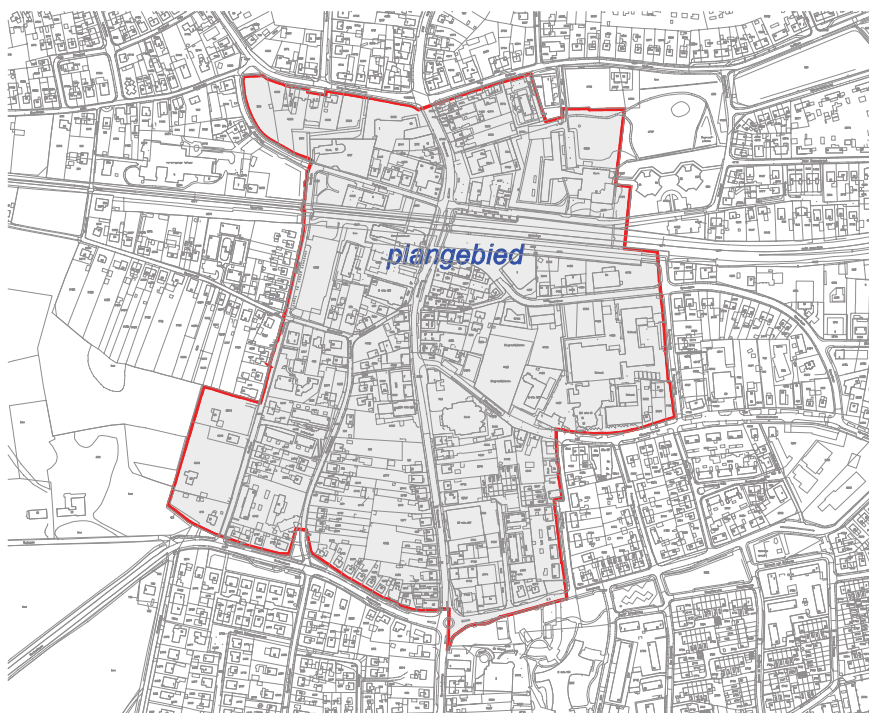


1.	INLEIDING	3
1.1.	Algemeen	3
1.2.	Grens van het plangebied	3
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	HET PLANGEBIED	6
2.1.	Ontstaan en ontwikkeling kern Groesbeek	6
2.2.	Ruimtelijke structuur	8
2.3.	Functies	14
2.4.	Stedenbouwkundige uitgangspunten	16
2.5.	Ontwikkelingen	17
3.	BELEID	18
3.1.	Visie Wonen en Werken	18
3.2.	Ontwikkelingsplan Centrumgebied	21
3.3.	Archeologie en monumenten	24
3.4.	Verkeersveiligheidsplan	29
3.5.	Groen	29
3.6.	Bedrijvigheid in woonwijken	30
3.7.	Beleidsregels	31
4.	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	38
4.1.	Watertoets	38
4.2.	Relatie met de Wet geluidhinder	39
4.3.	Milieuhinder	42
4.4.	Bodem	45
4.5.	Luchtkwaliteit	49
4.6.	Externe veiligheid	50
4.7.	Kabels en Leidingen	51
4.8.	Molenbiotoop	51
4.9.	Natuurwaarden	54
5.	JURIDISCH PLAN	56
5.1.	Uitgangspunten	56
5.2.	Voorschriften	64
5.3.	Handhaving	70
6.	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	73
7.	OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	74
7.1.	Vooroverleg	74
7.2.	Ontwerpfase	84
7.3.	Ambtshalve wijzigingen	92



Stratnamenkaart centrum Groesbeek



Bestemmingsplangebied Centrum Groesbeek Dorp

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

1.1.1. Aanleiding

*Actualisatie bestemmingsplannen
bestaand stedelijk gebied*

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 op onderdelen afwijkende voorschriften kunnen vragen.

Voor vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Groesbeek zijn nu alle bestemmingsplannen geactualiseerd. Op dit moment resteren nog de volgende 4 gebieden waarvoor een actualisatiebestemmingsplan opgesteld moet worden: Centrum Groesbeek Dorp, Dekkerswald / Werkenrode, Camping De Oude Molen e.o. en Parachutistenstraat.

1.1.2. Doel bestemmingsplan

Doel

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Centrum Groesbeek Dorp. Doel van dit plan is om te voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het centrum. Het plan heeft primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie voorop staat. Daarnaast zijn er een aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen via een wijzigingsbevoegdheid. De overige 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

Begrenzing plangebied

De grenzen voor het onderhavige bestemmingsplangebied worden gevormd door:

- het bestemmingsplan Stekkenberg / Schrouwenberg aan de noordwestzijde;
- het bestemmingsplan 't Vilje / Mariëndaal aan de noordoostzijde;
- het bestemmingsplan Bedrijventerreinen aan de oostzijde;
- het bestemmingsplan De Drul aan de zuidoostzijde;
- het bestemmingsplan Herwendaal aan de zuidwestzijde;
- het bestemmingsplan Buitengebied aan de westzijde.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het gebied Centrum Groesbeek Dorp vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan Centrumplan
Vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 1985 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 24 februari 1986 en onherroepelijk geworden bij Kroonbesluit van 24 april 1986.
2. Bestemmingsplan Omgeving Pannenstraat
Vastgesteld door de gemeenteraad op 1 september 1983 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 8 februari 1984.
3. Bestemmingsplan Omgeving Kloosterstraat
Vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1987 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 16 september 1987.
4. Bestemmingsplan Centrumplan uitwerking Dennenheuvel
Vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 1986 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 12 september 1986.
5. Bestemmingsplan Centrumplan uitwerking Houtlaan
Vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 1987 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 5 januari 1988.
6. Bestemmingsplan Centrumplan herziening Spoorlaan 1
Vastgesteld door de gemeenteraad op 25 februari 1988 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 20 juni 1988.
7. Bestemmingsplan Dennenoord
Vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 1990 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 1 februari 1991.
8. Bestemmingsplan Centrumplan herziening Hoflaan
Vastgesteld door de gemeenteraad op 31 augustus 1998 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 1 november 1989.
9. Bestemmingsplan Centrumplan herziening Mooksestraat 7a
Vastgesteld door de gemeenteraad op 19 april 1990 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 12 oktober 1990.
10. Bestemmingsplan Centrumplan herziening omgeving Spoorlaan
Vastgesteld door de gemeenteraad op 30 augustus 1990 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 9 november 1990.
11. Bestemmingsplan Centrumplan herziening hoek Dorpsstraat–Kerkstraat
Vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 1992 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 28 december 1992.
12. Bestemmingsplan Centrumplan herziening Burgemeester Ottenhoffstraat 1
Vastgesteld door de gemeenteraad op 30 januari 1992 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 7 mei 1992.
13. Bestemmingsplan Centrumplan herziening Dorpsstraat 38
Vastgesteld door de gemeenteraad op 7 mei 1992 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 2 juli 1992.

14. Bestemmingsplan Centrumplan wijziging ex artikel 11 WRO (Mariëndaal)

Vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 1992 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 8 juli 1992.

15. Bestemmingsplan Centrum omgeving Stationsweg

Vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 1993 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 6 juli 1994.

16. Bestemmingsplan Gemeentehuis

Vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 1993 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 24 juni 1994.

1.4. Leeswijzer

Onderdelen plantoelichting

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.

2. HET PLANGEBIED

2.1. Ontstaan en ontwikkeling kern Groesbeek

De kern Groesbeek is een samenstelling van een aantal oorspronkelijke nederzettingen die door verdichting en uitbreiding langs wegen tot één dorp uitgroeide. De open ruimten tussen de oorspronkelijke nederzettingen en lintbebouwingen zijn, met name na de tweede wereldoorlog, door planmatige ontwikkelde buurten opgevuld tot een compacte kern.

Geologisch ontstaan

Het gebied waar de kern Groesbeek is ontstaan is bepaald door de bewegingen van landijs. Gletsjertongen stuwden de grond tot tientallen meters op. Wind, neerslag en rivieren tastten de hoofdvorm van de stuwwal aan. De stuwwal waarop Groesbeek is ontstaan bestaat uit een ringvormige structuur. De hoogste toppen van de stuwwal worden gevormd door de Muntberg en de Wolfsberg; circa 80 m boven NAP. De voet van de helling ligt op 30 tot 35 m boven NAP. Een hoogteverschil van circa 50 m dus.

Beken

Op de lagere delen van de helling ontstonden bronnen en stroompjes die zich samenvoegden tot beken. In en in de omgeving van Groesbeek zijn dat de Groesbeek, de Drulsebeek, de Leigraaf, Hulsbeek en De Ren. De oorspronkelijke nederzetting ontstaat bij de bron van de Groesbeek. Hier wordt de heerlijkheid Hof van Groesbeek gesticht. Dichter bij de bron (of aan de bron) wordt een kerkje gebouwd, de voorloper van de huidige Nederlands Hervormde kerk aan de Kerkstraat. Rond deze as gevormd door kerk en kasteel, ontwikkelt zich de vroegste nederzetting temidden van een aantal kleinschalige ontginningen.

1850

Rond 1850 heeft de nederzetting een radiale opbouw; vanuit het midden lopen de routes straalsgewijs uit om de rondom gelegen landbouwgronden te ontsluiten. Langs deze routes ontstaan van elkaar onderscheiden buurtschappen met esgronden.

Routes

De oude routes richting Rijndal, Wylerbaan en Cranenburgsestraat, en richting Maasdal, Knapheideweg en Bredeweg, kennen een slingerend verloop die bepaald is door de topografie. De routes over de stuwwal, Mooksebaan, Rijlaan, Heumensebaan, Maldensebaan, Nijmeegsebaan, vertonen een sterk landmeetkundig bepaald verloop; een rechtlijnig padenverloop.

Eerste ontwikkelingsrichting

Vanwege de omliggende hellingbossen ontwikkelde de nederzetting zich in eerste instantie langs de route naar het Duitse Cranenburg. Vanwege de natuurlijke pas naar het Maasdal hebben ook de Knapheideweg en de Bredeweg een wat sterkere ontwikkeling doorgemaakt.

In 1850 is rond het kasteel (later klooster) en de kerk een bebouwingsconcentratie ontstaan met uitwaaiering langs de Cranenburgsestraat, de Kwadestraat en de Herwendaalseweg. Ook langs de Burgemeester Ottenhoffstraat ligt dan al enige bebouwing. Rond de korenmolen aan de Molenweg en rond het Nijerf liggen wat meer zelfstandige bebouwingsclusters. De overige bebouwing is wat verspreid tussen de bijbehorende kleinschalige ontginningen gesitueerd. Overigens ontstaat ook een begin van een oriëntatie op het westelijk gelegen Nederlandse achterland, Nijmegen, Mook, Malden, Beek-Ubbergen.

1900

Rond 1900 heeft er reeds enige verdichting plaatsgevonden en vanwege de hechter wordende verbinding met Nijmegen, heeft de nederzetting zich sterk ontwikkeld richting Stekkenberg en Schrouwenberg. Er vindt een verdichting van het hart plaats met bedrijven en winkeltjes en een tweede kerkgebouw (Kwadestraat, Herwendaalseweg). De spoorlijn is aangelegd. Er vindt een uitbreiding en verdichting plaats in zuidelijke richting, naar Bredeweg. De ontwikkeling langs de Cranenburgsestraat staat stil.

In deze periode worden verspreid grote villa's of landhuizen met uitzichten over het dorp of het glooiende landschap gerealiseerd.

Tot 1940 blijft de nederzetting zich uitbreiden en verdichten langs de bestaande landwegen en zandpaden. Ook verdichting in het centrum blijft doorgaan. Naast winkeltjes, ambachtelijke bedrijfjes en schooltjes groeit de horecabranche; er komen cafés en pensions.

Vanaf 1945

Na de tweede wereldoorlog wordt de organische groei en verdichting minder en vinden er (grote) planmatige uitbreidingen plaats. De eerste uitbreidingen zijn de wederopbouwbuurten tussen de Kloosterstraat en Gooiseweg en ter weerszijden van het dal van de Groesbeek aan de oostzijde; kleinschalige traditionele blokverkavelingen en kleine woningen op grote percelen (tuinstadgedachte).

Ten zuiden van de Mooksebaan en rond de Stekkenberg vindt ook een planmatige uitbreiding plaats. In eerste instantie worden alleen de straten aangelegd en worden de woningen individueel gebouwd. In Stekkenberg vindt dan ook collectieve bouw plaats door de woningbouwvereniging. Er worden een aantal woonhoven aangelegd die met de open ruimte georiënteerd zijn op de bosrand.

Verspreid door het dorp worden voorzieningen als scholen en bejaardenhuizen gebouwd. Tussen de Kloosterstraat en de spoorlijn begint de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

Veel van de grote landhuizen en villa's langs de Nieuweweg, Molenweg, Cranenburgsestraat, Houtlaan e.d. worden in gebruik genomen door instituten zoals "de Groesbeekse tehuizen" ("Plurijn").

1960-1980

Tussen 1960 en 1980 vindt er een explosieve groei plaats. De plannen Stekkenberg, Schrouwenberg, Zevenheuvelenweg Oost en West vullen een door “natuurlijke” grenzen (bos en oude op natuurlijke wijze ontstane wegen) bepaald gebied op. Omwille van de geplande structuurweg, die de centrale route door het dorp moest ontlasten, is in dit gebied een riante groenzone opengehouden; de groenzone tussen Dries en Nieuweweg. Het reliëf in deze zone geeft een beeld van het glooiende landschap in de omgeving.

In deze periode zijn ook de plannen Herwendaal (zuidwest) en Drul (ten zuiden van de Gooiseweg) ontwikkeld. Zoals het dal van de Groesbeek, is ook langs de Gooiseweg een groene marge gehandhaafd.

Net buiten het dorp is aan het Nijerf een sportpark aangelegd. Andere voorzieningen uit deze periode zijn het sportpark en het zwembad ten noorden van de Cranenburgsestraat, een camping tegenover de voormalige korenmolen, een begraafplaats (de Heselenberg) ten westen van Schrouwenberg en een rioolwaterzuivering in het dal van de Groesbeek.

De meeste 19^e eeuwse en vroeg 20^e eeuwse villa's van de Groesbeekse tehuizen maken plaats voor aangepaste eengezinswoningen.

1980-1990

Tussen 1980 en 1990 wordt de woonwijk Nijerf gebouwd en tussen 1990 en 2000 de woonwijk Lage Horst. In het dorpscentrum wordt een dorpsplein gerealiseerd. Ten zuiden van de Hulsbeek is een nieuw woningbouwplan in ontwikkeling.

Vanaf 1980 vinden er ook op vele plaatsen verspreid door de kern verdichtingen en herstructureringen met eengezinswoningen en appartementen plaats.

Aan de noordelijke rand vindt versterking van de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen plaats met de realisatie van een bevrijdingsmuseum, een volledig recreatiecentrum rond het zwembad en de aanleg van een golfbaan.

Aan de oostzijde wordt het bedrijventerrein verder uitgebreid.

Vanaf het begin van de 21^{ste} eeuw start de herstructurering van diverse locaties in het centrum.

2.2. Ruimtelijke structuur

2.2.1. Kern Groesbeek als geheel

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

Mengeling van oudere en nieuwere bebouwing

De meest recente woonwijken in het zuiden, Drul, Nijerf, Lage Horst, kennen deze menging niet.

Centrale as

De centrale as tussen kerk en kasteel, Nederlands Hervormde kerk aan de Kerkstraat en het voormalig klooster Mariëndaal aan de Stationsweg, waar Groesbeek is ontstaan, is ruimtelijk nog steeds herkenbaar in het parkachtige landschap van een dalvormig terrein tussen terugwijkende hellingbossen en de voornamelijk kleinschalige bebouwing westelijk van het centrum. Deze centrale as wordt in noordzuid richting gekruist door een voorzieningenas, Molenweg – Dorpsstraat – Pannenstraat.

Woongebied ten noorden van de centrale as

Het woongebied ten noorden van de centrale as ondervindt een duidelijke geleiding door de reliëfrijke reservering tussen de wijken Stekkenberg – Schrouwenberg en Zevenheuvelenweg. Ook het landelijke karakter van de Molenweg maakt het glooiende landschap tot in het dorpshart ervaarbaar.

Woongebied ten zuiden van de centrale as

Het woongebied ten zuiden van de centrale as is tussen de spoorlijn en de Drulseweg een zeer compact geheel. Vanaf het hoogste punt (Zuidmolen) loopt in oostelijke richting een parkzone langs de Gooiseweg. De in westelijke richting lopende en zwaar beplante Mookseweg kan als een logisch vervolg van deze parkzone worden gezien. Vanaf de Drulseweg dringen op wijkniveau enkele kleine groenzones de wijk De Drul binnen.

Meest recente bebouwingsschil

Ten zuiden van de Drulseweg die de begrenzing vormt van een brede landschappelijk ingerichte groene zone, ligt een nieuwe bebouwingsschil in de vorm van de wijken Nijerf en Lage Horst. Het sportpark vormt daartussen een groene geleiding.

Landelijke bebouwing

Westelijk van de Herwendaalseweg ligt landelijke bebouwing in de vorm van 2 buurtjes, 1^e en 2 Colonjes, in natuurlijke terreinwelingen die landschappelijk een zeer waardevolle overgang vormen tussen dorp en landschap.

2.2.2. Centrum Groesbeek Dorp

Centrum Groesbeek Dorp

Inzoomen op het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan, het centrum van de kern Groesbeek laat het volgende beeld zien.

De basis van dit deel van Groesbeek is gevormd door de historische wegen Dorpsstraat – Pannenstraat, Burgemeester Ottenhoffstraat – Hoflaan, Kerkstraat, Binnenveld, Mooksestraat, Kloosterstraat, Delen van de Houtlaan, Mooksebaan, Drentselaan. Het betreft wegen die ook op de Kadastrale Minuutplan uit omstreeks 1840 te herkennen zijn. Aan (delen van) deze wegen staat de oude, vooroorlogse, bebouwing die overwegend vrijstaand en individueel vormgegeven is. In de loop der jaren zijn de ruimten tussen de bebouwing aan deze wegen opgevuld.

Opvallend is dat er tussen deze oude wegen met bebouwing nauwelijks nieuwe wegen zijn aangelegd. Uitzondering zijn de Litsenhof, Muldershof en de Spoorlaan. Het centrum van Groesbeek wordt dan ook gekenmerkt door diepe, groene percelen. Een kenmerk dat hoofdzakelijk op luchtfoto's zichtbaar is; vanaf de openbare weg is slechts op enkele plekken een blik op de achtertuinen mogelijk.

De spoorbaan is een element die de historische structuren doorsneden heeft. Ondanks dat de spoorlijn haar functie verloren heeft sinds 1 juni 1991, vormt deze spoorlijn met brede groenzones aan weerszijden een sterke onderbreking in het centrum van Groesbeek. Het centrum wordt sterk in tweeën gesplitst door deze spoorlijn.

Van de bron van de Groesbeek in de Kerkstraat en de oude beek zelf, die in oostwest richting door het centrum liep maar in het verleden overkluisd is, is in het centrum niets meer te zien.

Via de Molenweg, Nieuweweg en de Nijmeegsebaan is het centrum van Groesbeek verbonden met Nijmegen.

2.2.3. Entrees

Entrees

Het centrum van Groesbeek heeft 10 entrees. Aan de westzijde grenst het centrum aan het buitengebied en aan de andere zijden liggen de woonwijken.

- Molenweg - Dorpsstraat: deze entree is één van de 2 hoofdentrees van het centrum. Deze entree vormt de meest directe verbinding van het centrum met Nijmegen en verder. Bij het kruispunt van de Molenweg met de Burgemeester Ottenhoffstraat – Hoflaan begint een concentratie van voorzieningen. Vanaf hier wordt het centrum als voorzieningencentrum beleefd. Er vindt verkeersgeleiding plaats door middel van een verkeersregelininstallatie.
- Pannenstraat – Herwendaalseweg: de andere hoofdentree van het centrum. De entree wordt gemarkeerd door een rotonde. Aan de oostzijde wordt dit kruispunt gekarakteriseerd door de open ruimte voor de molen en de grotendeels open ruimte van het tankstation. De entree markeert niet het begin van het voorzieningencentrum; dat begin ligt meer in noordelijke richting aan de Pannenstraat, in de omgeving van de kerk.
- Stationsweg - Wisselpad: de entree van het centrum is hier slechts op een toevallige wijze aanwezig. Er ligt nauwelijks bebouwing aan deze weg; alleen een kleine villa is op deze weg georiënteerd, langs de rest van de weg liggen de groene spoorzone en het park behorende bij het woonzorgcomplex Mariëndaal. Het is een onbelangrijke ontsluiting van het centrum van Groesbeek.

- Spoorlaan – Nijverheidsweg: de entree wordt gedomineerd door het relatief grootschalige scholencomplex aan de zuidzijde van de Spoorlaan. Aan de noordzijde van de Spoorlaan ligt het terrein van de Zoma. De entree heeft vooralsnog nog niet de uitstraling van een centrumtree. Bij de herontwikkeling van het Zomaterrein zal dit één van de aandachtspunten zijn.
- Kloosterstraat – Nijverheidsweg en Kloosterstraat - Drentselaan: Beide entrees van het centrumgebied zijn niet op opvallende wijze vormgegeven. Het in aanbouw zijnde appartementencomplex bij de Drentselaan zal, in samenhang met het verenigingsgebouw aan de overzijde van de Spoorlaan, de entree van het centrum accentueren.
- Mooksebaan - Mooksestraat: een ruime, groene entree door de terugliggende bebouwing aan de zuidzijde van de Mooksebaan en op de noordoosthoek van de Mooksestraat. Deze entree leidt niet direct naar het voorzieningencentrum van Groesbeek. De entree heeft een passende uitstraling bij de dorpse woonstraat die erop volgt.
- Mooksebaan - Houtlaan: een smalle dorpse entree van een woonstraat die indirect naar het voorzieningencentrum leidt.
- Binnenveld – Houtlaan: een dorpse entree die gedomineerd wordt door de grote open ruimte van het kermisterrein annex parkeerterrein. De functionele entree voor bezoekers van het voorzieningencentrum vanwege het parkeerterrein, krijgt geen versterking in bebouwing met voorzieningen behorende tot het voorzieningencentrum. De nabijheid van het voorzieningencentrum wordt hier niet beleefd.
- Houtlaan – Kerkstraat: dit kruispunt kan niet als een echte entree worden beschouwd daar de sfeer aan de Kerkstraat doorgaat in westelijke richting. De sfeer wordt bepaald door de groene dierenweide, de paardenweide en de kerk. Wellicht dat de herontwikkeling van de gronden ten zuidoosten van dit kruispunt (onder andere het voormalige postkantoorterrein) de entree van het voorzieningencentrum kan versterken.

2.2.4. De hoofdwegen

Belangrijkste routes gemotoriseerd verkeer

De belangrijkste routes voor het gemotoriseerd verkeer zijn de Molenweg – Dorpsstraat – Pannenstraat - Herwendaalseweg, en de Mooksebaan – Gooiseweg.

Molenweg – Dorpsstraat – Pannenstraat – Herwendaalseweg

De Molenweg – Dorpsstraat – Pannenstraat - Herwendaalseweg maakt onderdeel uit van de belangrijkste ontsluitingsroute voor de gehele kern Groesbeek. Deze route doorkruist het onderhavige bestemmingsplangebied.

Het wegprofiel kent een indeling in twee rijbanen met aan weerszijden een trottoir. Het parkeren vindt deels op eigen terrein plaats, deels op parkeerterreinen die vanaf de hoofdroute ontsloten worden en deels in parkeerhavens die willekeurig langs de route zijn aangelegd.

De gehele route is een oude route (voorkomend op de kadastrale Minuutplan uit circa 1840) waaraan vooroorlogse bebouwing met naoorlogse verdichtingen is gesitueerd. De bebouwing is georiënteerd op de wegen en vormt een vloeiende lijn. In de Dorpsstraat en het noordelijke deel van de Pannenstraat zijn de straatwanden veelal gesloten. In het zuidelijke deel van de Pannenstraat wordt de sfeer groener door de grotere onderbrekingen in de straatwanden.

De route wordt als een barrière in de kern ervaren. Door het drukke verkeer is de weg alleen bij de verkeersregelinstanties en de zebrapaden eenvoudig over te steken voor voetgangers en fietsers. De inrichting van de weg past niet bij het dorpse karakter van Groesbeek. Met de aanleg van een oostelijke rondweg zodat tenminste het doorgaande verkeer uit het centrum geweerd wordt, is dit probleem voor een deel verlicht.

Mooksebaan – Gooiseweg

Alleen de Mooksebaan is een historische weg, de Gooiseweg is van recentere datum. De Mooksebaan vormt de enige ontsluiting van de kern Groesbeek in westelijke richting. Deze weg kent een vloeiend verloop en heeft een overwegend groene uitstraling: aan de zuidwestzijde van de Mooksebaan ligt een brede groenzone wat het straatprofiel uiterst ruim maakt. Op het oostelijke deel van de Mooksebaan komen de straatwanden dicht bij elkaar te staan.

Het wegprofiel bestaat uit twee rijbanen met aan weerszijden een vrijliggend fietspad en een trottoir. De fietspaden en het trottoir worden op het westelijke deel van de rijbanen gescheiden door een smalle lage haag. In het oostelijke deel is geen ruimte voor een scheiding door middel van een haag. Er liggen een aantal parkeerhavens maar het parkeren vindt overwegend op eigen terrein plaats.

De Gooiseweg wordt aan de noordzijde begeleid door bebouwing. Aan de zuidzijde staat op relatief grote afstand door de brede groenzone die de weg van de sterk planmatige (stempelstructuur) woningbouw scheidt. De Gooiseweg bestaat uit twee rijbanen met aan weerszijden een trottoir. Op enkele plekken zijn parkeerhavens aangelegd maar er wordt overwegend op eigen terrein geparkeerd.

2.2.5. Overige wegen

Het centrumgebied wordt gekenmerkt door het historische wegenpatroon (reeds rond 1850 bestaand) dat nog steeds herkenbaar aanwezig is. De wegen hebben een vloeiend, veelal gebogen verloop.

Een jaren 80 invulling als de Muldershof valt op door de strakke, rechte vormgeving van de straatwanden. Ook de Litsenhof heeft qua vormgeving geen relatie met de historie gekregen; de straat vormt een onderbreking in de straatwanden van de historische Houtlaan en Mooksestraat. Tot slot valt ook het Dorpsplein op met de haaks op elkaar staande bebouwingswanden in de organisch gevormde omgeving.

Een deel van de straten bestaat uit een rijbaan met aan weerszijden een trottoir. De Houtlaan, Binnenveld en de Mooksestraat vormen hierop een uitzondering. In de Houtlaan is alleen aan de oostzijde een trottoir aanwezig. Aan de westzijde ligt een halfverharde danwel grasstrook die sterk wisselt in breedte. In Binnenveld en de Mooksestraat is geen trottoir aanwezig. Het wegprofiel bestaat uit een rijbaan met wisselend aan weerszijden een halfverharde danwel grasstrook. In delen van de Mooksestraat vangt de grasstrook een hoogteverschil op tussen het straatniveau en het perceelsniveau.

Opvallend in het centrum zijn de niveauverschillen in de straten. De Houtlaan, Mooksestraat, Pannenstraat, Drentselaan lopen sterk af in noordelijke richting. De Kloosterstraat en Spoorlaan lopen af in westelijke richting.

Er wordt overwegend op eigen terrein geparkeerd of op informele wijze op de rijbaan.

2.2.6. Parkeren

Aanvullend op de parkeerwijzen in de hoofdwegen en de overige wegen, kent het centrum van Groesbeek een tweetal grote openbare parkeerterreinen voor de bezoekers van de centrumvoorzieningen. Daarnaast liggen er een paar kleinere terreinen. Het terrein aan de Spoorlaan – Dorpsstraat, dat tevens gebruikt wordt als marktplein, ligt midden in het voorzieningencentrum. Het terrein aan de Houtlaan heeft geen directe verbinding met het voorzieningencentrum; vanaf het terrein bestaat geen logische en duidelijke looproute naar dit voorzieningencentrum.

Bij de 2 grote supermarkten, Jan Linders aan de Burgemeester Ottenhoffstraat en Supercoop aan de Pannenstraat, liggen de parkeervoorzieningen op eigen terrein. Onder de Supercoop is aanvullend een gratis te gebruiken parkeerkelder opgenomen.

2.2.7. Groen en water

Er is weinig openbaar groen aanwezig in het centrum. Langs de spoorlijn ligt een brede groenzone, doch deze wordt voor een groot deel meegenomen in het Centrumontwikkelingsplan.

Opvallende groenelementen zijn de paardenwei aan de Kerkstraat en de groene verbinding naast en achter de kerk, tussen de Kerkstraat en de Burgemeester Ottenhoffstraat en de begraafplaats bij deze kerk. De begraafplaats aan de Kloosterstraat heeft een sterke groene omzoming door de beukenhaag maar heeft verder slechts een beperkte groene uitstraling vanwege het ontbreken van grote bomen op het terrein.

Groen en water

Bij de Litsenhof – Mooksestraat vangen groenelementen de hoogteverschillen in en tussen de straten op.

Tot slot is het groene terreintje op de hoek van de Gooiseweg en de Drentselaan nog als een opvallend groenelement aan te wijzen.

Er staan nauwelijks bomen in de straten. Het groene karakter van sommige straten wordt gevormd door de groen ingerichte tuinen.

In het onderhavig plangebied bestaan geen open waterpartijen.

2.2.8. Bebouwing

Dit deel van Groesbeek bestaat uit vooroorlogse bebouwing en naoorlogse bebouwing uit elk decennium. Ook in de komende jaren zal er in het kader van het Ontwikkelingsplan Centrumgebied nog een grote hoeveelheid bebouwing gerealiseerd worden. Het merendeel van deze nieuwe bebouwing zal via aparte vrijstellingsprocedures (niet gekoppeld aan het onderhavig bestemmingsplan) gebouwd worden.

Het centrumgebied kent straten met overwegend kleinschalige bebouwing maar er zijn ook een aantal grootschalige elementen te herkennen.

Het voorzieningencentrum bestaat grotendeels uit kleinschalige elementen, oude bebouwing, met een aantal middelgrote panden. Door de brede groene spoorzone en de parkeerplaats aan de Dorpsstraat wordt het voorzieningencentrum in tweeën gedeeld. Het gemeentehuis is een grootschaliger pand wat een verbindende functie heeft tussen de twee delen. Ook de kerk aan de Pannenstraat is een grootschalig element.

Buiten het voorzieningencentrum liggen een aantal grootschalige bebouwingselementen: woonzorgcentrum Mariëndaal, Montessori college, cultureel centrum de Mallemolen. De omvang van deze panden wordt grotendeels veroorzaakt door de functie die erin gehuisvest is. De overige panden buiten het voorzieningencentrum zijn hoofdzakelijk woningen die overwegend vrijstaand of halfvrijstaand zijn gebouwd. Op enkele plekken staan rijenwoningen of meergezinswoningen. Er komen ook een aantal bijzondere woonvormen voor die onderdeel uitmaken van de Groesbeekse tehuizen / Plurijs.

2.3. Functies

2.3.1. Wegen

In het verkeersveiligheidsplan is de Mooksebaan aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg.

De overige straten in het onderhavig plangebied zijn aangemerkt als verblijfsgebied. Voor deze straten geldt of gaat in de toekomst een snelheid van 30 km/h gelden.

Langzaam verkeerroutes

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

- Doorsteek tussen Kerkstraat en Burgemeester Ottenhoffstraat,
- Doorsteek tussen Mooksestraat en Pannenstraat / Dorpsstraat,
- Doorsteek tussen Kloosterstraat en Spoorlaan (langs de Mallemolen),
- Doorsteek tussen de Muldershof en de Drentselaan,
- Verbinding tussen Litsenhof en Mookestraat.

2.3.2. Groen en recreatie

Binnen het onderhavig plangebied bestaan weinig grote openbare groenplekken. Een inrichting als speelplek komt niet voor. Alleen het deel van het park bij Mariëndaal biedt de mogelijkheid om te spelen daar dit is ingezaaid met gras.

Bijzondere groenvoorzieningen zijn de begraafplaatsen aan de Kerkstraat en de Kloosterstraat.

2.3.3. Bebouwing

Een substantieel deel van de bebouwing in het onderhavig plangebied heeft een functie als centrumvoorziening: supermarkten, kledingwinkels, vestigingen in huishoudelijke artikelen, speciaalzaken, drogisterijen, zakelijke dienstverleners (bank, makelaardij, assurantiekantoor), restaurants, cafés, bank, bibliotheek, verenigingsgebouw, apotheken, (tand)artsenpraktijken, gemeentehuis en een cultureel centrum.

Daarnaast komt er ook een groot aantal woningen voor. In het voorzieningencentrum wordt het aandeel woningen in de komende jaren sterk vergroot door de combinatie van centrumvoorzieningen op de begane grond en meerdere woonlagen daar bovenop.

Ook zijn er een aantal percelen die een bijzondere woonfunctie hebben daar op deze terreinen onderdelen van de Groesbeekse tehuizen en het verzorgingstehuis Mariëndaal gevestigd zijn.

Tot een aantal jaren geleden waren er aan de Spoorlaan een redelijk groot aantal bedrijven gevestigd. Langzaamaan maken deze bedrijven zoals schoenzolenfabriek Zoma, garage Mestrom en het bijbehorende tankstation, plaats voor woningbouw. Echte bedrijven zijn nu nog nauwelijks meer aanwezig in de Spoorlaan.

Ook elders in het plangebied verdwijnen bedrijven en blijft de bebouwing leeg staan of worden de ruimten ingenomen door winkels. In bedrijf zijn nu nog een aannemersbedrijf en een tankstation in het zuidelijk deel van de Pannenstraat.

*Stedenbouwkundige
uitgangspunten*

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.

Entrees

2.4.1. Dorpsentrees

Behoud en vooral versterking van de huidige dorpsentrees, die elk hun eigen specifieke kwaliteiten hebben.

*Molenweg – Dorpsstraat –
Pannenstraat - Herwendaalseweg*

2.4.2. Hoofdwegen

Behoud van de herkenbaarheid / beleving van de Molenweg – Dorpsstraat – Pannenstraat - Herwendaalseweg als historische hoofdroute. Ten behoeve van de verblijfskwaliteit van het voorzieningencentrum is een aanpak van de stroom aan gemotoriseerd doorgaand verkeer noodzakelijk.

Woonstraten

2.4.3. Woonstraten

Over het algemeen genomen hebben de woonstraten, ondanks het veelal smalle straatprofiel, een goede ruimtelijke kwaliteit. Er bestaan momenteel geen parkeerproblemen door het parkeren op eigen terrein en de relatief lage woningdichtheid. Bij herstructureringsplannen en inbreidingslocaties is het ruimschoots voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein een zeer belangrijk aandachtspunt, zowel in aantal als in situering.

Openbaar groen

2.4.4. Groen

In het plangebied bestaat weinig openbaar groen. Het groene karakter van de woonstraten wordt gevormd door de afstanden tussen de woningen en het zicht wat daarmee verkregen wordt op de vaak diepe tuinen. Het is belangrijk om het aanwezige groen in de woonstraten te behouden en waar mogelijk te versterken. In het voorzieningencentrum is langs de spoorlijn een doorlopende groenstrook aanwezig. Hier wordt echter tegelijkertijd een hinderlijke onderbreking in het voorzieningencentrum ervaren. Er dient gestreefd te worden naar een versterking van het voorzieningencentrum met behoud van voldoende groen om te voorkomen dat het dorpse karakter van het centrum van Groesbeek verloren gaat.

Bebouwing

2.4.5. Bebouwing

De bebouwingsstructuur in het plangebied wordt bepaald door het historische stratenpatroon. Langs deze straten staat een mix van architectuurstijlen voortgekomen uit de diversiteit aan bouwperiodes waarin de bebouwing is gerealiseerd. De centrumplanontwikkeling zal daar in de komende jaren weer nieuwe bebouwing aan toevoegen.

Dat deze gebouwen representanten van deze tijd zijn, past binnen de historische ontwikkeling. Opgemerkt wordt dat daarbij de kleinschaligheid als uitgangspunt gehanteerd moet worden om te voorkomen dat de eigenheid van het centrum van Groesbeek verloren gaat.

Alle woningen zijn naar de huidige bouwwijze aangeduid op de kaart.

2.4.6. Historische verkaveling

De historische verkaveling vormt het uitgangspunt voor het gehele plangebied. Deze verkaveling wordt gedomineerd door vrijstaande of dubbele woonhuizen in vloeiende rooilijnen. Deze woningtypologie en rooilijnen worden gehandhaafd bij het vastleggen van de bouwblokken.

2.5. Ontwikkelingen

Binnen het plangebied wordt een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft allemaal locaties die in het Ontwikkelingsplan Centrumgebied zijn opgenomen. Niet alle locaties zijn in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. Alleen de locaties waar voldoende duidelijk is op welke wijze de nieuwe invulling dient plaats te vinden, zijn met een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen. Wanneer nog onvoldoende duidelijk was op welke wijze de locatie ingevuld zou moeten worden, is de locatie niet met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Er zal voor een dergelijke locatie te zijner tijd een zelfstandige procedure doorlopen worden om de nieuwe bebouwing mogelijk te maken.

Achtereenvolgens zijn de volgende locaties met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

- I. Burgemeester Ottenhoffstraat (huidige paardenwei)
- II. Spoorlaan (huidige HEMA plus achterliggende bebouwing)
- III. Kloosterpad West (Naast Kloosterpad Oost aan de Spoorlaan)
- IV. Dorpsplein (naast gemeentehuis)
- V. TPG-locatie

Voor al deze locaties zijn akoestische onderzoeken ten aanzien van wegverkeerslawaaï en / of spoorweglawaaï uitgevoerd. Voor een kort overzicht van de resultaten van deze onderzoeken wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

Alle overige benodigde onderzoeken zijn nog niet uitgevoerd maar zijn als voorwaarde in de voorschriften van de wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

3. BELEID

3.1. Visie Wonen en Werken

Voor de hele gemeente Groesbeek is een ruimtelijke visie opgesteld; de Visie op wonen en werken (Pouderoyen Compagnons, juni 2004, vastgesteld door de raad op 24 juni 2004). Uitgangspunt is het kunnen blijven voorzien in een passend woning- en bedrijfsruimteaanbod; 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.

3.1.1. Kenmerken

Centrum

Het centrum vormt een redelijk stenig centrummilieu. Er komt een sterk in functie, omvang en aard verschillende bebouwing voor. De stedenbouwkundige kwaliteit mist daardoor een eenduidige opbouw. De woon- en leefkwaliteit worden dan ook nog als onvoldoende aangemerkt. De verouderde delen van het centrum veroorzaken een minder positief imago en hebben ook een minder goede uitstraling op de aangrenzende woonbuurten.

3.1.2. Buurtprofiel

Het centrumgebied vormt een potentieel aantrekkelijk centrum- en woonmilieu. Door de aanwezige voorzieningen leent het centrum zich vooral voor huisvesting van ouderen en van starters. Juist in dit gebied liggen duidelijke kansen om door middel van herstructurering de woningbouw te intensiveren. Mede hierdoor kan het nu ontbrekende krachtig centrummilieu worden gerealiseerd.

De afgelopen decennia voltrekt zich een proces, waarbij bedrijven geleidelijk uit de oude bebouwingslinten verdwijnen. Op diverse plaatsen heeft vervolgens vervangende woningbouw plaatsgevonden. Vanuit met name senioren en jongeren wordt een grote belangstelling geconstateerd om zich in dit centrummilieu te huisvesten. Dit maakt dit deel van de kern Groesbeek tot één van de meest attractieve woonbuurten met een relatief groot investeringspotentieel. De bestaande woningvoorraad is overwegend particulier eigendom. De toenemende belangstelling voor vestiging in dit centrum leidt dan ook tot een verdere renovatie van bestaande woningen op veelal particulier initiatief en met particuliere middelen gefinancierd.

Het proces van stedelijke vernieuwing zal zich, zoals gezegd, de komende jaren versneld voortzetten. Het gemeentebestuur heeft in september 2001 de nota "Gemeente Groesbeek, Ontwikkelingsplan Centrumgebied" opgesteld. In dat plan is een relatief groot aantal bouwlocaties opgenomen. (zie 3.2)

Dit betekent, dat in het gemeentelijk beleid het centrummilieu ruimte biedt voor de ontwikkeling van een evenwichtige woningvoorraad. Gelet op de grote betekenis van het centrummilieu voor zowel ouderen als jongeren is het belangrijk deze woningen zoveel mogelijk als "levensloopbestendig" te ontwikkelen. Dit betekent, dat in de praktijk ook een zekere verschuiving tussen bevolkingsgroepen zich zal kunnen voordoen.

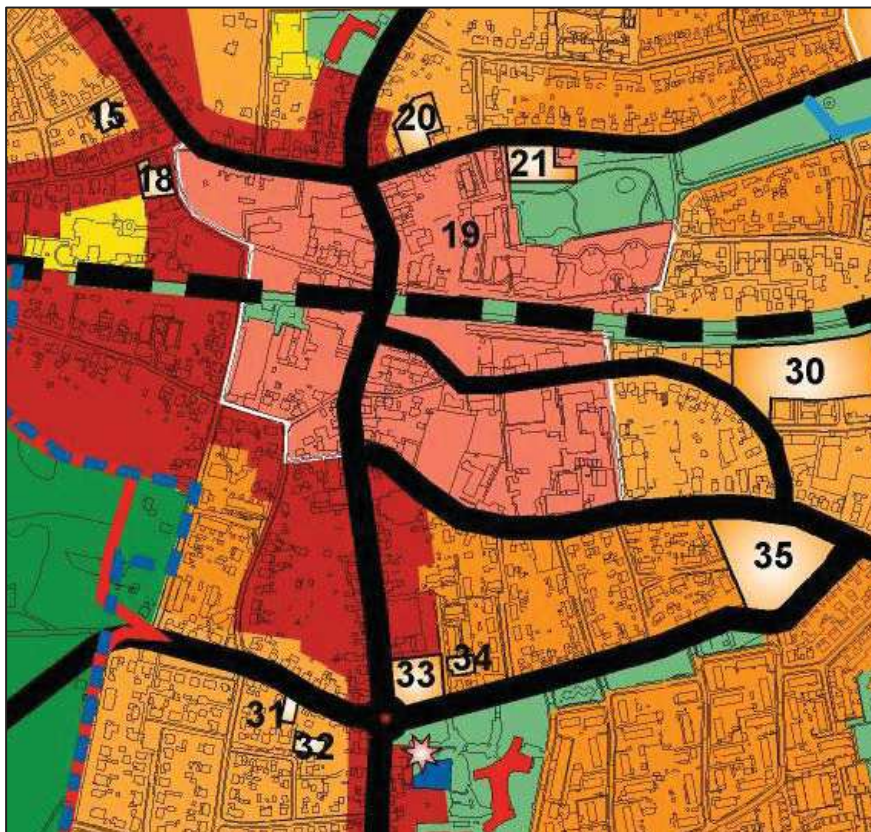
De ontwikkeling van de totale bouwcapaciteit is voor de korte en middellange termijn voorzien (< 2013). Het belangrijke doel van deze herontwikkeling is, dat hiermee in een redelijke tijdsperiode het gehele centrum de gewenste metamorfose ondergaat en het gewenste centrummilieu wordt gerealiseerd. Dit betekent, dat de gemeente ermee rekening moet houden, dat over een periode van circa 5 jaar jaarlijks gemiddeld 40 woningen in het centrum worden bijgebouwd. Hierbij moet - gelet op het ingrijpend karakter van deze stedelijke vernieuwing - met een mogelijke uitval rekening worden gehouden in verband met moeilijke realiseringssituaties.

In de overige delen blijven zich echter ook ontwikkelaars manifesteren. De eigendomssituatie leidt veelal tot een relatief dure verwerving. Dit betekent, dat vervangende nieuwbouw zich min of meer "automatisch" in de middeldure en dure marktsegmenten (appartementen!) concentreert. Vanuit het gemeentelijk beleid is het gewenst, dat overige initiatieven gefaseerd plaatsvinden (voorkomen, dat het gehele centrum in een keer op de schop gaat, voorkomen dat het product "centrumwonen" in één keer op de markt wordt gebracht). Een dergelijk beleid ten aanzien van overige initiatieven biedt de mogelijkheid de woningontwikkeling te evalueren en zonodig bij te sturen.

3.1.3. Ruimtelijk Streefbeeld: inbreidingslocaties / herstructureringslocaties

In het Ruimtelijk Streefbeeld van de Visie op Wonen en Werken zijn naast de locaties van het centrumplan, die met het nummer 19 op de kaart zijn aangeduid, de volgende locaties als herstructurering of inbreidingslocaties opgenomen:

1. hoek Pannenstraat - Gooiseweg (locatie 33);
2. Muldershof (locatie 34);



Fragment Ruimtelijk streefbeeld Centrum

Ruimtelijke Streefbeeld

	Centrumgebied		Structurerend groen
	Historisch dorpse bebouwingslinten		Visuele relatie kern - landschap
	Planmatige woonwijk		Hoofdwegen
	Woonwijk vrijstaande woningen		Bouwlocatie woningbouw
	Bebouwingslinten buitengebied		Bouwlocatie bedrijven
	Maatschappelijke voorzieningen		Bouwlocatie maatschappelijke voorzieningen
	Bedrijven		Zoekgebied verstedelijking raad
	Horeca		grens concessiegebied KAN

Locatie 33 ligt aan een belangrijk kruispunt binnen de kern en vormt het begin van een aanloopstraat van het centrum. Op deze locatie dienen traditionele woonvormen gerealiseerd te worden maar vanwege de molenbiotoop zal men terughoudend moeten zijn bij de herinvulling van deze locatie.

Locatie 34 is een kleine inbreidingslocatie. Hier is sprake van een onderbreking in de bebouwingswand. De ontwikkeling van deze locatie heeft geen hoge prioriteit.

3.2. Ontwikkelingsplan Centrumgebied

In september 2001 heeft het gemeentebestuur de nota "Gemeente Groesbeek, Ontwikkelingsplan Centrumgebied" opgesteld. In dat plan is een relatief groot aantal bouwlocaties opgenomen. Deze zijn op het Ruimtelijk structuurbeeld (volgende pagina) weergegeven.

3.2.1. Ruimtelijk structuurbeeld

Het centrumproject heeft de volgende ruimtelijke doelen:

- de bouw van circa 250 woningen;
- het verkeersluw maken van de hoofdwinkelstraat;
- het ontwikkelen van een verblijfsgebied;
- de uitbreiding en concentratie van het winkelareaal;
- het versterken van de groenstructuur langs de spoorlijn en de omgeving van de Nederlands Hervormde Kerk.

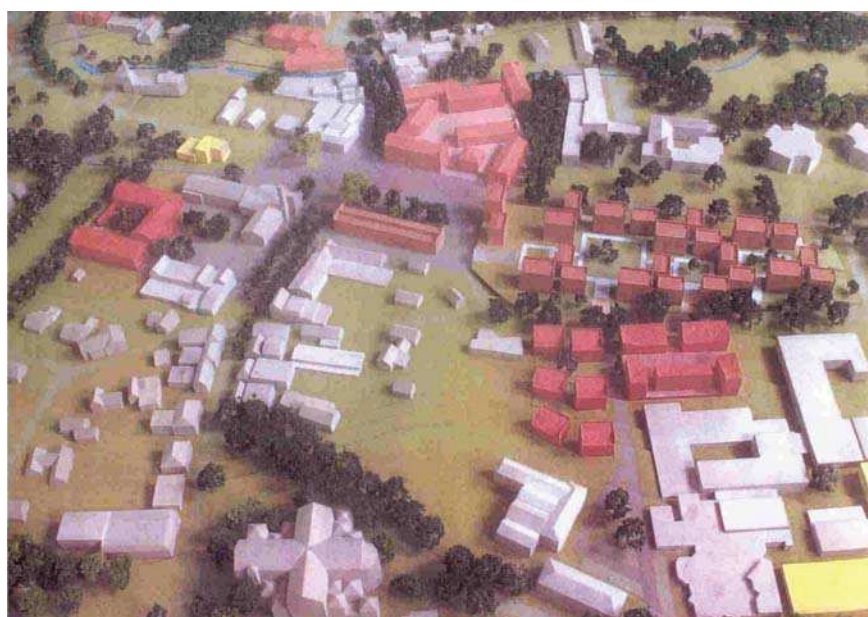
Minimaal 30% van de nieuwbouw zal uit sociale woningbouw bestaan. Het doel is om het aanbod voor de doelgroepen alleenstaanden, jongeren en senioren te vergroten. Tevens biedt dit de mogelijkheid van doorstroming voor senioren uit vergrijzende (herstructurerings)wijken naar het centrum, waardoor tegelijkertijd in herstructureringswijken meer huisvestingsmogelijkheden ontstaan voor jonge gezinnen en aldaar een gedifferentieerde bevolkingsopbouw wordt bevorderd.

De volgende stedenbouwkundige uitgangspunten zijn geformuleerd en nog steeds geldend (in de afgelopen jaren zijn een aantal uitgangspunten vervallen):

- het landelijk, dorpse karakter van Groesbeek moet benadrukt worden, onder andere door de toe te voegen bouwmassa's te laten aansluiten op de karakteristieke bebouwingsstructuur;
- drie ruimten met verschillend karakter: Marktpllein -Dorpsplein – Kermisterrein;
- Marktpllein en Dorpsplein worden gemarkeerd door bebouwing;
- kermisterrein: evenemententerrein met parkeerfunctie in het groen;
- oriëntatie van winkels op de Dorpsstraat als centrale as en een sfeervol Marktpllein;
- het doorgaand verkeer door de Dorpsstraat en de Houtlaan wordt na de ochtendspits geweerd;
- het gehele centrumgebied wordt ingericht als 30-km-zone;



Ruimtelijk structuurbeeld



Massastudie ontwikkelingsprojecten centrum

- bezoekers van de supermarkten en de daarbij gesitueerde winkels parkeren zoveel mogelijk ondergronds; ook de bewoners van het centrum parkeren zoveel mogelijk ondergronds;
- het groene karakter van Groesbeek wordt versterkt door de aanplant van nieuwe bomen; een aantal bestaande bomen zal worden verplaatst;
- de spoorlijn vormt een belangrijke visuele en ecologische zone;
- de oude Groesbeek wordt in ere hersteld. Vanaf de oorsprong in het paardenweitje aan de Kerkstraat zal de beek zoveel mogelijk bovengronds gaan lopen;
- het hemelwater wordt van het rioolstelsel afgekoppeld; daartoe worden infiltratiegebieden ingericht;
- de mogelijkheden tot toepassing van duurzame materialen zullen zoveel mogelijk worden benut;
- sociale veiligheid is een belangrijk kwaliteitsaspect van de woon-, leef- en werkomgeving.

Op basis van deze uitgangspunten is een stedenbouwkundig model voor het centrum Groesbeek ontwikkeld. Dit plan resulteert in het volgende ontwikkelingsprogramma:

1.	Kerkstraat	3 woningen aan de burgemeester Ottenhoffstraat en 2 woningen aan de Kerkstraat.
2.	Burg. Ottenhoffstraat	Op dit moment is de supermarkt van Jan Linders ter plaatse gevestigd alsmede een Chinees restaurant. Het is de bedoeling dat de supermarkt en het Chinese restaurant worden verplaatst naar een andere locatie in het centrum van Groesbeek. Nadat deze verplaatsing heeft plaatsgevonden, is een bescheiden winkel- en woonappartementengebouw gepland.
3.	Marktplaats	De bestaande winkelstrip wordt vervangen en vergroot door een gebouw met winkels op de begane grond en appartementen daarboven.
4.	Dorpsstraat	Een combinatie van ca. 4.000 m ² commerciële ruimte voor winkels (o.a. Blokker en Jan Linders) en daarbovenop kantoren en appartementengebouwen voor 40 appartementen in twee en drie lagen, ca. 120 ondergrondse parkeerplaatsen en 40 tot 50 parkeerplaatsen op maaiveldniveau aan de kant van Mariëndaal. Er is echter overleg gaande over de opzet van een nieuw plan.
5.	Spoorlaan	Een combinatie van ca. 3.000 m ² commerciële ruimte grotendeels ondergronds gebracht, daarbovenop 87 appartementen in geschakelde blokken van drie tot vier lagen hoog, ca. 130 ondergrondse parkeerplaatsen voor bezoekers en 90 ondergrondse parkeerplaatsen voor bewoners
6.	Kloosterpad West	Op het terrein van de Blokhut zullen 12 grondgebonden woningen worden gebouwd.

7.	Kloosterpad Oost	Een kleinschalige appartementengebouw met 24 appartementen in vier lagen
8.	Mariëndaal	Nabij het Wisselpad: 6 luxe koopappartementen
9.	Dorpsplein	Het plan bevat 26 koopappartementen (3 lagen) en winkels
10.	Kloosterstraat	Het programma bestaat uit 15 huurappartementen.
11.	PTT-terrein	Het plan voorziet in een nieuw bankgebouw van circa 1400 m ² , gedeeltelijk in twee lagen

3.3. Archeologie en monumenten

3.3.1. Archeologie

Archeologische beleidsadvieskaart

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.

Interim-beleid 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.

Archeologische vindplaatsen

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 planologisch beschermd via een aanlegvergunningstelsel of via het toepassen van bouwen met behulp van vrijstelling.

Gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde

Ook voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt dat een nog niet benutte bouwtitel, waarbij sprake is van niet verstoorte 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.

Gebieden met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde

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.

Gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde

Ten aanzien van gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde is behoud van de huidige staat niet vereist.

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 oppervlakenorm 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.

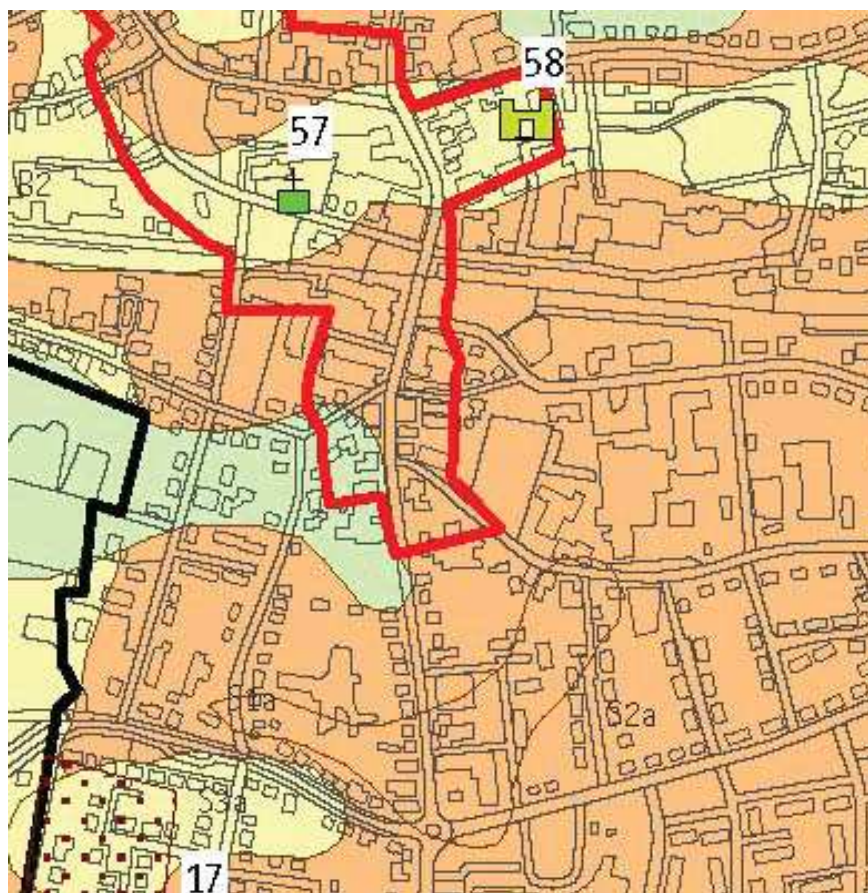
Opgemerkt wordt dat in afwijking van de interimnotitie beleid archeologie het college op 22 november 2005 besloten heeft dat een vrijstellingsbevoegdheid juridisch een te licht middel is om nieuwbouw(woningen) toe te staan. Derhalve zijn alle vigerende onbenutte nieuwbouwmogelijkheden in het onderhavige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

Uitzondering op deze regel 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 diepte (beleidsnotitie 'interim-beleid archeologie' 21 december 2004).

Het plangebied is onderdeel van de bebouwde kom van Groesbeek. 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 plangrenzen van onderhavig bestemmingsplan zijn op de archeologische beleidsadvieskaart gebieden aangetroffen met overwegend een hoge verwachtingswaarde. Daarnaast ligt er een strook met een middelhoge verwachtingswaarde aan de noordzijde van het onderhavige plangebied. Dit is het oude beekdal van de Groesbeek. Tot slot ligt er ten zuiden van Binnenveld – Mooksestraat en ten westen van de Pannenstraat een gebied met een lage verwachtingswaarde.



Fragment archeologische beleidsadvieskaart

archeologische verwachtingszones binnen landschappelijke eenheden

verwachtingszone

hoge archeologische verwachting

middelmatische archeologische verwachting

lage archeologische verwachting

verstoringen

ondiepe vergravingen

leem- en zandputten en andere diepe bodemverstoringen

bebouwde terreinen

terreinen met een archeologische status (AMK-terreinen)

terrein van archeologische betekenis

terrein van hoge archeologische waarde

terrein van zeer hoge archeologische waarde

terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd

monumentnummer

overig

oud bouwlanddek

historische dorpskern (1820)

gemeentegrens

beleidsadvies

Streven naar behoud in huidige staat (streven naar extensieve vormen van grondgebruik). Bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvoor vermijden. Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch veldonderzoek (inventariserend archeologisch onderzoek) en streven naar inpassing van terreinen met een archeologische status.

Streven naar behoud in huidige staat (streven naar extensieve vormen van grondgebruik). Bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvoor vermijden. Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch veldonderzoek (inventariserend archeologisch onderzoek) en streven naar inpassing van terreinen met een archeologische status. Bij selectiekeuze en planvorming voorkeur geven aan gebieden met een een middelmatische archeologische verwachting boven gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Streven naar behoud in huidige staat niet vereist. Bij uitvoering grondwerkzaamheden wordt aanbevolen deze archeologisch te begeleiden (archeologische begeleiding).

Afhankelijk van onderliggende verwachtingszone en verstoringdiepte. Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch veldonderzoek.

Hiervoor geldt geen archeologische verwachting. Behoud in huidige staat niet vereist.

Onbekende archeologische verwachting. Afhankelijk van onderliggende verwachtingszone en verstoringdiepte. Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch veldonderzoek (inventariserend archeologisch onderzoek) en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden.

Streven naar duurzaam behoud. Voorafgaande aan planvorming archeologisch onderzoek vereist (waardering)

Streven naar duurzaam behoud. Voorafgaande aan planvorming archeologisch onderzoek vereist (waardering)

Streven naar duurzaam behoud. Voorafgaande aan planvorming archeologisch onderzoek vereist (waardering)

wettelijk beschermd

Een groot deel van het plangebied ligt binnen het gebied dat is aangemerkt als historische dorpskern uit de 19^e eeuw (1820). In en rond dergelijke oude dorpskernen is de kans op de aanwezigheid van nederzettingsresten uit de Late Middeleeuwen groot.

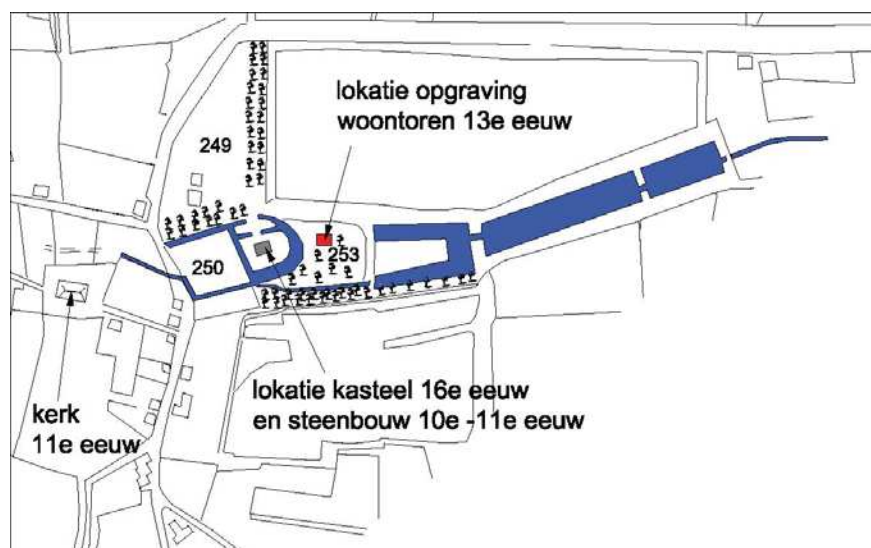
Tot slot is er sprake van 2 archeologische vindplaatsen.

Met nummer 57 is de vondst van een kerk/kapel uit de Late Middeleeuwen aangegeven. Bij of onder de N.H.kerk; Hh.cosmas & Damianus aan de Kerkstraat zijn de funderingsstenen van een zaalkerkje met vondsten zoals keramiek (Pingsdorf/blauwgrijs) en een munt aangetroffen.

Bij nummer 58 zijn in 1990 de muurresten van een kasteel uit de Late Middeleeuwen (16^e eeuw) aangetroffen. Op een kadastrale minuutplan uit 1820 en een kaart uit 1770 is het grachtenpatroon rondom dit burchtterrein nog duidelijk herkenbaar.

Deze locatie is aangewezen als gemeentelijk monument.

Uit deze kaart blijkt dat het kasteel gelegen was op een omgracht rechthoekig terrein dat onderverdeeld was in drie eilanden. De voorhof bevond zich ten westen van de burcht. Het kasteel op een eiland in het oosten had aan de westzijde een breedte van circa 35 m, op beide hoeken bevonden zich vierkante torens. Dit kasteel is de opvolger van de dertiende tot vijftiende eeuwse versterking die tijdens het onderzoek in 2005 gevonden werd.



Kadastrale situatie 1770 (kaart vervaardigd op basis van een kaart gemaakt door de landmeter J. van Aarden, K134 Gelders Archief). De nummers verwijzen naar een inventaris van de Gelderse Rekenkamer (inv.nr. 961 Gelders Archief). De locatie van de opgraving uit 2005 is aangegeven in rood. Grachten en visvijvers zijn aangegeven met blauw. Nr 249: "Huys, schuur, twee lanen met opgaande boomen en een heyagtige dris, den kasteelse hof genaamt". Nr 250; "Een perceel bouwland". Nr 253: "De vervalde kasteel plaats met eenige boomen, gragten, verlande vijvers en heyagtige streepe daarneve op".

Tevens zijn de resten van een tufstenen gebouw uit de 10^e / 11^e eeuw gevonden dat van voor de eerste bouwphase van het latere kasteel dateert. Mogelijk was dit de ambstwoning van de waldgraaf, op de plaats waar later het kasteel van 'de Heren van Groesbeek' (vanaf 1285) lag. Oostelijk hiervan zijn in 2005 de resten van een 13^e eeuwse houten en een 14^e eeuwse bakstenen woontoren gevonden. Verder is ook keramiek gevonden uit verschillende lagen met botanische resten.

Deze bekende archeologische vindplaats, het Hof te Groesbeek, is aangewezen als gemeentelijk archeologisch monument. Behoud van de bestaande situatie is hier gewenst. Wanneer deze vindplaats te vergelijken is met een vindplaats die als nederzetting vermeld staat, dient rekening gehouden te worden met een omvang van zo'n 200 m om de (centrum)coördinaat. Bij de planvorming dient dus rekening gehouden te worden met de voortzetting van nederzittingsresten die mogelijk ook nog buiten de grenzen van het plangebied voorkomen.

Herstructurerings- en verdichtingslocaties

Bij de opstelling van het bestemmingsplan zal bij de herstructurerings- en verdichtingslocaties rekening gehouden moeten worden met de archeologische beleidsadvieskaart, waarbij de kans op een hoge archeologische verwachting voor de betreffende gebieden groot is.

3.3.2. 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.

In het onderhavig plangebied is de NH-kerk aan de Kerkstraat nummer 6, althans de toren en het schip, aangewezen als Rijksmonument.

Daarnaast zijn de volgende gemeentelijke monumenten aanwezig:

- Binnenveld 3: woning
- Burgemeester Ottenhofstraat 5: woning
- Burgemeester Ottenhofstraat 9: woning
- Burgemeester Ottenhofstraat 11: woning
- Dennenoord 9 – 15: villa
- Dorpsstraat 4 / Kloosterstraat 1: café
- Dorpsstraat 31: voormalig gemeentehuis
- Houtlaan 30: villa
- Kasteelsehof ongenummerd: fundamente kasteel van Groesbeek
- Kloosterstraat 2: pastorie
- Kloosterstraat 5: Hollands Klooster
- Mooksebaan 10: woning
- Mooksestraat 28: woning
- Pannenstraat 1: kerk

3.4. 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.

Op 10 mei 2007 is het verkeersafwikkelingsplan Centrum Groesbeek door de gemeenteraad van Groesbeek vastgesteld als nadere uitwerking/actualisatie van het verkeersveiligheidsplan.

Centrum

In het verkeersveiligheidsplan is de Mooksebaan aangewezen als gebiedsontsluitingsweg.

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.

Een uitzondering wordt gevormd door enkele wegen in/rondom het centrum. Deze wegen zijn wel erftoegangswegen (30 km/h), echter met een speciale functie. Zij dienen namelijk de ontsluiting van het verkeer in het centrum te verzorgen. Tegen en binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de Dorpsstraat - Pannenstraat, Spoorlaan, Kloosterstraat (gedeeltelijk) en Gooiseweg als zodanig aangemerkt. De vormgeving van deze wegen is afwijkend ten opzichte van 'normale' erftoegangswegen. Wel zullen deze wegen worden aangeduid en ingericht als 30 km/uur zone.

3.5. 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;
- Niet structureel groen: groen ingerichte gronden die niet als zodanig waardevol worden beoordeeld dat als uitgangspunt gehanteerd moet worden dat deze groen blijven.

Structureel groen

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.

“Niet structureel” groen

De gronden die zijn aangewezen als “niet structureel” groen komen in aanmerking voor een andere functie dan groen. Het betreft veelal 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.

Op deze wijze is het mogelijk om groen om te zetten naar verharding, bijvoorbeeld voor het toevoegen van parkeerplaatsen of bij een (complete) herinrichting van de straat. Vanuit het gemeentelijk groenbeleid zal overigens altijd een afweging gemaakt worden welk belang moet prevaleren; het groen of de verharding.

Tevens valt bij niet-structureel groen te denken aan een omzetting naar 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.

Centrum Groesbeek Dorp: structureel groen

In het onderhavig bestemmingsplangebied zijn de volgende gronden aangemerkt als structureel groen:

- groen rondom het knooppunt Litsenhof – Mooksestraat;
- groen tussen de Kerkstraat en de spoorlijn;
- de paardenweide aan het knooppunt Kerkstraat / Bosstraat / Burgemeester Ottenhoffstraat;
- groen rondom de voetgangersverbinding tussen de Kerkstraat en de Burgemeester Ottenhoffstraat, naast en achter de kerk;
- tuin Mariëndaal;
- groenplek op de hoek Gooiseweg / Drentselaan;
- het groen rondom het gemeentehuis.

3.6. 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 langzaam 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.

3.7. Beleidsregels

3.7.1. 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 lid 3 WRO. Daarnaast heeft de gemeente een facet-bestemmingsplan vastgesteld, dat beroepen aan huis en, middels vrijstelling, bedrijven aan huis mogelijk maakt.

Een centrumgebied is een bijzonder gebied in een stedelijke concentratie. Naast deze meer algemeen geldende regels voor stedelijke gebieden zijn derhalve aanvullende regels voor het centrumgebied opgesteld. Hierbij valt te denken aan regels op het gebied van horeca, detailhandel en reclame.

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

3.7.2. Wijziging beleid artikel 19 lid 3 WRO

Vanaf 7 maart 2007 geldt een gewijzigd art 19 lid 3 beleid. Hierin is opgenomen dat:

1. Voor wijken waarvoor tenminste een ontwerpbestemmingsplan is opgesteld, geldt dit ontwerpbestemmingsplan als basis om vrijstelling te kunnen verlenen ex artikel 19 lid 3 WRO;
2. Aan verzoeken die betrekking hebben op wijken waarvoor reeds een wijksgewijze herziening is opgesteld en voor wijken waarvoor nog geen ontwerpbestemmingsplan van toepassing is, zal het vastgestelde bestemmingsplan 'Berg en Dal' als richtlijn fungeren waaraan bouwplannen getoetst moeten worden die in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan. Vrijstelling zal alleen verleend worden indien het bouwplan voldoet aan de voorschriften van dit bestemmingsplan;
3. Aan verzoeken die betrekking hebben op het buitengebied en zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' zal geen medewerking worden verleend, omdat de in dit plan opgenomen wijzigings- en vrijstellingsmogelijkheden als ruim toereikend wordt aangemerkt."

3.7.3. 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.

3.7.4. Terrasoverkappingen

De bestemmingsplannen binnen Groesbeek bieden onvoldoende mogelijkheden voor het realiseren van terrasoverkappingen bij horecagelegenheden.

Op grond van het bestemmingsplan "De Horst" 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.

3.7.5. 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 nevenactiviteit met behoud van de woonfunctie, zijnde het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied.

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 autorijschool 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.

3.7.6. Reclamebeleid

Met de notitie "Reclame, de goede manier om gezien te worden" heeft de gemeenteraad op 29 april 1999 het reclamebeleid voor de gemeente vastgesteld.

De nota beoogt te voorzien in een beleid voor de commerciële reclamevormen, aankondigingen voor evenementen en festiviteiten en uitstallingen. Er is een onderscheid gemaakt tussen landelijk gebied, industrieterrein, winkelgebieden en woongebieden. Voor elk gebied zijn toetsingscriteria geformuleerd die beschouwd worden als beleidsregels. Deze beleidsregels zijn een nuancering van de wettelijke bepalingen (APV, Woningwet en bouwverordening, Monumentenwet en – verordening).

In het beleidskader voor het winkelgebied gaat het om reclame aan panden en andere objecten, bedrijfsverwijsborden, uitstallingen en omenten en standplaatsen die niet direct gerelateerd zijn aan de gevestigde winkeliers.

Het beleid bevat geen onderdelen die een vertaling naar het bestemmingsplan mogelijk maken.

3.7.7. Detailhandelsbeleid c.q. centrumbeleid

Er is geen specifiek detailhandelsbeleid. Het Masterplan Groesbeek (vastgesteld 25 november 1999) geeft het wensbeeld voor het centrum van Groesbeek weer. Deze passage wordt beschouwd als detailhandelsbeleid.

In het Wensbeeld in 2010 is het volgende opgenomen.

Bedreigingen zoals het autoverkeer, zijn omgezet in kansen en tot dusver als barrières ervaren elementen zijn ingepast in een vernieuwd centrum; een dorpshart waar het goed toeven is voor de voetganger; waar het recreatief winkelen door een attractief en gevarieerd winkelaanbod de boventoon voert; waar voor dagrecreanten en verblijfstoeristen een kwalitatief goed en afwisselend aanbod aan horecavoorzieningen aanwezig is; waar in ruime mate is voorzien in de woningbehoefte van de Groesbeekse bevolking; waar leefbaarheid en veiligheid zijn gewaarborgd door een voldoende aanbod aan woningen; waar de gezelligheid wordt verhoogd door de aanwezigheid van terrasjes op enkele pleinen, passend in de maat en schaal van Groesbeek; waar het groene karakter wordt benadrukt door wandelroutes, laanbeplanting en een dorpspark.

Ter verwezenlijking van het wensbeeld zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

1. de ontwikkeling van een klein verblijfsgebied in en rond de Dorpsstraat,
2. het benadrukken van het landelijke en dorpse karakter van Groesbeek,
3. het ontwikkelen van een groene zone langs de spoorlijn en de omgeving van de Nederlands Hervormde Kerk,
4. het aan de centrale as ontwikkelen van een dorpspark en een tweetal pleinen,
5. versterking van het winkelklimaat door de concentratie van winkels, de verbetering van het verblijfsklimaat en de strategische situering van winkels,
6. het bij toevoeging van bouwmassa's aansluiten op de karakteristieke bebouwingsstructuur,
7. het structureren van het ontsluitingssysteem gericht op een autoluwe Dorpsstraat, het concentreren van het parkeren aan de rand van het kernwinkelgebied en het aangeven van parkeerroutes,
8. het nastreven van een multifunctionele ontwikkeling met winkels, wonen, horeca en dienstverlening met herkenbare publieksfuncties.

De omvang van het concentratiegebied is in het Masterplan niet weergegeven. Uitgaande van de huidige winkels ligt dit concentratiegebied rond het kruispunt van de spoorlijn en de Dorpsstraat. De breedte van het concentratiegebied betreft de vanaf de Dorpsstraat en vanaf het Dorpsplein ontsluitende percelen.

De winkel aan de Kloosterstraat en de horecavoorzieningen aan de Pompweg kunnen ook hierbij opgenomen worden. Tot hoever het concentratiegebied in noordelijke danwel zuidelijke richting doorloopt, is een onderwerp van nader overleg.

In het bestemmingsplan Stekkenberg / Schrouwenberg zijn ook de winkels aan de noordzijde van de Burgemeester Ottenhoffstraat en in het zuidelijke deel van de Molenweg opgenomen in de gemengde bestemming “Centrumdoeleinden”. Deze winkels worden derhalve beschouwd als onderdeel uitmakend van concentratiegebied.

In zuidelijke richting is een grens van het concentratiegebied veel lastiger te bepalen. Er wordt van uitgegaan dat het concentratiegebied voor winkels gelijk wordt gesteld aan het gebied waar alle voorzieningen, ook horeca en dienstverlening met herkenbare publieksfuncties, uitwisselbaar zijn. Het vigerende bestemmingsplan, Centrumplan, geeft in dat geval met de bestemming “Winkels” (waarmee een vergelijkbare uitwisseling mogelijk wordt gemaakt) aan dat dit concentratiegebied tenminste doorloopt tot aan de kruising van de Pannenstraat met de Mooksebaan – Gooiseweg.

Naar de huidige inzichten is een dergelijk groot concentratiegebied te wijdlopig. Besloten is derhalve om een dergelijk concentratiegebied te beperken tot de modewinkel aan Pannenstraat 10. Het meer zuidelijke deel van de Pannenstraat wordt daarmee explicieter aangewezen als een woonstraat. Op deze wijze kunnen de woonkwaliteiten beter beschermd worden. De omzetting van een nabijgelegen woning naar een meer publieksaantrekkelijke functie, met daarbij behorende vaak als hinderlijk ervaren gevolgen, is dan niet meer direct mogelijk.

Deze insteek brengt beperkingen met zich mee in de functiewisselingen voor de panden die meer in zuidelijke richting aan de Pannenstraat gelegen zijn omdat deze meer functiespecifiek bestemd worden.

3.7.8. Horecabeleid

De gemeente heeft geen ruimtelijk relevant horecabeleid. Horeca levert een belangrijke bijdrage aan de attractiviteit van het centrum en vormt een belangrijke voorziening voor haar bezoekers. De keerzijde is, dat horecafuncties overlast met zich mee kunnen brengen voor andere functies in het centrum, bijvoorbeeld voor de woonfunctie.

Er zijn verschillende soorten horeca te onderscheiden:

- Recreatieve (avond)horeca: café, eetcafé, café-restaurant, restaurant
- Functionele horeca: cafetaria, snackbar, afhaalrestaurant¹, fastfood
- Detailhandel ondersteunende horeca: brasserie, bistro, lunchroom, ijssalon, broodjeszaak, konditorei,
- Overnachting: hotel, motel
- Zalencentrum / partycentrum
- Harde horeca: discotheken, dancings en coffeeshops

Vele van deze verschillende soorten horeca komen in het centrum van Groesbeek voor, zowel in het voorzieningencentrum als daarbuiten. De zogenoemde “harde” horeca zoals discotheken, dancings en coffeeshops komen niet voor. Deze laten zich ook niet goed verenigen met andere functies in het centrum, zoals bijvoorbeeld de woonfunctie.

Vanwege de flexibiliteit in het bestemmingsplan, en het ontbreken van hinderlijke situaties in de huidige situatie, is ervoor gekozen om een vrije uitwisseling van centrumvoorzieningen binnen het als zodanig aangewezen concentratiegebied te handhaven. Ook in het vigerende bestemmingsplan bestaat deze vrije uitwisselingsmogelijkheid.

Buiten het gekozen concentratiegebied voor centrumvoorzieningen brengt deze insteek een beperking met zich mee voor een aantal panden aan de Pannenstraat. De reeds aanwezige horecavestigingen buiten het centrumvoorzieningengebied zijn specifiek bestemd, de uitwisseling naar andere functies is vanuit de concentratiegedachten niet meer mogelijk.

¹ Onder afhaalrestaurant wordt verstaan een bedrijf waar ter plaatse bereide producten zowel kunnen worden afgehaald als ter plaatse worden geconsumeerd. Indien uitsluitend een afhaalfunctie (en geen consumptie ter plaatse) van toepassing is, wordt een dergelijk bedrijf in principe tot de detailhandel gerekend. In dat geval gelden ook de sluitingstijden op grond van de winkelsluitingstijdenwet.

4. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

4.1. Watertoets

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

4.1.1. Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het hoofdbemalingsgebied “Groesbeek-Noord” en “Groesbeek – Zuid”.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland.

4.1.2. Waterrelevant beleid

Onderstaand een overzicht van het vigerende waterbeleid:

- Rijksbeleid: ‘Vierde Nota Waterhuishouding’, ‘Waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21)’ en ‘Nationaal Bestuursakkoord Water’;
- Provinciaal beleid: ‘Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3)’ en ‘Gelders Milieuplan (GMP3)’;
- Waterschapsbeleid: ‘Nota beleid riolering en waterkwaliteit (2005)’ en ‘Strategienota 2006 - 2009’;
- Gemeentelijk beleid: ‘Gemeentelijk Rioleringsplan’.

4.1.3. Waterkansenkaart, Deelstroomgebiedsvisie, Afkoppelkansenkaart

Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is getoetst aan de ‘Waterkansenkaart’, de ‘Deelstroomgebiedsvisie Rivierengebied’ en de ‘Afkoppelkansenkaart’.

4.1.4. Plangebied

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

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

Riolering

De riooltechnische ontsluiting van het hoofdbemalingsgebied van Groesbeek – Noord bevindt zich ter hoogte van het rioolgemaal aan de Heikantweg. De riooltechnische ontsluiting van het hoofdbemalingsgebied van Groesbeek – Zuid bevindt zich ter hoogte van het rioolgemaal aan de Drulseweg.

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 bouwprojecten in dit plangebied waarbij het verhard oppervlak groter is dan 500 m², dienen de infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op de buien met intensiteit T=10 +10% zonder de infiltratiecapaciteit van de voorziening en bodem mee te rekenen en T=100 +10% waarbij de infiltratiecapaciteit meegerekend wordt. De dimensionering van de infiltratievoorzieningen wordt besproken met gemeente en waterschap.

Bij infiltratie dient conform het Convenant Duurzaam Bouwen van het KAN (2002) gebruik te worden gemaakt van duurzame, niet uitlogende bouwmaterialen. De infiltratie van hemelwater wordt opgenomen in de bouwvergunning en gecontroleerd door de gemeente Groesbeek.

4.2. Relatie met de Wet geluidhinder

4.2.1. Wegverkeerslawaaï

Voor alle wegen geldt in het kader van de Wet geluidhinder, een onderzoekszone. Uitzonderingen hierop zijn:

- Wegen die via een (voormalige) geluidsniveaukaart zijn gedezoneerd.
- Wegen welke opgenomen zijn in een 30 km/uur zone.
- Wegen welke als woonerf zijn ingericht.

Voor de 50 km/uur 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.

Binnen het bestemmingsplan zijn 5 wijzigingsgebieden opgenomen. In het onderhavige plangebied zijn de Dorpsstraat – Pannenstraat en het gebied ten zuidoosten van de spoorlijn en de Pannenstraat 50 km/uur wegen. Alle overige wegen vallen binnen een 30 km-zone.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is gebleken dat alle 5 opgenomen wijzigingsgebieden binnen een onderzoekszone van wegen vallen.

Voor enkele gebieden zijn in het verleden akoestische onderzoeken uitgevoerd, die vanwege de gewijzigde Geluidhinderwet geactualiseerd moeten worden. Voor enkele gebieden is nog geen enkel onderzoek uitgevoerd. In verband met het eventueel moeten doorlopen van hogere grenswaarden procedures, zullen alle benodigde onderzoeken tijdig worden opgestart. Voor de vaststelling van het onderhavige plan zullen de resultaten van deze onderzoeken aan de onderhavige toelichting worden toegevoegd.

4.2.2. Spoorweglawaaï

Langs het Groesbeekse spoor ligt, ondanks dat het spoor sinds 1990 niet meer geëxploiteerd wordt, een fictieve zone van 100 m (zonebesluit 1 september 2003). Hiermee dient bij planvorming rekening gehouden te worden.

Bij een waarde boven de 55 dB dienen hogere grenswaarden aangevraagd te worden. Deze contour is gelegen op circa 68 m (57 dB(A)!) uit de as van het spoor.

4.2.3. Verrichte onderzoeken

De volgende locaties zijn met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

- I. Burgemeester Ottenhoffstraat (huidige paardenwei)
Wegverkeerslawaaï: Deze locatie ligt net binnen de geluidszone van de Dorpsstraat. Berekend is een Laeq (equivalent geluidsniveau) van ca. 40 d(B)A (= 45 min 5 d(B)A vanwege aftrek volgens art. 103 Wgh.) Beide straten (Burg Ottenhof en Kerkstraat) zijn geen doorgaande wegen en kennen vrijwel geen vrachtverkeer. Conclusie: het verrichten van nader akoestisch onderzoek is niet benodigd. Er wordt voldaan aan de normen.
Spoorweglawaaï (fictief): de locatie ligt meer dan 100 m verwijderd van de spoorbaan. Hiermee ligt de locatie buiten de (fictieve) contour en vormt dit aspect geen aanleiding tot nader onderzoek.
- II. Spoorlaan (huidige HEMA plus achterliggende bebouwing)
Wegverkeerslawaaï: Deze locatie ligt binnen de zone van de Dorpsstraat. Op 10 mei 2007 heeft de raad besloten dat in het kader van het centrumplan op de Dorpsstraat een 30 km/uur regime wordt ingevoerd. Het verkeersbesluit is nog niet genomen. Dit zal pas gebeuren nadat het centrumplan is ontwikkeld. De grootste bouwlocatie, zijnde de locatie van de wijzigingsbevoegdheid II, zal dan moeten zijn afgerond. Nadien kan pas de dorpsstraat opnieuw worden aangelegd. Nadat deze locatie is ontwikkeld wordt eveneens de Spoorlaan afgesloten (geen aansluiting meer op de Dorpsstraat).
Spoorweglawaaï (fictief): In het rapport van DGMR (V.2006.0260.00.R001) wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting veroorzaakt door de spoorlijn Nijmegen – Kleve hoger is dan 57 d(B)A. De voorkeursgrenswaarde wordt derhalve overschreden. Vanwege deze onderzoeksresultaten heeft de gemeente bij de provincie in 2006 een ontheffing aangevraagd voor een hogere grenswaarde. Deze ontheffing is verleend door de provincie d.d. 13 november 2006 (nr. 2006.015415).

III. Kloosterpad West (Naast Kloosterpad Oost aan de Spoorlaan)

Wegverkeerslawaaier: Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Dorpsstraat. De westelijke grens van het plangebied ligt op ca 135 meter afstand van de Dorpsstraat. DGMR concludeerde (26 aug. 2004, rapport nr. V.2004.0286.00) ten aanzien van de naastliggende locatie Kloosterpad Oost dat gezien de afstand (175 meter) en de hierin gelegen afscherpende bebouwing de geluidsbelasting op de locatie Kloosterpad Oost lager is dan 50 d(B)A. Naar analogie kan dit ook gelden voor deze locatie. Hoewel de afstand geringer is, is er wel sprake van dezelfde afscherpende bebouwing. De Dorpsstraat is als het ware in het centrum een canyon waardoor de geluidsuitstraling hierbuiten gering is. Hier komt bij dat de Raad op 10 mei 2007 heeft besloten dat in het kader van het centrumplan op de Dorpsstraat een 30 km/uur regime wordt ingevoerd. Het verkeersbesluit is nog niet genomen. Dit zal pas gebeuren nadat het centrumplan is ontwikkeld. De grootste bouwlocatie, zijnde de locatie van de wijzigingsbevoegdheid III, zal dan moeten zijn afgerond. Nadat deze locatie is ontwikkeld wordt eveneens de Spoorlaan afgesloten (geen aansluiting op de Dorpsstraat). Ter plaatse van de onderhavige locatie zal er alleen bestemmingsverkeer op de Spoorlaan mogelijk zijn waarbij ook het 30 km/uur regime wordt ingevoerd.

Spoorweglawaaier (fictief): DGMR concludeerde (26 aug. 2004, rapport nr. V.2004.0286.00) ten aanzien van de naastliggende locatie Kloosterpad Oost dat de geluidsbelasting veroorzaakt door de spoorlijn Nijmegen – Kleve op alle hoogten lager is dan 57 d(B)A, zijnde de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaier. Hoewel dit rapport niet specifiek is geschreven voor de onderhavige locatie kan het rapport wel gebruikt worden. Op de in het rapport opgenomen kaartjes is de onderhavige locatie, direct grenzend aan de specifiek onderzochte locatie Kloosterpad oost, eveneens ingetekend met de daarbij behorende contouren. Een extra onderzoek kan dan ook geen nieuw licht op de zaak werpen. Ook voor de onderhavige locatie geldt dat de voorkeursgrenswaarde op geen enkele hoogte wordt overschreden als gevolg van railverkeerslawaaier.

IV. Dorpsplein (naast gemeentehuis)

Wegverkeerslawaaier: In het rapport van 11 juni 2007 (Q968-2GB) van Abovo Akoestics is vastgesteld dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Bij besluit van 9 oktober 2007 heeft het college een besluit hogere waarden wegverkeerslawaaier genomen. Publicatie van dit voornemen heeft gelijktijdig plaats gevonden (d.d. 24 juni 2007) met de publicatie inzake de vrijstelling ten behoeve van de artikel 19 lid 2 WRO procedure.

Spoorweglawaaier (fictief): In het rapport d.d 22 mei 2007 Abovo Akoestics de gevelbelasting vastgesteld. De voorkeursgrenswaarde wordt gering overschreden. Er is sprake van een maximale belasting van 59 dB.

Bij besluit van 9 oktober 2007 heeft het college een besluit hogere waarden spoorweglawaaai genomen. Publicatie van dit voornemen heeft gelijktijdig plaats gevonden (d.d. 24 juni 2007) met de publicatie inzake de vrijstelling ten behoeve van de artikel 19 lid 2 WRO procedure.

V. TPG-locatie

Voor deze locatie geldt dat hier een kantoorgebouw zal worden gerealiseerd. Dit is geen geluidgevoelige bestemming en er behoeft dus geen onderzoek verricht te worden naar het wegverkeers- en spoorweglawaaai.

4.3. Milieuhinder

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

Adres	Omschrijving	Categorie	Afstand
Dorpsstraat 2	Pastorie	2	30
Dorpsstraat 2	SNS bank	2	30
Dorpsstraat 3	Jungle Kids kleding	1	10
Dorpsstraat 4	Café Binnen	3	50
Dorpsstraat 5	Van der Doelen speelgoed	1	10
Dorpsstraat 6	Groesbeek optiek	1	10
Dorpsstraat 7	PA Oomen electrisch Fijn Grof en Hoefsmederij	1	10
Dorpsstraat 7a	Leeg	-	-
Dorpsstraat 9-11	Leeg	-	-
Dorpsstraat 10	GSM-shop	1	10
Dorpsstraat 12	De Comm café bar	3	50
Dorpsstraat 13	Vishandel Makaay	2	30
Dorpsstraat 14	Teezs mode	1	10
Dorpsstraat 16	Cafetaria 't Centrum	2	30
Dorpsstraat 16b	La Vie restaurant brasserie	2	30
Dorpsstraat 18a	Administratiekantoor Driessen & Eemers	1	10
Dorpsstraat 18	Modehoek	1	10
Dorpsstraat 19	Kuijpers men & women kleding	1	10
Dorpsstraat 24	HV Makelaardij	1	10
Dorpsstraat 26	De Lingeriewinkel	1	10
Dorpsstraat 28	Rabobank	2	30
Dorpsstraat 28a	Profil fietsspecialist	1	10
Dorpsstraat 28c	Blokker	1	10
Dorpsstraat 28d	Voormalig schoonmaakbedrijf nu opslag Blokker en fietsenwinkel	1	10
Dorpsstraat 31	Bruna	1	10

Adres	Omschrijving	Categorie	Afstand
Dorpsstraat 31a	Modehoek	1	10
Dorpsstraat 32	Croissanterie le Monde	2	30
Dorpsstraat 33-35	Kruidvat drogisterij	1	10
Dorpsstraat 34b	EvE mode	1	10
Dorpsstraat 34	Leeg	-	-
Dorpsstraat 34a	Esma d'or juwelier	1	10
Dorpsstraat 36	American Stock kleding	1	10
Dorpsstraat 37	Hans, de echte bakker	2	30
Dorpsstraat 38	Van de kaasplank	1	10
Dorpsstraat 39a	Primera kaarten en tijdschriften	1	10
Dorpsstraat 41	Etos drogisterij	1	10
Dorpsstraat 41a	Hemmy van Haaren de echte groenteman	1	10
Dorpsstraat 43	Chinees-Indisch restaurant Lee Ho Fook	2	30
Dorpsplein 1	Gemeentehuis	2	30
Dorpsplein 3	VakantieXperts Van Dongen	1	10
Dorpsplein 4	Mulders schoenen	1	10
Dorpsplein 5-7	Gezondheidscentrum: Apotheek De Weem, tandartsen	1	10
Pannenstraat 1	Kerk	2	30
Pannenstraat 3	Heller Gietman assurantien + PIN automaat	1	10
Pannenstraat 2	Yu & Mi schoenen	1	10
Pannenstraat 4/6	Oosterpoort Wooncombinatie	1	10
Pannenstraat 10	Willemsenmode	1	10
Pannenstraat 19	Supercoop supermarkt	1	10
Pannenstraat 20	Foto Verbeeten	1	10
Pannenstraat 29	Jo Boerman slager	2	30
Pannenstraat 30/31	Easy fill tankstation	2	30
Pannenstraat 31/30	Aannemingsbedrijf Janssen Groesbeek	3	50
Pannenstraat 36	Restaurant De Verrassing	2	30
Pannenstraat 38	Cafeteria Domino	2	30
Pannenstraat 40 / Mooksebaan 2a	Hopmans & Associés advocaten en procureurs	1	10
Kerkstraat 2	Notariskantoor Timmermans	1	10
Kerkstraat 12	Bos Perfect wonen	1	10
Kerkstraat 16	A Kuijpers je eigen slager	2	30
Kerkstraat 18	Kerk	2	30
Burg. Ottenhoffstraat 1	Jan Linders supermarkt	1	10
Burg. Ottenhoffstraat 7	Theo Borgers Slijterij	1	10
Spoorlaan 1	Scapino kleding	1	10
Spoorlaan 1b	Hema	1	10
Spoorlaan 2	Bakkerij Bart	2	30

Adres	Omschrijving	Categorie	Afstand
Spoorlaan 2a	Grillroom Caïro pizza shoarma	2	30
Spoorlaan 2b	Schoenmakerij / sleutelservice	1	10
Spoorlaan 2c	Videoland	1	10
Spoorlaan 5a	Leeg	-	-
Spoorlaan 6	Kantoor FNV Bouw	1	10
Spoorlaan 8	Tandartsenpraktijk Spoorlaan	1	10
Spoorlaan 10	D'n Langendijk; dependance Werkenrode	1	10
Stationsweg 15	Zrs Carolus Borromeus, klooster	2	30
Stationsweg 15	Kerk	2	30
Stationsweg 15	Mariëndaal (bijzondere woondoeleinden)	1	10
Mooksestraat 24	Dikkemik grill eetbar	2	30
Mooksestraat 26	Café 't Mookertje	3	50
Mooksebaan 4	Hair & Beautystudio Marc	1	10
Kloosterstraat ong	Begraafplaats	1	10
Kloosterstraat 3a	Wollenberg sport	1	10
Kloosterstraat 7	Fanfare Wilhelmina	3	50
Kloosterstraat 8	Café Loos alarm	3	50
Kloosterstraat 9	OJC Maddogs	3	50
Kloosterstraat 11	De Mallemolen	2	30
Kloosterstraat 11	Peuterspeelzaal In de poppenkast	2	30
Kloosterstraat 11	Omroep Groesbeek	2	30
Kloosterstraat 12	Leeg	-	-
Kloosterstraat 13	Bibliotheek	1	10
Kloosterstraat 25	R. Saedt kermiswagensstalling	2	30
Nijverheidsweg 2	Montessori college	2	30
Gooiseweg 1a	Van Doorn feestartikelen	1	10
Pompweg 2b	Partycentrum Wilhelmina / dansschool	3	50

Naast de voorzieningen genoemd in de bovenstaande tabel, is bij diverse woningen in het plangebied een beroep aan huis of een bedrijf aan huis (via vrijstelling in het kader van Bedrijvigheid in woonwijken) gevestigd.

Geconcludeerd kan worden dat er geen bedrijven en voorzieningen binnen het plangebied aanwezig zijn die een overmatige vorm van hinder veroorzaken voor de woonomgeving: alle voorzieningen zijn voorzieningen waarvan gesteld kan worden dat deze gewenst worden binnen een woonomgeving, mits op de juiste locatie gesitueerd, met name vanwege de verkeersaantrekkende werking.

4.4. Bodem

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

Binnen het onderhavig bestemmingsplangebied zijn de volgende locaties met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

- I. Burgemeester Ottenhoffstraat (huidige paardenwei)
- II. Spoorlaan (huidige HEMA plus achterliggende bebouwing)
- III. Kloosterpad West (Naast Kloosterpad Oost aan de Spoorlaan)
- IV. Dorpsplein (naast gemeentehuis)
- V. TPG-locatie

Voor verschillende locaties zijn bodemkundige onderzoeken verricht. Toch is niet alleen voor die locaties waar een dergelijk onderzoek ontbreekt, in de voorschriften de voorwaarde opgenomen dat er onderzoek uitgevoerd dient te worden waarmee aangetoond wordt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de nieuwe functie.

Ook voor de reeds onderzochte locaties is deze randvoorwaarde opgenomen omdat onduidelijk is wanneer gebruik gemaakt zal worden van de wijzigingsbevoegdheid en een milieukundig bodemonderzoek slechts een beperkte geldigheid heeft. Een onderzoek dat ouder is dan 3 jaar is niet meer rechtsgeldig.

Verrichte milieukundige bodemonderzoeken

I. Burgemeester Ottenhoffstraat (huidige paardenwei)

Voor het eerste wijzigingsgebied is een "Verkenkend bodemonderzoek (NEN 5740), Burg. Ottenhoffstraat/Kerkstraat te Groesbeek (EnviroPlan, 25 oktober 2005, rapportnummer P-054280/R01) verricht.

Uit het laboratoriumonderzoek van de bovengrond van het noordelijke terreindeel (geplande nieuwbouw) blijken overschrijdingen van de streefwaarden voor lood, zink en PAK. In de bovengrond van het overige terrein zijn overschrijdingen van de streefwaarden voor koper, zink en PAK. Het gehalte aan nikkel blijkt gelijk aan de streefwaarde.

In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn geringe overschrijdingen van de streefwaarden vastgesteld voor cadmium en xylenen.

Omdat in de bovengrond en in het grondwater een aantal van de onderzochte stoffen is aangetroffen in gehalten boven de streefwaarden, dient de in aanvang opgestelde hypothese "onverdachte locatie" te worden verworpen. De mate van verhoging van de gehalten is niet dusdanig dat een nader onderzoek noodzakelijk moet worden geacht.

Op basis van het bodemonderzoek bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw van woningen op het terrein c.q. het verlenen van een bouwvergunning voor de onderzoekslocatie.

II. Spoorlaan (huidige HEMA plus achterliggende bebouwing)

Dit wijzigingsgebied is ten aanzien van het milieukundig bodemonderzoek onderverdeeld in 5 deellocaties, A, B, C, D1 en D2.

- Deellocatie A: Spoorlaan 1, Edah, marktplein en toegangswegen/parkeervakken.
Verkennd bodemonderzoek (NEN 5740) "Centrumplan" te Groesbeek. Deellocatie A: Edah, marktplein en toegangsweg/parkeervakken (EnviroPlan, 18 april 2003, rapportnummer P-033451/R01).

Bij de uitvoering van het veldonderzoek zijn met name op het noordelijke deel van het marktplein humeuze (geroerde) bodemlagen aangetroffen waarin een matige bijmenging van kooldeeltjes aanwezig is.

Omdat in zowel de boven- als de ondergrond een verontreiniging met PAK aanwezig is, dient de in aanvang opgestelde hypothese "verdacht" met betrekking tot PAK's te blijven gehandhaafd.

De onderzoekslocatie bevindt zich in een van oudsher bebouwd (min of meer stedelijk) gebied. De aangetoonde gehalten worden vermoedelijk veroorzaakt door menselijk handelen in het verleden (onder andere door voormalige activiteiten van de Nederlandse Spoorwegen) en kunnen als verhoogde achtergrondwaarden worden beschouwd. Op basis van onderhavig bodemonderzoek bestaan er voor deellocatie A, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling van het "Centrumplan". Er bestaan evenmin bezwaren tegen eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie c.q. het verlenen van een bouwvergunning.

Voor deellocatie B zijn diverse onderzoeken uitgevoerd:

- Verkennd Bodemonderzoek (NEN 5740) Spoorlaan 1a/5, Groesbeek: EnviroPlan, 2 oktober 2001, rapportnummer: P-012149/R01;
- Nader bodemonderzoek Spoorlaan 1a/5 Groesbeek: EnviroPlan, 17 december 2001, rapportnummer: P-012149A/R01;
- Saneringsplan, sanering bodemverontreiniging Spoorlaan 1a/5 te Groesbeek: EnviroPlan, 18 oktober 2005, rapportnummer: P-052149/R01.

In het Verkennend bodemonderzoek uit oktober 2001 zijn zodanige overschrijdingen van de tussenwaarden en interventiewaarden geconstateerd dat op grond van de Wet bodembescherming een nader onderzoek plaats diende te vinden. Dit nader onderzoek diende zich toe te spitsen op verontreiniging met minerale olie op de voormalige locatie van de dieseloliepomp en –tank op het noordwestelijke terreindeel alsmede het oostelijke terreindeel waar in de bovengrond een matig tot sterke verontreiniging met PAK's is aangetroffen.

Met het Nader onderzoek van december 2001 is de verontreiniging met minerale olie op het noordwestelijke terreindeel geheel in beeld gebracht. Het heeft een geschatte omvang van 360 à 420 m³ waarvan circa 120 m³ is verontreinigd tot boven het niveau van de interventiewaarde.

Over de gehele locatie is sprake van een verontreiniging met PAK, echter de hoogste gehalten zijn aangetroffen op het zuidoostelijke terreindeel. Het sterk verontreinigde bodemvolume is geschat op 50 m³.

De resultaten van het nader bodemonderzoek boden voldoende inzicht in de verontreinigingssituatie om tot het opstellen van een saneringsplan over te kunnen gaan. Sanering door middel van ontgraving lijkt de meest voor hand liggende saneringsmethode. De sanering wordt op basis van het huidige gebruik van de locatie niet urgent geacht.

Het saneringsplan heeft tot doel inzicht te geven in de noodzakelijke werkzaamheden en de te volgen procedures bij de sanering. Eerst na goedkeuring van het saneringsplan door de provincie Gelderland, kan door de gemeente Groesbeek een bouwvergunning worden afgegeven.

Door de provincie Gelderland is op 9 februari 2006 het Besluit ernst en spoedeisendheid genomen. Op dezelfde datum heeft de provincie Gelderland ook een besluit genomen over het saneringsplan. Er wordt ingestemd met het voorstel tot multifunctionele sanering van de verontreiniging met minerale olie en een functiegerichte sanering van de verontreiniging met PAK. Dit betekent dat na sanering de locatie weer gebruikt kan worden voor extensief gebruikt (openbaar) groen. De sanering heeft alleen betrekking op de verontreiniging in de vaste bodem. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

- Deellocatie C: Spoorlaan 5A, "Zoma".
Nader bodemonderzoek "Centrumplan" te Groesbeek. Deellocatie C: Spoorlaan 5A, "Zoma". (EnviroPlan, 14 april 2003, rapportnummer P-033451/R02).
Op het terrein is een nader bodemonderzoek uitgevoerd gericht op het in beeld brengen van de verontreiniging met PAK. Verder heeft er aan de benedenstroomse zijde van het bedrijfsterrein grondwateronderzoek plaatsgevonden.

Dit om na te gaan of er een relevante grondwaterverontreiniging, als gevolg van het gebruik van lijmcomponenten, lakken en verfproducten, aanwezig is.

Uit het bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat er weliswaar overschrijdingen van de streefwaarde voor PAK zijn aangetroffen, maar dat de tussenwaarden en/of interventiewaarde niet overschreden worden.

Uit de resultaten van het grondwateronderzoek blijkt een lichte verontreiniging met nikkel. De mate van verhoging van het gehalte is niet dusdanig dat een nader onderzoek noodzakelijk moet worden geacht. Op basis van het grondwateronderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het bedrijfsterrein geen sprake is van een grondwaterverontreiniging als gevolg van gebruik en opslag van lijmcomponenten, lakken en verfproducten.

III. Kloosterpad West (Naast Kloosterpad Oost aan de Spoorlaan)

Ook voor dit wijzigingsgebied is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd: Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) "Centrumplan" te Groesbeek. Deellocatie D1: Spoorlaan 10, jongerencentrum "De Blokhut" (EnviroPlan, 11 april 2003, rapportnummer P-033451/R03).

De onderzoekslocatie bevindt zich in een van oudsher bebouwd (min of meer stedelijk) gebied. De aangetoonde gehalten worden vermoedelijk veroorzaakt door menselijk handelen in het verleden en kunnen als verhoogde achtergrondwaarden worden beschouwd.

Op basis van onderhavig bodemonderzoek bestaan er voor deellocatie D1, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling van het "Centrumplan". Er bestaan evenmin bezwaren tegen eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie c.q. het verlenen van een bouwvergunning.

IV. Dorpsplein (naast gemeentehuis)

Enviroplan heeft voor de locatie een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (NEN 5740) rapport d.d. 22 mei 2007, nr. P-070537/R01). Er is een matige tot sterke verontreiniging met lood geconstateerd. Het betreft geen geval van ernstige verontreiniging, omdat het minder dan 25 m3 betreft dat zich boven de interventiewaarde bevindt.

Enviroplan heeft eveneens een plan van aanpak opgesteld ten aanzien van de sanering (d.d. 31 mei 2007nr. P 070537B) . De gemeente heeft ingestemd met de voorgestelde sanering (ontgraven en afvoeren tijdens de sloopwerkzaamheden). Geconcludeerd kan worden dat de locatie na sanering geschikt is voor de voorgestane functie.

V. TPG-locatie

Op de zogeheten TPG-lokatie aan de Kerkstraat 1 zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De daadwerkelijke sanering heeft

plaatsgevonden in de periode van 8 t/m 23 augustus 2007. Van de sanering is op 21 september 2007 een evaluatierapport gemaakt (EnviroPlan P-064061/R01). Dit evaluatierapport is op 28 september 2007 naar de Provincie gezonden en heeft vervolgens in de periode 22 oktober 2007 t/m 4 november 2007 ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties binnengekomen. Binnenkort volgt de definitieve instemming met het evaluatieverslag.

4.5. Luchtkwaliteit

4.5.1. Besluit luchtkwaliteit en planontwikkeling

Besluit Luchtkwaliteit 2005

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 luchtkwaliteit worden deze richtlijnen verder uitgewerkt voor de Nederlandse situatie. In het besluit zijn grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels opgenomen.

Grenswaarden en plandrempels

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 in het Besluit luchtkwaliteit 2005 genoemde waarden.

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.

4.5.2. Gemeentelijke rapportage (juni 2006)

Op basis van een gemeentelijke rapportage (juni 2006) kan geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan de normen inzake luchtkwaliteit. Circa twintig locaties binnen de gemeente zijn beoordeeld op basis van de achtergrondwaarde.

Slechts enkele locaties kennen een overschrijding van de grenswaarde in 2005 en 2010. In 2015 is er nergens meer sprake van een overschrijding van de grenswaarde. Er is derhalve ook geen sprake van overschrijding van de plandrempeel. De twee locaties die een overschrijding van de grenswaarde kennen zijn alleen niet te vergelijken met de onderhavige locatie. De verkeersintensiteit, een van de grootste veroorzakers van een slechte luchtkwaliteit, is op de projectlocatie beduidend geringer.

Het project zelf heeft een dermate geringe omvang dat geconcludeerd kan worden dat het plan geen bijdrage 'in betekenende mate' oplevert ten aanzien van de luchtverontreiniging. De nationale wetgever gaat thans uit van projecten van minimaal 2000 woningen die worden geacht een bijdrage 'in betekenende mate' te leveren aan de luchtverontreiniging. Indien een plan een kleiner aantal woningen kent, dan wordt dit geacht te voldoen aan de normen. Het onderhavige plan valt hierbij in het niet.

4.6. Externe veiligheid

De gemeente Groesbeek heeft op 15 maart 2007 het externe veiligheidsbeleid vastgesteld.

De gemeente Groesbeek wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. In die zin draagt zij een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om externe veiligheid. Om die verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente Groesbeek een externe veiligheidsbeleid geformuleerd.

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich zowel voor bij risicovolle inrichtingen als rondom transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving en beleidsnota's, onder andere in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Invulling

geven aan deze wettelijke verplichtingen vormt een belangrijk onderdeel van het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid.

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om duidelijk te maken welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente Groesbeek aanwezig zijn en hoe met deze en toekomstige risico's om dient te worden gegaan. Dit betekent dat onder meer invulling wordt gegeven aan de wettelijke verplichting om het groepsrisico² en plaatsgebonden risico³ te overwegen.

In of in de directe nabijheid van het plangebied is geen sprake van factoren, die van invloed zijn op de externe veiligheid. Het tankstation aan de Pannenstraat verhandelt geen LPG en is daarom geen factor die van invloed is op de externe veiligheid.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering geeft voor de gebruiksmogelijkheden die worden geboden in het bestemmingsplan.

4.7. Kabels en Leidingen

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

4.8. Molenbiotoop

Het onderhavig plangebied ligt deels binnen de molenbiotoop van de Zuidmolen ten zuiden van de Gooiseweg. De molenbiotoop is de omgeving van een molen of molenrestant, voorzover die omgeving van belang is voor het (toekomstig) functioneren daarvan als maalwerktuig, voor de monumentale waarde van de molen of het molenrestant, of voor beide.

Praktijknormen 1946

In 1946 zijn voor de biotoop praktijknormen vastgelegd in de zogenaamde 1:100-regel. Deze regel houdt in dat elke 100 meter verder van de molen een obstakel 1 meter hoger mag zijn; de eerste 100 meter moet wel vrij blijven. Voorbeeld: Een boerderij in het open landschap, met een nokhoogte van 10 meter dient dus op een afstand van een kilometer van de molen te worden gebouwd en niet dichterbij.

² Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk aanwezige) groep van 10.100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt weergegeven als een grafiek met het aantal personen op de horizontale as en de kans op overlijden op de verticale as

³ Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een (denkbeeldig) persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Nieuwe normen 1982

Omdat de 1:100 regel in de bebouwde omgeving niet langer toepasbaar bleek, zijn door De Hollandsche Molen in 1982 nieuwe normen ontwikkeld. Deze zijn vastgelegd in het rapport 'De inrichting van de omgeving van molens, rapport van de werkgroep Molenbiotoop van de Hollandsche Molen, vereniging tot behoud van molens in Nederland'. Daarin staat aangegeven op welke manier met de molen rekening kan worden gehouden.

Gelderse Molenverordening,
verbod tot bouwen zonder
vergunning

Ingevolge artikel 4, derde lid van de Gelderse Molenverordening is het verboden in de molenbiotoop zonder vergunning van Gedeputeerde Staten of in strijd met bij zodanige vergunning gestelde voorwaarden, bouwwerken op te richten, te wijzigen, werken aan te leggen of bomen, struiken of heesters aan te planten of te hebben van zodanige aard of omvang, dat daardoor het normale of toekomstig gebruik van een molen of molenrestant met wind- of waterkracht wordt verminderd, belemmerd of onmogelijk gemaakt of de monumentale waarde van de molen of het molenrestant wordt aangetast.

Gelderse Molenverordening, criteria
t.b.v. vergunning

Op grond van artikel 5, tweede lid van de Gelderse Molenverordening kunnen Gedeputeerde Staten criteria vaststellen ten behoeve van de beoordeling van aanvragen om een vergunning, als bedoeld in artikel 4, derde lid van de Gelderse Molenverordening.

Toelaatbare obstakelhoogten
afhankelijk van type en afmetingen
molen en molenonderdelen en
omgeving

Voor de berekening van de toelaatbare obstakelhoogten in de molenbiotoop van windmolens is een aantal factoren van groot belang, onder andere het type molen (stelling-, beltmolen of grondzeiler), de afmetingen van molen en molenonderdelen (hoogte en grootte wiekenkruis) en het gebied waarin de molen zich bevindt (landelijk of stedelijk gebied).

Molenbiotoop op een afstand van
100 m tot 400 m van een
windmolen

De beoordeling van de toelaatbare hoogte van nieuw op te richten of te wijzigen obstakels in verhouding met de afstand tot de windmolen vindt plaats op grond van de uitkomst van de toepassing van de formule:

$$H_x = \frac{x}{n} + c \times z \text{ of } x = n(H_x - c \times z)$$

In deze formules stellen de letters het volgende voor:

H _x	De toelaatbare hoogte van een obstakel in meters op een afstand x uit de molen. De toelaatbare hoogte wordt gemeten vanaf het waterpasniveau van de begane grond of het maaiveld van de molen
X	De afstand in meters vanaf het obstakel tot de wieken van de molen

n	De ruwheidscoëfficiënt wordt bepaald volgens de ruwheidsklassentabel van Wieringa en geeft de ruwheid van het terrein aan waarover de wind naar de molen toestroomt. In deze tabel wordt onderscheid gemaakt tussen open, ruw en gesloten gebieden. Bij elke klasse hoort een waarde n, de ruwheidscoëfficiënt. Bij een windreductiepercentage tot 95 zijn de waarden van de ruwheidscoëfficiënt: • 140 voor een open gebied: vlak land met alleen oppervlakkige begroeiing (gras) en geïsoleerde ijle obstakels. Bijv. startbanen, weideland zonder windsingels, braakliggend bouwland • 75 voor een ruw gebied: bouwland met afwisselend hoge en lage gewassen. Invloedrijke obstakels (rijen gebladerde bomen, lage boomgaarden enz.) met onderlinge afstanden van omstreeks vijftienmaal hun hoogte, maïsvelden e.d. • 50 voor een gesloten gebied: bodem regelmatig en volledig bedekt met vrij grote obstakels, met tussengelegen ruimten niet groter dan een paar obstakelhoogten. Bijv. grote bossen, laagbouw in dorpen en voorsteden
c	De windreductiecoëfficiënt constante = 0,2; zijnde de constante behorend bij een algemeen aanvaardbaar geachte windsnelheidsreductie tot 95%;
z	De askophoogte in meters, dit is de hoogte van het centrisch middelpunt van de molenwieken (helft van het gevlucht) tot de begane grond van de molen. Opgemerkt wordt dat bij een beltmolen of stellingmolen geldt dat deze askophoogte van de helft van het gevlucht vermeerderd wordt met de hoogte van de belt of de stelling.

Molenbiotoop eerste 100 m afstand tot de beltmolen of stellingmolen

Daarnaast geldt dat binnen een afstand van 100 m van een stellingmolen of beltmolen zich een obstakel mag bevinden indien de hoogte daarvan niet hoger is dan het niveau van de stelling of het niveau van de kruin van de belt van de molen.

Zuidmolen

De Zuidmolen is een beltmolen en heeft een gevlucht van 25 m. De hoogte van de belt is 2,60 m. De askophoogte is derhalve 15,10 m. De ruwheidscoëfficiënt bedraagt 50. De windreductiecoëfficiënt bedraagt 0,2.

Obstakelhoogte binnen 100 m van de Zuidmolen

Dit betekent dat binnen een straal van 100 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht hoger dan het onderste punt van de verticale wiek, zijnde de hoogte van de belt, 2,60 m.

Obstakelhoogte van 100 m tot
400 m afstand van de Zuidmolen

Voor de gronden gelegen binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing of beplanting worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/50 van de afstand, gemeten tussen de bebouwing of beplanting en het onderste punt van de verticaal staande wieken van de molen (vanaf dit punt dient een schuine lijn te worden getrokken met een stijging van telkens 1 meter hoogte per 50 meter afstand), vermeerderd met een hoogte 3,02 m.

4.9. 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.

Centrum

In het onderhavig plangebied zijn geen gebieden aanwezig, die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur.

Verder betreft het een woon- en voorzieningengebied. Er worden met het Ontwikkelingsplan Centrumgebied een groot aantal ontwikkelingen voorgestaan. Het merendeel van deze ontwikkelingen wordt niet met het onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Voor een aantal ontwikkelingen wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheden is opgenomen, dat bij invulling van deze locaties de natuurwaarden alsnog onderzocht zullen moeten worden. De gebiedsbescherming is verder in het bestemmingsplan afdoende geregeld.

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 kan de aanwezigheid van bijzondere beschermde planten en met name dieren vrijwel worden uitgesloten. Tevens heeft het bestemmingsplan overwegend een conserverend karakter en is er een nadere onderzoeksplicht in de wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Er behoeven geen verdere maatregelen in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

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 2 delen, 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 bebouwingmogelijkheid. Bij bestaande rechten (vigerende bestemmingsplannen) 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 10, 12 en 15 meter.
 - Uitgangspunt is dat er ten alle tijden een tuin met een diepte van tenminste 7 m achter de bebouwingszone ligt. Wanneer dit niet gehaald wordt, wordt de diepte van de bebouwingszone aangepast.
 - Een diepte van 15 meter is gelegd voor de (vooral) 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. Daar waar de tuindiepte geen 7 m zou bedragen, is de bebouwingszone teruggebracht naar 12 m danwel de diepte uit het vigerende plan.
 - Voor de overige situaties (vooral gekoppelde en rijenwoningen) is in principe een diepte van 12 meter opgenomen. Daar waar de tuindiepte geen 7 m zou bedragen, is de bebouwingszone teruggebracht naar 10 m.
- 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 begrenzings 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 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 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 november 2005 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

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.

5.1.7. (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 situeringeis?
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 druiplijn, 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 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 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.

5.1.8. 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.

5.1.9. 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 (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 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.

5.1.10. Niet-woonfuncties

In het gebied is (naast de maatschappelijke voorzieningen) een aantal niet-woonfuncties aanwezig. Het betreft horecagelegenheden, detailhandelsvestigingen en dienstverlenende bedrijven. 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 een bebouwingszone, een zone tussen bebouwingsgrenzen en een zone geen gebouwen toegestaan opgenomen.

5.1.11. 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.

5.1.12. 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.

5.1.13. 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.

5.1.14. 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 4.1.1 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. Spoorweg en natuur

Binnen deze bestemming is de spoorweg geregeld. Deze functioneert momenteel niet. De gronden mogen ook worden aangewend voor natuur.

Artikel 5. 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), rijenbouw (R) en meergezinswoningen (M). 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. Van meergezinswoning is sprake bij een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of (gedeeltelijk) boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden. De woningen zijn vervolgens ondergebracht in een viertal woningklassen met elk hun eigen maatvoering.

Voor de bijgebouwen 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 tot de zijdelingse perceelsgrens).

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 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, aanbouwen en uitbouwen alsmede carports 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 'Centrum Groesbeek Dorp'.

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 6. 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 7. Horeca

Binnen deze bestemming zijn de drie horecavestigingen opgenomen. Hoofdgebouwen mogen enkel binnen de bebouwingszone gesitueerd zijn; bijgebouwen mogen zich zowel binnen de bebouwingszone als in de zone tussen bebouwingsgrenzen bevinden, voor zover deze zone op de kaart is opgenomen. De maatvoering is opgenomen in een tabel.

Artikel 8. Detailhandel

Binnen deze bestemming is een aantal detailhandelsvestigingen geregeld die vanwege hun ligging niet binnen de bestemming centrumdoeleinden vallen. 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. Dienstverlening

Binnen deze bestemming is een aantal dienstverlenende bedrijven met een kantoorfunctie opgenomen die qua ligging buiten de bestemming centrumdoeleinden vallen.

Artikel 10. Bedrijfsdoeleinden

Binnen deze bestemming is een regeling opgenomen voor een aantal bedrijven. 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. Maatschappelijke doeleinden

In dit artikel is een regeling opgenomen voor de bestaande maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied. Het betreft een zevental 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 12. Centrumdoeleinden

Binnen deze bestemming zijn de binnen het plan voorkomende centrumvoorzieningen zoals detailhandel, kantoren, horeca en wonen vervat. Daarnaast is het gemeentehuis binnen deze bestemming opgenomen.

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 13. 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 14. 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 15. Dorpsweide

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

Artikel 16. Verwachtingsgebied 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 17. Gemeentelijk archeologisch monument (dubbelbestemming)

In deze bepaling is een gemeentelijk archeologisch monument opgenomen. Het gemeentelijk archeologisch monument wordt beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel.

Artikel 18. 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 19. 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 20. Algemene wijzigingsbevoegdheid

Binnen dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden ten zuiden van de bestemming "Spoorweg en natuur" te wijzigen ten behoeve van winkels, horeca en appartementen.

Artikel 21. Procedureregels bij vrijstelling en 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 22. 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 23. 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. Tuin Mooksebaan 2:
In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Winkels. De gronden zijn in eigendom van en in gebruik als tuin door Mooksebaan 2. Er zijn geen eigendomswijzigingen bekend; waarschijnlijk is er bij de opstelling van het vigerende bestemmingsplan een fout gemaakt. De gronden worden naar het gebruik als tuin in de bestemming Woondoeleinden opgenomen.
2. Pannenstraat 22:
De gronden zijn in het vigerend bestemmingsplan bestemd als Winkels. Het pand is reeds enige jaren in gebruik als woning. De gronden liggen buiten het voorzieningencentrum. De gemeente streeft een concentratie van voorzieningen in het voorzieningencentrum na. Derhalve zijn de gronden bestemd naar het huidige gebruik: Woondoeleinden.
3. Drentselaan 2a:
In het vigerend bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als tuin binnen de bestemming Woondoeleinden. In 1996 is op het perceel een woning gebouwd nadat Gedeputeerde Staten een Verklaring van geen bezwaar ex 19a WRO had afgegeven. Het perceel is naar het huidige gebruik bestemd: Woondoeleinden. De woning is met een bebouwingszone, bebouwingsgrenzen en zone geen gebouwen toegestaan in het bestemmingsplan opgenomen.
4. westzijde hoek Kloosterstraat - Drentselaan:
In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Winkels. Via een art 19 lid 2 WRO-procedure is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een appartementencomplex. De gronden zijn naar dit gebruik bestemd: Woondoeleinden, meergezinswoning.
5. Pompweg 2b:
De momenteel als parkeervoorziening en toegang in gebruik zijnde gronden waren in het vigerend bestemmingsplan bestemd als tuin binnen de bestemming Woondoeleinden. Omdat dit een verbetering is van de ontsluiting van de dansschool zijn de gronden bestemd naar het huidige gebruik: Horecadoeleinden, zone geen gebouwen toegestaan.
6. Pompweg 2:
De vigerende bestemming van deze gronden is Kleine bedrijven met bedrijfswoning. De gronden hebben hun bedrijfsfunctie reeds enige tijd verloren. Derhalve zijn de gronden naar het gebruik bestemd: Woondoeleinden.
7. grenzend aan Dorpsplein 5 – 9:
In het vigerend bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor Winkels. De gronden zijn decennia lang in gebruik als parkeervoorziening. Derhalve zijn de gronden naar dit gebruik bestemd: Verkeersdoeleinden.

8. parkeerterrein Houtlaan:
In het vigerend bestemmingsplan bestond de mogelijkheid om op deze gronden woningen te bouwen. De gronden zijn echter in gebruik als parkeerterrein. Vanwege het belang van deze parkeervoorzieningen voor de opvang van de parkeerdruk in het onderhavig bestemmingsplangebied, worden de gronden naar hun huidige gebruik bestemd: Verkeersdoeleinden.
9. parkeerterrein Houtlaan:
Een strook van de huidige parkeervoorziening aan de Houtlaan heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming Groenvoorziening. Vanwege het belang van deze parkeervoorzieningen voor de opvang van de parkeerdruk in het onderhavig bestemmingsplangebied, worden de gronden naar hun huidige gebruik bestemd: Verkeersdoeleinden.
10. ten westen van Burgemeester Ottenhoffstraat 13:
In het vigerend bestemmingsplan hebben de gronden de directe bestemming Woondoeleinden. Omdat de huidige herstructureringswensen niet binnen deze bestemming te realiseren zijn, zijn de gronden naar het gebruik bestemd dat ze al jaren hebben gehad: Dorpsweide. Op de gronden is met het oog op een herstructurering tevens een wijzigingsbevoegdheid gelegd.
11. Gronden tussen Dorpsstraat 38 en Hoflaan 2a:
De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Winkels. De gronden zijn in gebruik als tuin door de eigenaar van Hoflaan 2a. De gronden zijn bestemd naar dit gebruik: Woondoeleinden.
12. Gronden tussen Dorpsstraat 34-36 en Hoflaan 2b:
De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Winkels. De gronden zijn in gebruik als tuin door de eigenaar van Hoflaan 2b. De gronden zijn bestemd naar dit gebruik: Woondoeleinden.
13. Dorpsstraat 28d:
In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Garagebedrijven. De gronden hebben in de loop der jaren de functie voor een garagebedrijf verloren. Er is zelfs een schoonmaakbedrijf in gevestigd geweest. Momenteel wordt het pand gebruikt voor incidentele opslag door een huishoudartikelenwinkel en een fietsenwinkel. Het gebruik als bedrijfsruimte wordt in het voorzieningencentrum niet gewenst. De gronden zijn naar het huidige gebruik bestemd: Centrumdoeleinden.

6. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een bestaand plangebied met een overwegend 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.

7. OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

7.1. Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Groesbeek Dorp zal conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening voor vooroverleg verzonden worden naar diverse diensten en instanties.

1. Brandweer Groesbeek, postbus 20, 6560 AA Groesbeek
2. NV Nederlandse Gasunie, Gebied en Kantoor Deventer, postbus 162, 7400 AD Deventer
3. NUON Netwerkservices, postbus 50, 6920 AB Duiven
4. NV Nederlandse Spoorwegen, Afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, Afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, postbus 2025, 3500 HA Utrecht
5. Regionale Brandweer Gelderland Zuid, afdeling Preventie, postbus 1120, 6501 BC Nijmegen
6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Regio Oost, postbus 1001, 3700 BA Zeist
7. Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten (RACM), postbus 1600, 3800 BP Amersfoort
8. VROM Inspectie Regio Oost, postbus 136, 6800 AC Arnhem
9. Waterschap Rivierenland, postbus 599, 4000 AN Tiel
10. Werkgroep Milieubeheer Groesbeek, postbus 26, 6560 AA Groesbeek
11. Voorlichting- en Adviescommissie, Kloosterstraat 45, 6562 AT Groesbeek
12. Groesbeekse Ondernemersvereniging, Postbus 125, 6560 AG Groesbeek
13. Stichting Toerisme & Recreatie, Postbus 9, 6560 AA Groesbeek

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt 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

Inspiraakreactie

Per brief van 27 juli 2007(ingekomen 31 juli 2007) heeft de Brandweer MUG (Millingen aan den Rijn – Ubbergen – Groesbeek), mede namens de Regionale Brandweer Gelderland Zuid, aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrum Groesbeek Dorp' geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Verwerking

De reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. NV Nederlandse Gasunie, Gebied en Kantoor Deventer, Postbus 162, 7400 AD Deventer

Inspiraakreactie

Per brief van 25 juli 2007(ingekomen 26 juli 2007) heeft de NV Nederlandse Gasunie aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrum Groesbeek Dorp' geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Verwerking

De reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. NUON Netwerkservices, Postbus 50, 6920 AB Duiven

De NV NUON heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

4. NV Nederlandse Spoorwegen, Afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht

Inspiraakreactie

Per brief van 10 juli 2007(ingekomen 12 juli 2007) heeft de NV Nederlandse Spoorwegen aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrum Groesbeek Dorp' geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Verwerking

De reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. Regionale Brandweer Gelderland Zuid, Afdeling Preventie, Postbus 1120, 6501 BC Nijmegen

De Regionale Brandweer Gelderland Zuid heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

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

Inspraakreactie

Per brief van 30 juli 2007 (ingekomen 31 juli 2007) heeft de VROM Inspectie aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrum Groesbeek Dorp' geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. In deze brief is eveneens aangegeven dat de rijksdiensten die lid zijn van de Provinciale Commissie Fysieke Leefomgeving, zoals de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, hebben afgesproken om adviezen over een voorontwerpbestemmingsplan in één adviesbrief bij de gemeente kenbaar te maken. In dit kader wordt gemeld dat geen van de rijksdiensten heeft gevraagd om opmerkingen over het plan op te nemen.

Verwerking

De reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.

7. RACM Amersfoort, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort

Inspraakreactie

Per brief van 30 juli 2007 (ingekomen 31 juli 2007) heeft de VROM Inspectie aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrum Groesbeek Dorp' geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. In deze brief is eveneens aangegeven dat de rijksdiensten die lid zijn van de Provinciale Commissie Fysieke Leefomgeving, zoals het RACM, hebben afgesproken om adviezen over een voorontwerpbestemmingsplan in één adviesbrief bij de gemeente kenbaar te maken. In dit kader wordt gemeld dat geen van de rijksdiensten heeft gevraagd om opmerkingen over het plan op te nemen.

Verwerking

De reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.

8. VROM Inspectie Regio Oost, postbus 136, 6800 AC Arnhem

Inspraakreactie

Per brief van 30 juli 2007 (ingekomen 31 juli 2007) heeft de VROM Inspectie aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrum Groesbeek Dorp' geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Verwerking

De reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.

9. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel

Inspiraakreactie

Per brief van 11 juli 2007 (ingekomen 12 juli 2007) heeft het Waterschap aangegeven dat zij kan instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Groesbeek Dorp, mits de opmerkingen uit bijlage 1 bij de brief worden verwerkt. Deze reactie is tevens aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure. Bijlage 1 behelst het volgende.

In de waterparagraaf 4.1.4. is correct opgenomen dat schoon hemelwater in de bodem geïnfiltreerd dient te worden. Zoals bij uw collega's van openbare werken bekend is, willen wij u vanwege de afkoppelaafspraken tussen Waterschap Rivierenland en gemeente Groesbeek zoals opgenomen in het basisrioleringsplan, vragen om hierbij het volgende aan te geven.

Bij bouwprojecten in dit plangebied waarbij het verhard oppervlak groter is dan 500 m², dient te worden aangegeven dat de infiltratievoorzieningen gedimensioneerd moeten worden op de buien met intensiteit T=10 +10% zonder de infiltratiecapaciteit van de voorziening en bodem mee te rekenen en T=100 +10% waarbij de infiltratiecapaciteit meegerekend wordt. De dimensionering van de infiltratievoorzieningen wordt besproken met gemeente en waterschap.

Verwerking

De reactie geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan en wordt in het bestemmingsplan verwerkt.

10. Werkgroep Milieubeheer Groesbeek (WMG), Postbus 26, 6560 AA Groesbeek

Inspiraakreactie

Per brief van 13 juli 2007(ingekomen 17 juli 2007) heeft de Werkgroep Milieubeheer de volgende reactie ingediend ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.

1. Gesteld wordt dat er, in tegenstelling tot wat het bestemmingsplan zelf vermeldt, geen sprake is van een conserverend bestemmingsplan gezien de grote veranderingen die in het centrum gaande zijn en die met behulp van wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden.
2. De plannen die momenteel in het centrum plaatsvinden, worden gemaakt op basis van het oude bestemmingsplan met behulp van artikel 19 procedures. Het is de vraag of dit maatschappelijk of juridisch gewenst is.

3. De gemeente somt in het bestemmingsplan op welk groen moet worden aangemerkt als structureel groen, maar onduidelijk is welk groen als niet-structureel opgevat dient te worden. Het lijkt er bijvoorbeeld op dat het groen tussen de spoorlijn en de Stationsweg als niet-structureel groen is bestempeld, terwijl dat groen qua formaat aanzienlijk is, functioneel behoort tot de spoorlijn, cultuurhistorisch bijzonder is (er staan veel fruitbomen in) en er groeien zelfs beschermde planten (Rapunzelklokje).
4. Voor het verdwijnen van groen (niet-structureel groen mag bijvoorbeeld verdwijnen, omdat het versnipperd is of minder waarde heeft) dient volgens de WMG compensatie te komen elders in het plangebied, het groen is immers karakterbepalend in het dorp en er moet zuinig mee gedaan worden: het groene karakter dient zelfs versterkt te worden.
5. De stroken langs de wegen dienen als structureel groen aangemerkt te worden, eventueel met special status (bomenlaan) om zo veilig te stellen dat er veel bomen langs de wegen en pleinen komen zoals het beeldkwaliteitplan zegt.
6. De groenstrook Kerkstraat-Spoorlaan (park bij voormalig postkantoor) staat als structureel groen op de plankaart. Toen het postkantoor er nog stond, was het park voor ca. 20 % bebouwd. Door een wijzigingsbevoegdheid mag dat nu 60 % worden en dat is te veel. Het degradeert het structureel groen tot niet-structureel groen en frustreert de plannen van de spoorbeek.
7. Op pagina 18 van de toelichting staat een kaart van de spoorbeek, maar op de plankaart staat hier niets over. Er dient tenminste een strook te zijn met de bestemming structureel groen (spoorbeek). Op de plankaart is niets terug te vinden over het reserveren van gronden ten behoeve van de Groesbeek.
8. En het structureel groen bij het marktplein en ten westen van Mariëndaal ontbreekt.
9. Een aantal bouwvolumes in het plan kan als gevolg van een wijzigingsbevoegdheid veel te hoog worden: gebouw ten westen van Dorpsplein, gebouw bij Bakkerij Bart en de TPG-locatie. Op deze gebouwen zit telkens één verdieping meer dan in het beeldkwaliteitplan, dat door de Raad is vastgesteld. De gebouwen passen niet bij de schaal en maat van Groesbeek. Een nok- en goothoogte van resp. 12 en 18 m is veel te veel (artikel 12.5.1.c) of 13 m resp. 16 m (artikel 12.5.2.c), 8 m resp. 8 m (artikel 14.3, a en b). Bij artikel 20.1.2.e wordt helemaal geen hoogte genoemd. Een 'organisch "gaudiaans" gebouw', dat aan zou sluiten bij het park en bijvoorbeeld zou zijn voorzien van een visueel zichtbaar vegetatiedak zou op de TPG-locatie wel kunnen passen.

Verwerking

1. Het bestemmingsplan wordt als conserverend bestempeld als het geheel of in overwegende mate de vigerende bestemmingen en de bestaande toestand vastlegt. Daarvan is in dit plan sprake. Voor zover er nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden in de vorm van wijzigingsbevoegdheden binnen een onderliggende bestemming, kan worden gesteld dat hiermee als het ware een blik op toekomstige mogelijkheden (bijvoorbeeld Wonen) wordt geboden, maar dat de onderliggende bestemming (bijvoorbeeld Maatschappelijke Doeleinden) voornamelijk de enige geldende bestemming is. Om die toekomstige mogelijkheden te bereiken zal een afzonderlijke procedure (wijzigingsprocedure op grond van de wijzigingsbevoegdheid, of een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)) moeten worden gevolgd: de toekomstige mogelijkheden zijn uitdrukkelijk immers geen recht, zoals een geldende bestemming dat wel is.
2. Niet valt in te zien waarom de artikel 19 WRO-procedures die voor de plannen in het centrum worden gevolgd maatschappelijk of juridisch niet gewenst zouden zijn. Maatschappelijk gezien bestaat al lange tijd de behoefte om deze plannen te realiseren, en deze procedures bieden hiertoe de mogelijkheid. En de wet biedt juridisch de mogelijkheid om deze procedure te volgen, die ruimtelijk en juridisch gezien net zulke waarborgen biedt als een andere procedure.
3. Het groen dat in het bestemmingsplan niet is bestempeld als structureel groen is derhalve aan te merken als niet-structureel groen. Al het als structureel groen aangemerkte groen is op de plankaart opgenomen in de bestemming Openbaar Groen. Het is juist dat de groenzone tussen de spoorlijn en de Stationsweg als niet-structureel groen is aangemerkt.
4. Er is in het geheel geen reden om een plicht tot compensatie voor eventueel te verdwijnen niet-structureel groen op te nemen. Juist niet-structureel groen is dus niet behoudenswaardig genoeg geacht om als structureel groen aangemerkt te worden. Niet-structureel groen past binnen de Verkeersdoeleindenbestemming en kan worden vervangen door bijvoorbeeld een pad. Andersom kan ook bijvoorbeeld een trottoir of weggedeelte binnen de bestemming Verkeersdoeleinden worden vervangen door een niet-structurele groenvoorziening.
5. Zoals gezegd wordt in een conserverend bestemmingsplan de bestaande toestand vastgelegd, en de te realiseren bomen zijn nog niet bestaand maar vormen een nieuwe ontwikkeling. Overigens zijn bomen binnen de Verkeersdoeleindenbestemming toegestaan, dus kunnen ze naar verwachting binnen het bestemmingsplan gerealiseerd worden.

6. Het aangeduide gebied beslaat grofweg 3000 m². Op basis van het oude bestemmingsplan Centrum Groesbeek dorp was hiervan circa 60 % bestemd tot "Bijzondere doeleinden" en "Verkeersdoeleinden" (parkeren). Meer dan de helft was dus niet aangemerkt als structureel groen. Op basis van de reactie van de WMG zal de plankaart dan ook worden aangepast. Het huidige parkeerterrein zal als zodanig (overeenkomstig feitelijk gebruik) worden bestemd. Voor het overige blijft de nuancering bestaan dat dit gebied voor een deel geen structureel groen betreft. De plannen voor de spoorbeek zullen niet worden gefrustreerd door gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid. Van de wijzigingsbevoegdheid zal pas gebruik worden gemaakt indien er een plan is ontwikkeld dat recht doet aan de spoorbeek. Dit vergt over en weer afstemming.
7. De bestemmingen zijn zo geredigeerd, dat de aanleg van de spoorbeek hierbinnen past. Verdere aanpassing van plankaart of de voorschriften is derhalve niet nodig.
8. Er is geen structureel groen gelegen bij het marktplaatsplein noch ten westen van Mariëndaal, vandaar dat dit ook niet in de vorm van een Openbaar Groen-bestemming is terug te vinden op de plankaart.
9. De weergave is niet geheel juist. Het beeldkwaliteitplan schrijft geen bouwlaag voor de TPG-locatie (wijzigingsbevoegdheid VI) voor. Middels de wijzigingsbevoegdheid worden twee bouwlagen toegestaan. op basis van het oude definitieve plan waren ook twee bouwlagen toegestaan.
Ten aanzien van locatie Dorpsplein (wijzigingsbevoegdheid V) geldt dat de raad in 2001 (dus na vaststelling van het Beeldkwaliteitplan) besloten heeft dat er (gedeeltelijk) vier bouwlagen mogelijk zijn. Bij het wijzigingsplan moet dit tot uitdrukking komen.
Bij de locatie van de plint van Bakkerij Bart (wijzigingsbevoegdheid II) wordt inderdaad een laag extra toegestaan dan dat in 1999 was voorzien. Destijds was nog niet bekend hoe het gebouw zou worden vormgegeven: vrijstaand of niet? Thans is het plan verder uitgewerkt en dit plan is reeds aan de raad gepresenteerd waarbij gebleken is dat er voldoende draagvlak voor het plan bestaat.
Artikel 20.1.2.e, wijzigingsbevoegdheid III, geeft de mogelijkheid van een goothoogte van 16 m en nokhoogte van 20 m. Dit betreft maximaal vijf bouwlagen overeenkomstig het beeldkwaliteitplan.
De reactie geeft overigens voor wat betreft onderdeel 6 aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

11. Voorlichting en Adviescommissie, Kloosterstraat 45, 6562 AT Groesbeek

De Voorlichting en Adviescommissie heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

12. Groesbeekse Ondernemingsvereniging, Postbus 125, 6560 AG Groesbeek

De Groesbeekse Ondernemingsvereniging heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

13. Stichting Toerisme & Recreatie (STER), Postbus 9, 6560 AA Groesbeek

Inspiraakreactie

Per brief van 13 juli 2007 (ingekomen 17 juli 2007) heeft de Stichting Toerisme en Recreatie de volgende reactie ingediend ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.

1. De reactie is opgesteld vanuit het oogpunt van een toerist die met de auto arriveert in het toekomstige Groesbeekse dorpshart, daar een centrale parkeerplaats zoekt en vervolgens zich te voet in de straten van het centrum begeeft, waarbij voor of na het centrumbezoek een boswandeling of museumbezoek plaatsvindt. Met deze insteek wordt allereerst opgemerkt hoe het gesteld is met de parkeerbalans. Meer winkels betekent meer bezoekers, meestal met auto. Idem aangaande meer woningen. Is er voldoende parkeergelegenheid met name voor de bezoekers?
2. Het plan is vrij eenzijdig gericht op invulling van woonfuncties en biedt te weinig inzicht in verbetering van de toeristische infrastructuur, zoals verbetering vestiging horeca, verblijfsaccommodatie en terrassen, verbetering verblijfsklimaat, voorkomen verstening, meer functioneel groen, invulling Dorpsplein, Marktplaats en plantsoen Kerkstraat.
3. Is er voldoende vrije ruimte voor evenementen? Hiervoor zijn pleinen nodig, terwijl juist de pleinenfunctie met dit plan in het gedrang komt. De visuele en fysieke verbinding tussen de pleinen is van groot belang. Randvoorwaarden voor pleinen zouden moeten zijn: onderling goed bereikbaar te voet, visuele verbinding om onderlinge aantrekkingskracht te bevorderen, driezijdig omgeven door winkels, terrassen/horeca, geschikt voor evenementen als zelfstandig plein en bij combinatie van pleinen, voldoende kwaliteit met eventueel verschillende karakter van de pleinen. De inrichting van een podium (permanent of verplaatsbaar) zou door de STER gewaardeerd worden.
 - Door de pui aan de Spoorlaan richting Marktplaats te verplaatsen, is er nauwelijks visuele verbinding tussen Marktplaats en Dorpsplein. Beter zou zijn de huidige bebouwing te verwijderen en dit gehele pand aan de andere zijde van het plein te lokaliseren, mede gezien de zonzijde van de terrassen.

- Het Dorpsplein is al niet aan drie zijden omgeven door horeca en winkels vanwege de positie van het gemeentehuis, en volgens de plannen zal ook het Marktpllein niet op deze wijze worden ingevuld. De lager gelegen horeca in de Stationsweg geeft volgens de STER niet dat driezijdig omsluitend karakter voor het Marktpllein.
 - Op pagina 14 van de toelichting wordt gesteld dat het gemeentehuis een verbindende functie zou hebben tussen de winkelgroepen aan weerszijden van de spoorlijn. Dat is volgens de STER geenszins het geval, maar zou pas zo kunnen zijn als het gemeentehuis een multifunctioneel gebouw zou zijn met bijvoorbeeld horecafunctie aan de zijde van de fractiekamer/VVV-agentschap en aan de zijde waar de afdeling Sociale Zaken is gehuisvest.
 - Het kermisterrein wordt betiteld als evenemententerrein, maar heeft in de praktijk daarvoor te weinig te bieden en heeft geen verbinding met het centrum. Bovendien is onduidelijk welke kwaliteit het krijgt. Het zou kunnen fungeren als schakel tussen het winkeldeel, bos en historisch deel. Het geplande Weemgebouw aan het Dorpsplein zou ook richting het kermisterrein een horecaontsluiting moeten krijgen met terras. De smalle doorgang van het Weemgebouw is weliswaar een fysieke verbinding, maar is geen toereikende visuele verbinding. Vanaf de Dorpsstraat moet zichtbaar zijn dat er activiteiten op het kermisterrein zijn. Er moet wederzijdse aantrekkingskracht vanuit gaan.
4. De spoorzone is betiteld als ecologische zone, welke benut zou kunnen worden als loopverbinding van bos naar dorp en v.v., evenals de route via Bosstraat en Binnenveld. Als toerist moet je een ommetje door het centrum van Groesbeek kunnen maken. Het dorpspark rondom de N.H.-kerk en het park bij Mariëndaal zouden op verschillende manieren verbonden moeten worden via een padenstructuur. Via doorkijkjes vanaf de Dorpsstraat, Molenweg, Kerkstraat en Houtlaan moeten het historisch stukje Groesbeek en de dorpsbeekjes zichtbaar worden. Geen aaneengesloten hoge muren. Een kunstroute door het centrum kan dergelijke ommetjes extra interessant maken.
 5. In de centrumzone staat het Cultureel Centrum de Mallemolen buiten spel. De toegangswegen naar de Mallemolen hebben niet voldoende kwaliteit.
De Mallemolen zou volgens de STER meer moeten worden betrokken bij het centrum en het daarmee mogelijk maken deze ook een toeristisch recreatieve functie te geven.

6. Sinds de Visie Wonen en Werken is er sprake van voortschrijdend inzicht aangaande toerisme, het wordt door het college en de coalitie als een speerpunt van beleid genoemd, en vanuit die optiek zou er meer met de 'toeristische bril' naar de plannen moeten worden gekeken. De STER stelt een actief gemeentebestuur voor om het wensbeeld (pagina 36 toelichting) te realiseren. De markt zal actief benaderd moeten worden om bijvoorbeeld verblijfsaccommodatie in het centrum te realiseren (wellicht als dependance van bestaande voorzieningen). De STER wil hierin graag met de gemeente meedenken.

Verwerking

1. Er is voor het gehele centrum een parkeerbalans opgesteld. Deze balans heeft geen betrekking op bouwplanniveau, maar richt zich op het centrumgebied als totaal. Daaruit blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid is, zowel op particulier terrein als in openbaar gebied, voor de nieuwe functies die met de nieuwe plannen in het centrum worden voorgestaan. Dat houdt in dat er zowel voor bewoners als bezoekers voldoende parkeermogelijkheden zijn, voor de functies wonen, kantoren, bedrijven, horeca, detailhandel en dienstverlening.
2. Dit bestemmingsplan is een plan met een voornamelijk conserverende functie: het legt de bestaande toestand vast. Derhalve is het geen plan waarin uitdrukkelijk wordt ingegaan op mogelijke nieuwe ontwikkelingen zoals de verbetering van de toeristische infrastructuur in de vorm van de door de STER genoemde voorbeelden. Veelal staat het bestemmingsplan gewenste ontwikkelingen naar verwachting overigens niet eens in de weg aangezien ze veelal passend zullen zijn binnen de bestemmingen volgens de plankaart. Overigens zijn in plannen van het centrum de toevoeging van horeca (met terrassen) voorzien.
3. Het centrumplan uit 2001 wordt ter discussie gesteld. Onderhavig plan heeft zoals vermeld primair een conserverend karakter. Via wijzigingsbevoegdheden wordt het centrumplan uit 2001 vertaald. De uitgangspunten voor het centrumplan staan echter niet meer ter discussie, terwijl de opmerkingen daar veelal betrekking op hebben. Voor het overige wordt met dank kennis genomen van de ideeën en zal worden gezien of deze in de planvorming kunnen worden betrokken.
4. Vanuit het oogpunt van het conserverend karakter van dit bestemmingsplan, is dit geen plan waarin uitdrukkelijk wordt ingegaan op mogelijke nieuwe ontwikkelingen zoals het ontwikkelen van een padenstructuur voor het maken van een ommetje zoals door de STER wordt geopperd.

Overigens verzet het bestemmingsplan zich waarschijnlijk voor een groot gedeelte niet eens tegen gewenste padenstructuur aangezien paden zijn toegestaan binnen de verkeersdoeleinden- en de openbaar groen-bestemming.

5. Het onderhavige bestemmingsplan verzet zich niet tegen een recreatieve functie van de Mallemolen, integendeel: de voorschriften van de bestemming Maatschappelijke Doeleinden staan dit zelfs expliciet toe. Ook horecavoorzieningen ten dienste van de genoemde maatschappelijke doeleinden is als daaraan ondergeschikte functie toegestaan. De kwaliteit van toegangswegen is niet iets waarop een bestemmingsplan betrekking heeft.
6. Toerisme is inderdaad als speerpunt van beleid genoemd door het college en de coalitie. In dat licht bezien wordt momenteel ook gewerkt aan de Kadernota Toerisme en Recreatie, welke na de zomer gereed zal komen. Echter wederom vanwege het conserverend karakter van het bestemmingsplan zijn deze nieuw te ontwikkelen zaken niet in dit bestemmingsplan aan de orde. Het is ook mogelijk dat dergelijke plannen reeds passen binnen de bestemmingen zoals die in het voorontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Is dat niet het geval, dan kan worden beoordeeld of aan dergelijke plannen medewerking kan worden verleend middels een andere procedure (bijvoorbeeld een vrijstellingsprocedure).

De reactie geeft overigens geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

7.2. Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum Groesbeek Dorp heeft voor een ieder ter inzage gelegen met voorafgaande publicatie in het Groesbeeks Weekblad en de Staatscourant van 11 september 2007. Het plan heeft ter inzage gelegen bij de afdeling VROM in het gemeentehuis en in de bibliotheek. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan voor de gehele periode raadpleegbaar via de internetsite van de gemeente.

7.2.1. Zienswijzen

In deze paragraaf zijn de twee zienswijzen opgenomen die ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn ingekomen. Waar dit leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de vaststelling, is dit aangegeven.

De volgende personen/ instanties hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze:

1. De Hoop, Wijchen, Houtlaan 30.
2. Schmiermann, Mooksebaan 8b (vroeger ook Houtlaan 15)
3. Oomen, Dorpsstraat 7
4. WMG
5. VBD
6. CMS Derks Star Busmann, namens Bosma & Jacobs.

1. De Hoop, Wijchen, Houtlaan 30.

Zienswijze

Reclamant verkeert in de veronderstelling in het bezit te zijn van een vergunning om een (tweede) woonhuis op het perceel Houtlaan 30 te kunnen realiseren. In het bestemmingsplan is daarom foutief geen bouwmogelijkheid opgenomen.

Beoordeling

Er heeft op de bedoelde locatie altijd slechts een bouwmogelijkheid voor één woning (zijnde Houtlaan 30) bestaan. Er is dan ook geen sprake van het vervallen van een bouwmogelijkheid in dit bestemmingsplan ten opzichte van het vorige bestemmingsplan.

Er is ook geen reden om op deze locatie zomaar een extra bouwmogelijkheid toe te voegen, zeker gezien het bijzondere en groene karakter ter plaatse dat behouden dient te worden. Daarom ligt een vrijstellingsprocedure ook niet voor de hand. Overigens is uit archiefonderzoek niet gebleken dat er een bouwvergunning voor een tweede woning is verleend.

2. Schmiermann, Mooksebaan 8b (vroeger ook Houtlaan 15)

Zienswijze

1. Reclamant wenst de bestaande aanbouw aan de woning met circa 4 meter te verlengen. Dit past niet binnen de voorschriften. Juist op hoekpercelen met 2 (en soms drie) voorgevelrooilijnen werkt de plansystematiek erg beperkend. Er moet immers 3 meter terugliggend worden gebouwd. Dit in combinatie met het maximale bebouwingspercentage werkt te beperkend. Voorgesteld wordt dan ook de plansystematiek te wijzigen.
2. Tevens wenst reclamant een carport voor de voorgevelrooilijn te situeren.
3. Tenslotte wenst reclamant aanpassing van het bouwperceel waarbij er een bouwperceel voor de (twee voormalige) woning(en) wordt opgenomen waarbij tevens de aanduiding "2 woningen" op de plankaart wordt opgenomen. Hierbij dient dan de woningklasse op 4 gesteld te worden.
4. Ook wordt nog opgemerkt dat er in het verleden aan diverse grondtransacties is meegewerkt met de gemeente. Dit rechtvaardigt de onderhavige beperkte bouwmogelijkheden niet.

Beoordeling

1. Inzake de gewenste aanbouw aan de achterzijde van woning wordt opgemerkt dat gezien het bijzondere karakter van de locatie planologische medewerking voorstelbaar wordt geacht. In nader overleg met reclamant wordt hiervoor een afzonderlijke vrijstellingsprocedure opgestart. Deze specifieke situatie vormt echter geen aanleiding de plansystematiek te wijzigen. Wel kan worden ingestemd met een vergroting van de bebouwingszone. Deze zone zal met 3 meter worden vergroot over de gehele breedte (aan de achterzijde).

2. Ten aanzien van de carport vóór de voorgevelrooilijn wordt opgemerkt dat hieraan geen medewerking kan worden verleend. Stedenbouwkundig betekent de carport een doorbreking van de bestaande rooilijnen hetgeen in het algemeen en in deze situatie in het bijzonder ongewenst is.
3. Vooralsnog wordt geen aanleiding gezien de woningbouwklasse aan te passen en geheel te stellen op klasse 4. Voor de (voormalige) hoekwoning zou dit immers een aanmerkelijke schaalvergroting inhouden. Planologisch zullen beide percelen ook afzonderlijk aangeduid blijven.
4. Voorgaande dient los te worden gezien van de grondtransacties die familie van zienswijzenindieners in verleden met gemeente is aangegaan. Die hebben hierop geen invloed, in negatieve noch in positieve zin.

3. Oomen, Dorpsstraat 7

Zienswijze

Reclamant wenst de voorgevelrooilijn van de huidige bebouwing van het perceel Dorpsstraat 7 te verbinden met de voorgevelrooilijn van het pand Dorpsstraat 9 waardoor er een aaneengesloten winkelfront ontstaat.

Beoordeling

Bebouwingszone C1 mag 100% bebouwd worden. Dit betekent dat er een aaneenschakeling van Dorpsstraat 7 en 9 mogelijk is. Behoud van de verspringing in de voorgevel is wel wenselijk om zo de “korrel” in de gevelwand te behouden. Eén van de onderdelen van de karakteristiek van de gevelwanden in de Dorpsstraat zijn de kleine verspringingen in de voorgevelrooilijn.

4. WMG

Zienswijze

1. Zie inspraakreactie nr 10 op het voorontwerp-bestemmingsplan
2. Groen Algemeen: reclamant heeft bezwaar tegen de systematiek waarbij specifiek behoudenswaardig groen een specifieke bestemming krijgt en waarbij het overige groen onder andere bestemmingen wordt ondergebracht.
3. Groen Spoorweg: de zone spoorweg en natuur is sterk verkleind ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.
4. Groen bij marktplein en ten westen van Mariëndaal: In het oude plan is ten noorden van het marktterrein groen ingetekend. Dit komt ten onrechte niet terug op de plankaart.
5. Groen rondom Litsenhof: de gehele steilrand langs de Mooksestraat en Binnenveld dient een groenbestemming te krijgen. Tevens worden aanbevelingen inzake beheer van deze steilrand gedaan.
6. Bomen, zie inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan nummer 10 onder punt 5. Tevens gaat reclamant er van uit dat alle monumentale bomen op de plankaart staan aangegeven.
7. Groenstrook Kerkstraat – Spoorlijn: Zie inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan nummer 10 onder punt 6
8. Spoorbeek: Het in maart 2007 goedgekeurde bestemmingsplan voor de spoorbeek ontbreekt geheel in het bestemmingsplan. Ook voor het gedeelte ten oosten van de Dorpsstraat is niets opgenomen in het bestemmingsplan. Ook wordt niets opgenomen voor de aanleg

- van de Groesbeek.
9. Bebouwing Centrumdoeleinden: Zie inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan nummer 10 onder punt 9
 10. Bebouwing TPG locatie: de toegekende bestemming is ruimer dan de bestemming in het oude plan. Dit is niet gemotiveerd. Tevens duidde de oude bestemming er op dat er alleen bij wijze van uitzondering gebouwd kon worden. Reclamant suggereert ter plaatse een horecabestemming. Nu de Rabobank heeft meegedeeld (voorlopig) van nieuwbouw af te zien kan de wijzigingsbevoegdheid van de plankaart worden gehaald.
 11. De wijzigingsbevoegdheden II, III en V lijken te dicht op het spoor te liggen. Vanwege de geluidhinder in relatie tot eventuele reactivering van de spoorlijn is woningbouw onzeker.

Beoordeling

1. Zie beantwoording inspraakreactie nummer 10.
2. In de jaren 80 is een onderscheid tussen structureel en niet-structureel groen gemaakt. Alles dat als structureel groen is aangemerkt, dient beschermd te worden en heeft een groene bestemming in het bp: ofwel Openbaar groen, ofwel Dorpsweide, ofwel Spoorweg en Natuur. Wanneer groen als niet-structureel groen is aangemerkt, is bescherming niet noodzakelijk gebleken. Het betreft veelal kleine stukjes groen die als straataankleding aanwezig zijn. Ten behoeve van de flexibiliteit in de inrichting van de straten is dergelijk groen in de bestemming Verkeersdoeleinden opgenomen.
3. De bestemming Spoorweg en Natuur is gelijk van grootte met de voormalige bestemming Spoorwegdoeleinden. In het oude bestemmingsplan was deze bestemming veelal omgeven met de bestemming Groenvoorziening. Dit laatste is niet meer in overeenstemming met de feitelijke situatie. Er zijn immers meerdere parkeerterreinen aangelegd. De bestemming Verkeersdoeleinden doet hieraan dan ook meer recht. De specifieke Spoorwegdoeleinden bestemming heeft een medebestemming met Natuur gekregen, waarbinnen zowel spoorwegdoeleinden als natuur mogelijk zijn. Ook dit doet meer recht aan de feitelijke situatie.
4. De smalle stroken groen (zowel ten noorden als ten zuiden van de spoorlijn) zijn opgenomen binnen de Verkeersdoeleindenbestemming omdat het hier niet-structureel groen betreft.
5. Hiervoor geldt hetzelfde als opgemerkt onder 4. De opmerkingen inzake beheer worden voor kennisgeving aangenomen. In het kader van het bestemmingsplan kunnen deze opmerkingen thans geen rol spelen. Daarenboven: het gaat over (praktisch) allemaal particulier eigendom waarop niet zonder gevolgen een openbaar groenbestemming gelegd kan worden, zeker niet als de bestaande bestemming 'erf' bij woonbestemmingen is.
6. Zie inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan nummer 10 onder punt 5. Aanvullend wordt opgemerkt dat monumentale bomen in het bp geen juridische betekenis hebben, zie ook de toelichting hieromtrent. Ze staan op de plankaart vanwege een signaleringsfunctie; bescherming van deze monumentale bomen geschiedt niet op grond van het bp, maar in het kader van de kapvergunningen.
7. Zie inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan nummer 10 onder punt 6. Aanvullend wordt nog opgemerkt dat er voor de aanleg van de Spoorbeek inmiddels een vrijstellingsprocedure is doorlopen en dat de feitelijke aanleg nagenoeg is getart. Het bestemmingsplan

- frustreert dit op geen enkele wijze.
8. Zowel voor het gedeelte ten oosten als ten westen van de Dorpsstraat geldt dat de aanleg van de Spoorbeek past binnen de voorschriften. Dit geldt ook voor het gedeelte van De Groesbeek dat is gepland in het park. Voor het overige geldt dat er sprake is van particulier eigendom waardoor de Groesbeek thans nog niet kan worden aangelegd. Hierdoor kan er op de plankaart nog geen ruimte worden gereserveerd voor de Groesbeek.
 9. Zie inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan nummer 10 onder punt 9. Aanvullend wordt nog opgemerkt dat de wijzigingsbevoegdheid nummer II wordt geschrapt.
 10. De oude bestemming Bijzondere Doeleinden maakte vele functies mogelijk, te noemen zijn: onderwijs, gezondheidszorg, religie etc. De bestemming Centrumdoeleinden sluit meer aan bij de in het centrumplan toegekende functie van deze locatie. Het is in geen geval zo dat het oude bestemmingsplan alleen bij uitzondering alhier bebouwing toestond. Bestemmingsplannen kennen vanwege de rechtszekerheid geen bebouwing bij uitzondering. De toegekende bestemming maakt horeca mogelijk. De gemeente is nog altijd in gesprek met de Rabobank inzake de nieuwbouwplannen. Indien de Rabobank niet ter plaatse zal worden gevestigd, dan zal worden bezien in hoeverre aan deze locatie, conform het centrumplan, een andere functie kan worden toebedacht. Dit rechtvaardigt dan ook de wijzigingsbevoegdheid.
 11. Zoals aangegeven wordt wijzigingsbevoegdheid II geschrapt. Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid III (hernummerd als II) wordt opgemerkt dat reeds in 2006 de provincie een ontheffing voor de grenswaarden van de geluidbelasting op de gevel heeft verleend waardoor de woningbouw kan plaatsvinden. Hiertoe zal een afzonderlijke vrijstellingsprocedure doorlopen worden. Voor locatie V (hernummerd als IV) geldt dat hiervoor reeds de planologische procedure doorlopen is (nog niet onherroepelijk) waarbij de gemeente ontheffing heeft verleend inzake het spoorgeluid.

5. VBD

Zienswijze

1. De bebouwing aan het marktplaatsplein (wijzigingsbevoegdheid II) is te grootschalig. Tevens zal de boom sneuvelen.
2. De bebouwing die mogelijk wordt door de wijzigingsbevoegdheid V is te grootschalig. Tevens dient de bebouwingszone opgeschoven te worden teneinde meer privacy voor de bewoners aan het Binnenveld te creëren.
3. Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheden III en VI dient rekening gehouden te worden met de bouwmassa en de aansluiting op de bestaande bebouwing.
4. Reclamant is het niet eens met de vrijstellingsbevoegdheid voor het toestaan van GSM masten. Hierover moet de discussie worden gevoerd.
5. Tenslotte vraagt reclamant zich af of bij het afkoppelen van hemelwaterafvoer voldoende rekening wordt gehouden met vervuiling van het oppervlaktewater.

Beoordeling

1. De wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie komt te vervallen.
2. De wijzigingsbevoegdheid geeft de maximale contouren weer. Het

ontwikkelde bouwplan (waarvan de VBD kennis heeft) past ruimschoots binnen deze kaders. De planologische procedure hiertoe is reeds doorlopen. Opname van de wijzigingsbevoegdheid heeft enkel het doel om nadat de vrijstellingsprocedure is doorlopen het bestemmingsplan hierop te kunnen aanpassen.

3. Hiervan wordt kennis genomen.
4. Niet duidelijk is welke discussie bedoeld wordt. Indien reclamant discussie wenst, dan kan deze plaats vinden inzake de vrijstellingsprocedure. Dit zou anders zijn indien de GSM masten bij rechte waren opgenomen. Juiste de opname van een vrijstelling garandeert een gedegen afweging indien een concrete situatie zich voordoet. Overigens bestaat er een Nota Antennebeleid Groesbeek 2007.
5. Dit betreft een aangelegenheid die het kader van het bestemmingsplan te buiten gaat.

6. CMS Derks Star Busmann, namens Bosma & Jacobs.

Zienswijze

1. Het bestemmingsplan bevat te veel wijzigingsbevoegdheden om van een conserverend bestemmingsplan te kunnen spreken.
2. Niet duidelijk is hoe de grenzen zijn bepaald van de wijzigingsbevoegdheid. Dit lijkt willekeurig (doorsnijding kadastrale grenzen) te hebben plaatsgevonden hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
3. Niet duidelijk is welk soort winkels er zijn toegestaan. Ook is niet duidelijk wat het oppervlak is van de winkels. Ook is niet duidelijk wat er wordt verstaan onder bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. Derhalve is er sprake van onvoldoende objectieve begrenzing en is er sprake van strijd met de rechtszekerheid en strijd met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.
4. 12.5.2 sub e: niet duidelijk is waar de maximale goot- en nokhoogte op zijn gebaseerd. Verwezen wordt naar het beeldkwaliteitsplan uit 1999 waaruit blijkt dat ter plaatse slechts 3 bouwlagen zijn toegestaan. Het raadsbesluit van 2001 doet daar niets aan af.
5. 12.5.2 sub d: vanwege de toegestane kelder dient het aspect archeologie thans te zijn onderzocht. Derhalve is het plan in strijd met de goede ruimtelijke ordening.
6. 12.5.2. sub f: er is onvoldoende bepaald hoe groot de betreffende zones (bebouwingszone, bebouwingsgrens, zone geen bebouwing) zullen worden. Derhalve is het plan in strijd met de goede ruimtelijke ordening.
7. 12.5.2 sub g: deze bepaling is onvoldoende objectief bepaald. Derhalve is het plan in strijd met de goede ruimtelijke ordening.
8. 12.5.2 sub h: deze bepaling is onvoldoende objectief bepaald. Derhalve is het plan in strijd met de goede ruimtelijke ordening.
9. 12.5.2 sub j: de bodemgeschiktheid (vervuiling) dient reeds nu te zijn onderzocht. Derhalve is het plan in strijd met de goede ruimtelijke ordening.
10. 12.5.2 sub k: de luchtkwaliteit dient reeds nu te zijn onderzocht. Derhalve is het plan in strijd met de goede ruimtelijke ordening.
11. 12.5.2 sub l: Bij de vaststelling van een moederplan dient reeds onderzocht te zijn in hoeverre er voldaan wordt aan de vereisten inzake geluidhinder. Indien er een hogere waarde is vereist, dan dient dit te blijken. Derhalve is het plan in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

12. 12.5.2 sub n: reeds nu zou duidelijk moeten zijn of er beschermde planten- of diersoorten in het plangebied voorkomen en of er een eventuele ontheffing noodzakelijk is. Derhalve is het plan in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling

1. Zie inspraakreactie nummer 10 op het voorontwerp-bestemmingsplan onder punt 1.
2. Reclamant is op de hoogte van het reeds ontwikkelde plan voor deze locatie. Hiertoe is een vrijstellingsprocedure doorlopen waarbinnen reclamanten meermaals hebben gereageerd. Het zal dan ook duidelijk zijn dat de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid op het reeds ontwikkelde plan zijn afgestemd. Nadat de vrijstelling onherroepelijk geworden is zal het bestemmingsplan worden aangepast. In onze optiek is er dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.
3. Het is niet mogelijk om in bestemmingsplannen aan te geven welk soort detailhandel er is toegestaan. Een uitzondering hierop vormen de grootschalige detailhandelsvestigingen (handel in auto's, boten, e.d.) en de supermarkten. Alleen voor dergelijke detailhandelssoorten kan aannemelijk gemaakt worden dat de gevolgen van dergelijke detailhandel als niet passend worden beschouwd op een bepaalde locatie.
De maximale winkeloppervlakte vloeit voort uit de plankaart. In artikel 12.1 staan voorbeelden genoemd van bijbehorende voorzieningen: tuinen, erven, achterpaden, parkeerplaatsen etc. Het past de systematiek van een wijzigingsbepaling niet om dit nu reeds tot in detail te omschrijven. Dit vindt plaats bij de wijziging. Er is dan ook geen strijd met rechtszekerheid dan wel goede ruimtelijke ordening.
4. De maximummaten zijn gebaseerd op het onderliggende bouwplan waarvan reclamant kennis heeft. Uit het door reclamant aangehaalde raadsbesluit van 2001 valt duidelijk op te maken dat er 4 bouwlagen met kap zijn toegestaan. Dit is expliciet opgenomen. Reclamant geeft dan ook een onjuist beeld van de feiten weer. Bij het raadsbesluit (20 december 2001) werd het Ontwikkelingsplan vastgesteld hetgeen een nadere uitwerking betrof van ondermeer het Masterplan en het Beeldkwaliteitsplan die in 1999 door de raad zijn aangenomen. In het onderhavige bestemmingsplan worden de maximale kaders weergegeven waarbinnen vervolgens een plan kan worden ontwikkeld.
5. Aspecten als archeologie behoeven pas bij het wijzigingsplan aandacht. Derhalve is er geen strijd met de goede ruimtelijke ordening. Wanneer mocht blijken dat de archeologische waarden op deze locatie van dien aard zijn dat deze op deze plaats behouden dienen te blijven, kan het aanleggen van een kelder uitblijven.
6. Deze voorwaarde legt vast dat de te zijner tijd op te stellen plankaart dezelfde systematiek vervat als het gehele plan. Derhalve geen strijd met goede ruimtelijke ordening.
7. De voorwaarde behelst dat de nieuwbouw afstemming behoeft op de omgeving. Dit is geen vanzelfsprekendheid en daarom een goede ruimtelijk relevante aanvulling. Derhalve geen strijd met goede ruimtelijke Ordening.
8. De voorwaarde behelst dat de nieuwbouw geen afbreuk mag toebrengen aan gebruiksmogelijkheden van belendende erven. Bij de ontwikkeling van een plan dient er dan ook terdege met de omgeving rekening gehouden te worden. Dit is geen vanzelfsprekendheid en

daarom een goede ruimtelijk relevante aanvulling. Derhalve geen strijd met goede ruimtelijke Ordening.

9. Aspecten als bodemgeschiktheid behoeven pas bij het wijzigingsplan aandacht. Er zijn bij de gemeente geen vervuilingen bekend op deze locatie. De verwachting is dat dit aspect geen beperking vormt voor de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid. Derhalve is er geen strijd met de goede ruimtelijke ordening.
10. Aspecten als luchtkwaliteit behoeven pas bij het wijzigingsplan aandacht. Er worden geen door de gemeente geen beperkingen verwacht. Derhalve is er geen strijd met de goede ruimtelijke ordening.
11. In het kader van het ontwikkelde plan voor de locatie V is er een ontheffingsprocedure voor de geluidbelasting doorlopen. Publicatie (d.d. 26 juni 2007) van het voornemen om vrijstelling te verlenen heeft gelijktijdig plaats gevonden met een publicatie inzake geluid. Reclamant is hiervan op de hoogte. In de toelichting zal dit nader worden verwoord.
12. Aspecten als flora en fauna behoeven pas bij het wijzigingsplan aandacht. Derhalve is er geen strijd met de goede ruimtelijke ordening. Overigens kan worden opgemerkt dat er in het kader van de gevolgde vrijstelling daadwerkelijk onderzoek heeft plaats gevonden (juni 2007) en dat er van de aanwezigheid van beschermde planten of dieren niets is gebleken.

7.3. Ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan is op en aantal punten aangepast naar aanleiding van ambtshalve opmerkingen. Het gaat om de volgende aanpassingen:

Toelichting

- Op pagina 40 zijn de PM's ingevuld
- Wijzigingsbevoegdheden II is verwijderd.
- Pagina 47: aanvulling betreffende bodemonderzoek.

Voorschriften:

- p.5: toegevoegd is het begrip 'geluidgevoelige functie',
- p.35: de wijzigingsbevoegdheid in 11.5 is hernummerd,
- p.40: 12.5.1. is verwijderd en 12.5.2. is verplaatst naar artikel 20, algemene wijzigingsbevoegdheid. In artikel 20 heeft een hernummering plaatsgevonden,
- p. 43: 14.3. is verplaatst naar artikel 20, algemene wijzigingsbevoegdheid. In artikel 20 heeft een hernummering plaatsgevonden.
- Pannenstraat 36/38: is aangepast in Horeca (snackbar Domino en restaurant De Verrassing (H2) geworden. Abusievelijk tot detailhandel bestemd. Hiertoe is in 7.3. in de tabel H2 toegevoegd, gelijk aan aanduiding D1.
- Mooksebaan 4: is aangepast in Dienstverlening (kapper). Abusievelijk tot detailhandel bestemd. Hiertoe is in 9.3. in de tabel DV3 toegevoegd, gelijk aan aanduiding D1.

Plankaart:

- Wijzigingsbevoegdheden II is verwijderd.
- Pannenstraat 36/38: is aangepast in Horeca (snackbar Domino en restaurant De Verrassing (H2) geworden. Abusievelijk tot detailhandel bestemd.
- Mooksebaan 4: is aangepast in Dienstverlening (kapper). Abusievelijk tot detailhandel bestemd.

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 22 januari 2008;

overwegende de bepalingen uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening

b e s l u i t :

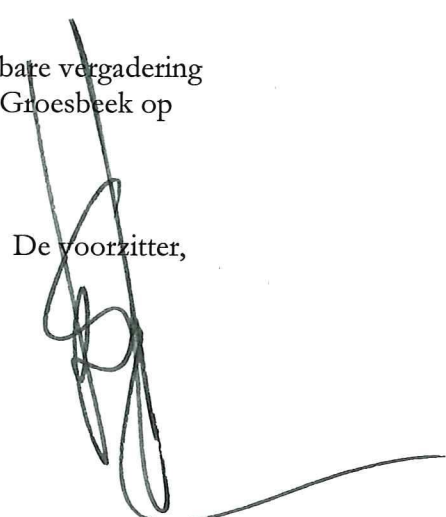
Het bestemmingsplan "Centrum Groesbeek Dorp.", bestaande uit een toelichting, voorschriften en een plankaart, met inachtnaam van de genoemde aanpassingen in hoofdstuk 7, paragraaf 7.2 en 7.3, gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Groesbeek op
21 februari 2008

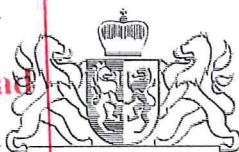
De raadsgriffier,



De voorzitter,



INGEKOMEN
STUKKEN
Behandeld in raad
van



provincie
GELDERLAND

☒ v.k.a.

21 AUG. 2008

De Raad van de gemeente Groesbeek
Postbus 20
6560 AA GROESBEEK

☐ B&W
☐ Carrousel
☐ Raad

4 juli 2008 - zaaknummer 2008-004483

Bestemmingsplan Centrum Groesbeek Dorp

Brief d.d. 6 maart 2008
van burgemeester en wethouders

Gemeente Groesbeek		Nummer: 2008 2580	
met: ☒ weth.	weth. ☒	weth. ☒	Opbergen
Een donderdag			Termijn week
Raadsgriffier			
- 7 JULI 2008			
Op advies van de raad			
Afgedaan voor:		Afgedaan	
Uwp		7/7m	

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

PLANBESCHRIJVING

Het bestemmingsplan heeft als doel te voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het centrum. Het bestemmingsplan is onderdeel van de actualisatie van de bestemmingsplannen in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Groesbeek. Het plangebied beslaat het centrum van het dorp Groesbeek.

PLANPROCEDURE

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 21 februari 2008 van de Raad van de gemeente Groesbeek.

Het plan heeft na de vaststelling gedurende zes weken ter inzage gelegen met ingang van 12 maart 2008.

BEDENKINGEN

Er zijn tijdens de terinzageligging van het vastgestelde plan bij ons college bedenkingen ingebracht door:

- A.L.M. Oomen, Dorpsstraat 7, 6562 AA Groesbeek
- Werkgroep Milieubeheer Groesbeek, t.a.v. mevrouw J. van der Vegt, Postbus 26, 6560 AA Groesbeek

SAMENVATTING EN BEOORDELING VAN DE BEDENKINGEN

1 A.L.M. Oomen, Dorpsstraat 7, 6562 AA Groesbeek

SAMENVATTING

Reclamant wenst dat het binnen het bestemmingsplan mogelijk wordt om de voorgevelrooijlijn van de huidige bebouwing van het perceel Dorpsstraat 7 te verbinden met de voorgevelrooijlijn van het pand Dorpsstraat 9.

BEOORDELING

Reclamant heeft tijdig een zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. Deze zienswijze is gelijk aan de ingediende bedenking. Wij kunnen instemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals de gemeente dit heeft verwoord in haar reactie.

De bedenking geeft, gelet op het vorenstaande, geen aanleiding tot onthouding van goedkeuring.

2 Werkgroep Milieubeheer Groesbeek, t.a.v. mevrouw J. van der Vegt, Postbus 26, 6560 AA Groesbeek

SAMENVATTING

Functie

Reclamant is van mening dat de omschrijving van de functie van het plan in de toelichting niet juist is. De wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is dermate van omvang dat van een plan met een primaire beheerfunctie niet kan worden gesproken.

Groen

Reclamant is van mening dat de gemeente grote stukken bestaand groen, die bijdragen aan het groene karakter van het dorpscentrum, ten onrechte niet heeft gedefinieerd als "structureel groen". Zeker nu overig groen dat door reclamant als veel minder waardevol wordt aangemerkt wel als structureel groen is gedefinieerd. Reclamant stelt dat het in het vigerende bestemmingsplan toegezegde, maar nooit gepubliceerde groenplan alsnog dient te worden opgesteld. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid op de locatie op de plankaart bestemd als "Wijzigingsgebied V" is te omvangrijk. Het maximale bebouwingspercentage van 60% degradeert het nu bestaande structureel groen tot niet-structureel groen. De Spoorbeek alsmede de Groesbeek worden niet in het bestemmingsplan vermeld.

Centrumdoeleinden

De uitwerking van het centrumgebied zoals verwoord in de in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden wijkt volgens reclamant te veel af van het in 2001 vastgestelde stedenbouwkundig plan. De wijzigingsbevoegdheden staan bebouwing toe die volgens reclamant niet past bij de maat en schaal van Groesbeek. Het plan maakt op de locatie van wijzigingsbevoegdheid II en V te massale en hoge bebouwing mogelijk. De wijzigingsbevoegdheid op locatie V is bovendien onnodig naar de mening van reclamant. Bescherming tegen geluidshinder op de wijzigingslocaties als gevolg van de spoorlijn is onvoldoende gewaarborgd, met name op de locaties III en IV.

BEOORDELING

Reclamant heeft tijdig een zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. Deze zienswijze is gelijk aan de ingediende bedenking. Wij kunnen instemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals de gemeente dit heeft verwoord in haar reactie. Daar willen wij nog het volgende aan toevoegen.

Op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening komt aan de gemeenteraad een grote mate van beleidsvrijheid toe voor het vaststellen van bestemmingsplannen. Bovendien heeft de gemeenteraad een eigen beleidsverantwoordelijkheid. Wij beoordelen of deze grenzen niet worden overschreden en achten dat in onderhavig plan niet het geval. Dit blijkt uit de ons ter goedkeuring overlegde stukken.

De bedenking geeft, gelet op het vorenstaande, geen aanleiding tot onthouding van goedkeuring.

PLANBEOORDELING

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

ADVISERING

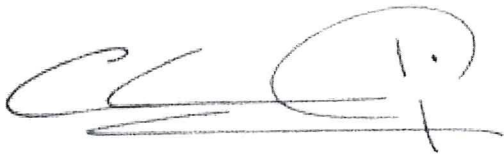
Wij hebben overeenkomstig het bepaalde in artikel 28, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Subcommissie Vastgestelde Plannen van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving gehoord.

BESLISSING

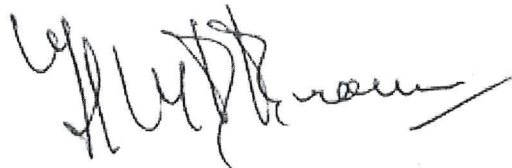
Wij hebben, gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het vorenstaande in aanmerking nemende, vorenbedoeld bestemmingsplan goedgekeurd.

Wij bepalen - gelet op artikel 11, lid 7, van meergenoemde wet - voorts dat besluiten tot wijziging als bedoeld in artikel 11.5 en artikel 20 van de voorschriften van vorenbedoeld plan - behoudens de in dat wetsartikel vermelde uitzondering - niet ter goedkeuring aan ons college behoeven te worden voorgelegd.

Gedeputeerde Staten van Gelderland



Commissaris
van de Koningin



secretaris

bijlagen