3,5 meter.
- d. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk bebouwing toe te laten op de hoek tussen de Kruksebaan en de Knapheideweg. Uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing is mogelijk op de rest van het perceel.
- e. Speelvoorzieningen zoals bedoeld binnen de bestemming openbaar groen vormen geen belemmering voor de uitbreiding van agrarische bedrijven.

Conclusie

De zienswijze heeft aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg. De maximale goothoogte in het vlak met de aanduiding 'A2' is verhoogd naar 3,5 meter.

Besluit tot vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan is op een aantal plaatsen ambtshalve aangepast naar aanleiding van de vaststelling. Het betreft de volgende onderdelen:

- Bredeweg 63c: de reeds vergunde woning is op de plankaart aangegeven;
- Knapheidepad 5: de reeds vergunde verplaatsing van de woning op plankaart aangegeven;
- Bredeweg 27: de reeds vergunde woning is op de plankaart aangegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan op 30 maart 2006 gewijzigd vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan is op de bovenstaande onderdelen aangepast.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Rosmalen, maart 2006
Croonen Adviseurs b.v.

Vastgesteld: 30 maart 2006

De raad der gemeente Groesbeek;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groesbeek van 14 maart 2006;

gelet op de bepalingen uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Breedeweg", bestaande uit een toelichting, voorschriften en een plankaart vast te stellen.

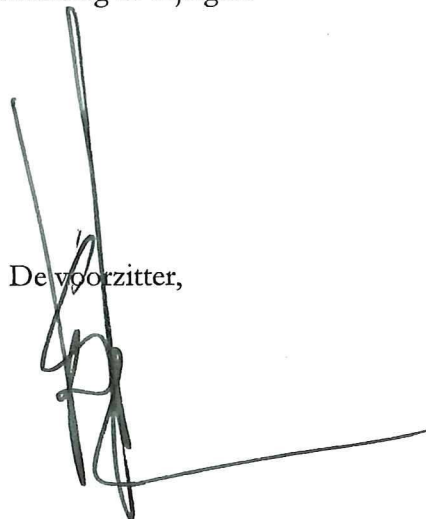
Voor zover noodzakelijk de begroting overeenkomstig te wijzigen.

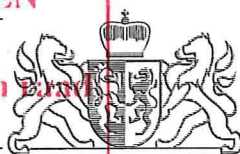
Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Groesbeek
op 30 maart 2006

De raadsgriffier,



De voorzitter,



INGEKOMEN**STUKKEN****Behandeld in****van****18 JAN 2007****provincie
GELDERLAND**

De Raad van de gemeente Groesbeek:
Postbus 20
6560 AA GROESBEEK

☐ B&W
☐ Carrousel
☐ Raad

5 december 2006 - zaaknr. 2006-010151

Bestemmingsplan Breedeweg

Brief d.d. 26 april 2006,
kenmerk VR/RO/BR/20060226
van burgemeester en wethouders

Gemeente Groesbeek		Nummer: 2006455	
secr.	burg.	weth. I	weth. II
Functionele afdeling		Termijn week	
Raadsgriffier J.M.			
Ingekomen op: 11 DEC. 2006			
Om advies / ter afdoeing / v.k.a.			
naar			
Kopieën voor:		Afgedaan 11/12/06	
UMP			

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

PLANBESCHRIJVING

Voor de bestaande woongebieden in de gemeente Groesbeek is in de loop der jaren een aantal bestemmingsplannen ontwikkeld. De bestemmingsregelingen verschillen onderling en zijn verouderd. De gemeente Groesbeek is daarom begonnen met een algehele herziening van de bestemmingsplannen voor haar grondgebied. De kern Breedeweg is hier een onderdeel van. Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is, naast de afstemming met andere plannen, voornamelijk een beheersfunctie.

PLANPROCEDURE

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 30 maart 2006 van de Raad van de gemeente Groesbeek.

Het plan heeft na de vaststelling gedurende zes weken ter inzage gelegen met ingang van 3 mei 2006.

BEDENKINGEN

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

- 1 de heer drs. H.E. Winkelman, Postbus 307, 5240 AH Rosmalen, namens de heer G.W.M. Lamers en mevrouw T.A.M. Lamers-Princen, Knapheideweg 71, 6562 DS Groesbeek

SAMENVATTING EN BEOORDELING VAN DE BEDENKINGEN

SAMENVATTING

De bedenkingen van reclamant kunnen als volgt worden samengevat.

A Volwaardig bedrijf

Reclamant is van mening dat de familie Lamers in eigendom toebehorende percelen gezamenlijk een volwaardig agrarisch bedrijf vormen, zoals ook gesteld na de uitspraak van de Raad van State en dat daarbij voor de percelen op nummer 71 en 75 ook een bebouwingszone aangewezen dient te worden, zodat er voldoende reële ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan.

B Bestemming perceel 71

Reclamant is van mening dat het perceel Knapheideweg 71 ten onrechte een woonbestemming heeft gekregen. Hierdoor komt de bedrijfswoning en -bebouwing voor de tweede keer onder het overgangsrecht. Tevens is de goothoogte van de woning deels hoger dan de toegestane goothoogte in de voorschriften.

C Bebouwingshoogte perceel 75

De goothoogte van de halfopen kapschuur en de nieuwe kapschuur (verkregen met bouwvergunning) hebben een hogere goothoogte dan maximaal is toegestaan in de voorschriften. Hierdoor zou een deel van de bebouwing onder het overgangsrecht geplaatst worden, hetgeen strijdig is met de rechtszekerheid. Dit geldt ook voor de voedersilo's die hoger zijn dan de maximaal toegestane hoogte van 2 meter.

D Bebouwing buiten bouwzone

De mestputten op perceel 75 liggen deels buiten de bouwzone. Er heeft derhalve geen zorgvuldige voorbereiding plaatsgevonden. De karakteristieke waterput is ook niet gelegen in de bouwzone, waardoor deze ten onrechte onder het overgangsrecht wordt gebracht.

E Verkoop agrarische producten

Sinds jaar en dag worden door het bedrijf agrarische producten verkocht. Dit is niet mogelijk gemaakt middels het onderhavige bestemmingsplan, waardoor dit volgens reclamant ten onrechte onder het overgangsrecht wordt geplaatst.

F Bouwblok perceel 75

Reclamant is van mening dat de verkleining van de bebouwbare zone een onevenredige schade aanricht met betrekking tot de exploitatie- en gebruiksmogelijkheden.

G Speelvoorzieningen

Reclamant is van mening dat de mogelijk aan te leggen speelvoorziening grenzend aan de achterzijde van perceel 71 mogelijk beperkend kan zijn voor de ontwikkelings- en exploitatiemogelijkheden van het bedrijf.

BEOORDELING

Ten aanzien van de procedure.

Zoals wij reeds opmerkten, heeft de Raad van de gemeente Groesbeek het onderhavige bestemmingsplan op 30 maart 2006 vastgesteld. Bij de vaststelling zijn ten opzichte van het ontwerp drie correcties op de plankaart doorgevoerd. Het betreft de opname van een bebouwingszone voor een woning naast de woningen Breedeweg 27 en 63c en de wijziging van de bebouwingszone van de woning Knapheidepad 5. Voor deze locaties zijn reeds afzonderlijke planologische procedures doorlopen.

Bij de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan hebben wij geconstateerd dat bedoelde wijzigingen op de bij het onderhavige bestemmingsplan behorende plankaart zijn verwerkt. Wij hebben echter ook geconstateerd dat naast evenbedoelde wijzigingen het op de plankaart opgenomen bouwblok voor het perceel Knapheideweg 75 is veranderd c.q. verkleind.

Deze verandering c.q. verkleining behoort niet tot de aanpassingen welke de Raad van de gemeente Groesbeek bij de planvaststelling heeft vastgesteld. De bij het onderhavige bestemmingsplan behorende plankaart is echter wel als zodanig gewaarmerkt en vervolgens ter inzage gelegd.

Wij stellen dan ook vast dat de bij het onderhavige bestemmingsplan behorende plankaart voor wat betreft het perceel Knapheideweg 75 afwijkt van het raadsbesluit tot vaststelling.

Desgevraagd is zulks van gemeentewege bevestigd en erkend.

Het vorenstaande impliceert dat wij om formele redenen goedkeuring onthouden aan de bestemming van het perceel Knapheideweg 75, zoals door ons met een ononderbroken rode lijn op de plankaart is aangegeven.

Nu wij om formele redenen goedkeuring onthouden aan de bestemming van het onderhavige perceel, hebben wij besloten een nadere beoordeling van de bedenkingen van reclamant, welke betrekking hebben op het perceel Knapheideweg 75, achterwege te laten.

Ten aanzien van de overige bedenkingen merken wij het volgende op.

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Buitengebied d.d. 30 oktober 2002, nr. 200005022/1/R3, is onder overweging 2.14.3, door de Afdeling vastgesteld dat de familie Lamers op de percelen Knapheideweg 71 en 75 een volwaardig agrarisch bedrijf voert. Nu zulks het geval is, had een agrarische bestemming voor het onderhavige perceel voor de hand gelegen.

De door de gemeenteraad gegeven beoordeling van de zienswijze van reclamanten wordt door ons college op dit onderdeel dan ook niet onderschreven.

De gemeenteraad erkent dat het onderhavige perceel in het bestemmingsplan Buitengebied (1976) is bestemd tot "agrarisch gebied, zonder bouwperceel". De toen reeds aanwezige woning is, aldus de gemeenteraad, onder het overgangsrecht geplaatst.

Uit de plantoelichting valt niet op te maken dat het agrarisch gebruik van de onderhavige woning is geëindigd of binnen de planperiode zal worden beëindigd. Of de desbetreffende woning destijds als een bedrijfswoning tot stand is gekomen, hebben wij binnen de beslissingstermijn van dit bestemmingsplan niet kunnen achterhalen. Het is aan de gemeenteraad van Groesbeek om te beoordelen of nader onderzoek hiernaar noodzakelijk is. Overigens achten wij dit in dit stadium van de onderhavige procedure niet meer relevant. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft immers, zoals gezegd, uitgesproken dat op de percelen Knapheideweg 71 en 75, zijnde de percelen van de familie Lamers, een volwaardig agrarisch bedrijf wordt gevoerd.

Voor de op het perceel Knapheideweg 71 aanwezige opslagloods is bij besluit van 19 september 1989, zo is ons uit dossieronderzoek gebleken, een bouwvergunning verleend. De omschrijving van de bouw aanvraag van destijds luidde "de bouw van een berging". Bedoelde bouwvergunning is rechtsgeldig. Of de bouwvergunning destijds kon worden afgegeven, is thans niet meer relevant. De familie Lamers stelt dat de onderhavige opslagloods ten dienste staat van het door hen ter plaatse gevoerde agrarisch bedrijf. Uit de overgelegde stukken blijkt niet dat dit van gemeentewege is onderzocht.

Kennelijk zijn bij de inventarisatie, welke aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt, een aantal aspecten niet c.q. niet voldoende onderzocht. Wij moeten dan ook constateren dat niet, dan wel onvoldoende, is voldaan aan de onderzoeksverplichting zoals deze is opgenomen in artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening en dat niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (zorgvuldige voorbereiding).

Gelet hierop zien wij dan ook aanleiding goedkeuring te onthouden aan de bestemming "Woon-doeleinden" ter plaatse van het perceel Knapheideweg 71, zoals door ons met een ononderbroken rode lijn op de plankaart is aangegeven.

Wij achten het, in het kader van de herzieningsplicht ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vervolgens een taak van het gemeentebestuur vorenvermelde aspecten te onderzoeken en zich vervolgens te beraden over de gewenste planologische situatie in dezen.

Niet onvermeld mag hierbij blijven dat wij met de gemeente Groesbeek momenteel de ontwikkelingsmogelijkheden van dit agrarisch bedrijf onderzoeken. Verplaatsing van het agrarisch bedrijf naar een geschikte (vrijkomende) locatie is daarbij een van de mogelijkheden.

De familie Lamers en haar adviseur zijn hiervan op de hoogte en hebben aangegeven daarin mee te willen denken. Het daartoe lopende onderzoek kan evenwel niet voor onze beslissing in het kader van deze planprocedure worden afgerond.

De resultaten van vorenvermeld onderzoek kunnen te zijner tijd in de op te stellen planherziening in het kader van de herzieningsprocedure ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, worden verwerkt. Samenvattend geven de bedenkingen van reclamant ons aanleiding goedkeuring te onthouden aan de bestemming "Agrarische doeleinden" ter plaatse van het perceel Knapheideweg 75 en "Woondoeleinden" ter plaatse van het perceel Knapheideweg 71.

PLANPROCEDURE

Het bestemmingsplan geeft voor het overige wat betreft de plankaart, de voorschriften, de uitvoerbaarheid noch anderszins aanleiding daaraan goedkeuring te onthouden.

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.

OVERLEG

Ter voldoening aan artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht is de gemeenteraad gelegenheid tot overleg geboden. De gemeenteraad heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

BESLISSING

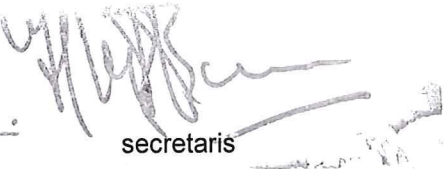
Wij hebben, gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het vorenstaande in aanmerking nemende, besloten goedkeuring te onthouden aan:

- de bestemming "Agrarische doeleinden" ter plaatse van het perceel Knapheideweg 75, zoals door ons met een ononderbroken rode lijn op de plankaart is aangegeven;
 - de bestemming "Woondoeleinden" ter plaatse van het perceel Knapheideweg 71, zoals door ons met een ononderbroken rode lijn op de plankaart is aangegeven;
- het bestemmingsplan voor het overige goedgekeurd.

Gedeputeerde Staten van Gelderland


Commissaris
van de Koningin

H 403-11


secretaris

bijlagen

coll. -/j
code: 00228056.doc/TW/RA