
BESTEMMINGSPLAN DE ZEVEN HEUVELEN E.O. (TOELICHTING)

VOORSCHRIFTEN

BIJLAGE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

BIJLAGE TOELICHTING

1. INLEIDING

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

2. HET PLANGEBIED

- [2.1. Ontstaan en ontwikkeling](#)
- [2.2. Ruimtelijke structuur De Zeven Heuvelen e.o.](#)
- [2.3. Functies](#)
- [2.4. Stedenbouwkundige uitgangspunten](#)

3. BELEID

- [3.1. Visie Wonen en Werken](#)
- [3.2. Archeologie en monumenten](#)
- [3.3. Monumenten](#)
- [3.4. Verkeersveiligheidsplan](#)
- [3.5. Groen](#)
- [3.6. Bedrijvigheid in woonwijken](#)
- [3.7. Beleidsregels](#)
- [3.8. Relatie Welstandsnota-bestemmingsplan](#)

4. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

- [4.1. Watertoets](#)
- [4.2. Geluid](#)
- [4.3. Milieuhinder](#)
- [4.4. Bodem](#)
- [4.5. Luchtkwaliteit](#)
- [4.6. Externe veiligheid](#)
- [4.7. Kabels en Leidingen](#)
- [4.8. Natuurwaarden](#)

5. JURIDISCH PLAN

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

6. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

7. OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

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

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

1.1.1. Aanleiding

In 2000 is de gemeente Groesbeek gestart met de actualisatie van de bestemmingsplannen van het bestaand stedelijk gebied. De aanleiding bestond hierin dat er een groot aantal vigerende regelingen bestaan (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 actualisatie bestemmingsplan opgesteld moet worden: Centrum Groesbeek Dorp, Dekkerswald / Werkenrode, De Zeven Heuvelen e.o. en Parachutistenstraat.

1.1.2. Doel bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan De Zeven Heuvelen e.o.. Doel van dit plan is om te voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen de overwegend recreatieve voorzieningen en horeca-emplacementen. Het plan heeft primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie voorop staat.

1.2. Grens van het plangebied

De grenzen voor het onderhavige bestemmingsplangebied worden gevormd door de Cranenburgsestraat, Molenweg, Wylerbaan en (de grenzen van) het bestemmingsplan Buitengebied. Een deel van de plangrenzen komt overeen met de kadastrale begrenzingen van het terrein.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het onderhavige plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

Voor de gronden vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan De Oude Molen

Vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juli 1976 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 21 september 1977.

Opgemerkt wordt dat het hier 4 afzonderlijke plangebieden betreft.

2. Bestemmingsplan Bevrijdingsmuseum

Vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 1984 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 15 april 1985.

3. Bestemmingsplan De Oude Molen herziening 1989

Vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 1990 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 30 mei 1990.

4. Bestemmingsplan Cranenburgsestraat hoek Molenweg

Vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 1993 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 13 januari 1994.

5. Bestemmingsplan De Zevenheuvelen

Vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 1991 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 31 januari 1992 en onherroepelijk geworden bij Kroonbesluit van 29 december 1993.

6. Bestemmingsplan De Zevenheuvelen herziening 1994

Vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 1994 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 1 mei 1995 en onherroepelijk geworden bij Kroonbesluit van 23 augustus 1995.

7. Bestemmingsplan 2 Nieuwbouwwoningen aan de Cranenburgsestraat

Vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 1993 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 13 januari 1994.

1.4. Leeswijzer

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

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

INHOUDSOPGAVE

2. HET PLANGEBIED

2.1. Ontstaan en ontwikkeling

2.1.1. 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 tussen de oorspronkelijke nederzettingen en lintbebouwingen open ruimten zijn, met name na de tweede wereldoorlog, door planmatige ontwikkelde buurten opgevuld tot een compacte kern.

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.

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.

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.

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.

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 uitwaaiing 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.

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.

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").

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.

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 het Nationaal Bevrijdingsmuseum 1944-1945, 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.

2.1.2. Plangebied De Zeven Heuvelen e.o.

Hotel / café / restaurant De Oude Molen is een etablissement dat al lang op deze plek bestaat.

Camping De Oude Molen is begin jaren '50 gestart. Begin jaren '90 is de huidige receptie met beheerderswoning gerealiseerd. Eind 2006 is gestart met de uitbreiding van de camping met vakantiewoningen.

In 1976 is het overdekte zwembad De Lubert gebouwd. Daarvoor bestond De Lubert uit een openluchtbad, 7 tennisbanen en een midgetgolfbaan. De tennisbanen en de midgetgolfbaan zijn in eigendom overgegaan naar de Tennisvereniging Groesbeek. Het openlucht zwembad is in de jaren '90 gedempt. Daarvoor in de plaats en op aansluitende gronden is het Villapark De Zeven Heuvelen gebouwd. Begin 2007 is aansluitend op het Villapark het Resort Groesbeek gereed gekomen. Dit resort bestaat uit 40 vakantieappartementen, studio's en hotelkamers, de centrale voorzieningen van het Villapark De Zeven Heuvelen en een fitnessstudio.

In 1982 is Camping De Lubert gestart.

Ten westen van deze camping ligt een cluster vakantiewoningen die in particulier bezit zijn. Westelijk van dit cluster en vrijwel tegen de noordrand van het onderhavig bestemmingsplan liggen gronden waar het vigerend bestemmingsplan met een directe bestemming de mogelijkheid biedt om nieuwe vakantiewoningen te bouwen. In 2007 is daar daadwerkelijk mee gestart. Deze vakantiewoningen worden geëxploiteerd en ontsloten vanuit Recreatiepark De Zeven Heuvelen.

Bungalowpark De Zeven Heuvelen is gelegen achter de woningen aan de Cranenburgsestraat 15 tot en met 19. Dit recreatiepark bestaat inmiddels meer dan tien jaar.

Het Nationaal Bevrijdingsmuseum 1944-1945 is in 1987 gevestigd aan de Wylerbaan. Tegen de noordrand van het museum is in 1998 een Gedenkpark Canada-Nederland aangelegd, ter nagedachtenis aan de Canadezen die streden voor de bevrijding van het Nederlandse volk tijdens de jaren 1940 - 1945.

De woningen en het assurantiekantoor aan Jonkershof zijn, met uitzondering van de nummers 16, 18 en 20, in 1994 gebouwd. De 3 separaat genoemde nummers zijn in 1996 toegevoegd. In 1997 zijn de woningen aan de Cranenburgsestraat 17a en 17b gebouwd.

2.2. Ruimtelijke structuur De Zeven Heuvelen e.o.

2.2.1. Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in de noordoosthoek van de bebouwde kom van Groesbeek, boven op een stuwwal. Vanaf de Molenweg en het eerste deel van de Cranenburgsestraat bezien, ligt het plangebied een flink stuk hoger. In Jonkershof

loopt het terrein vanaf de Cranenburgsestraat zichtbaar op. Camping De Oude Molen ligt op het hoogste punt, van daaruit in noordelijke, noordoostelijke en oostelijke richting lopen de gronden af.

Er is geen sprake van een formele stedenbouwkundige structuur. Het gebied heeft zich in een lange periode ontwikkeld van een agrarisch gebruik naar een overwegend verblijfsrecreatief gebruik.

Het plangebied is in gebruik genomen door een klein aantal bedrijven met grote oppervlakken terrein. Elk terrein heeft een op zichzelf staande ontsluitingsstructuur.

2.2.2. Verkeer en parkeren

De diverse voorzieningen worden alle direct ontsloten vanaf de Cranenburgsestraat of Wylerbaan. Camping De Lubert kent daarbij, door de ligging achter de tennisbanen, geen directe visuele relatie met de ontsluitende Cranenburgsestraat. Voor de woningen aan de Jonkershof is een nieuwe woonstraat aangelegd die ontsluit via de Cranenburgsestraat. Deze woonstraat is opgedeeld in een rijbaan en een loop- / parkeerstrook (rabat) die op gelijk niveau liggen maar van elkaar gescheiden zijn door een molgoot.

Alle overige "wegen" binnen het plangebied zijn private wegen en paden die de ontsluiting op de diverse voorzieningen vormen.

Diverse voorzieningen kennen centrale (geconcentreerde) parkeerterreinen. Daarnaast vindt het parkeren ook verspreid op de terreinen plaats bij de vakantiewoningen danwel de staanplaatsen op de kampeerterreinen.

2.2.3. Groen en water

Het onderhavig plangebied is een zeer groen plangebied. De campingterreinen maar ook delen van de vakantiebungalowparken bestaan uit grote grasoppervlakken en er staan enkele rijen en solitaire bomen op de terreinen. Daarnaast worden de verblijfsrecreatieterreinen van elkaar gescheiden door houtwallen of bomenrijen. Aan de randen van het plangebied vormen beplantingswallen een min of meer gesloten groene omlijsting / begrenzing van deze recreatieve verblijfsvoorzieningen. Alleen het Nationaal Bevrijdingsmuseum 1944-1945 is vanuit het buitengebied goed zichtbaar door het ontbreken van beplanting aan de noordzijde van het terrein.

In het onderhavig plangebied bestaan geen open waterpartijen.

2.2.4. Bebouwing

De bebouwing dateert uit verschillende perioden. Deze is deels oud (hotel /café / restaurant De Oude Molen, op kaarten uit ca. 1850 stond op deze locatie reeds bebouwing), grotendeels laat 20^{ste} eeuws en een enkel gebouw van na 2000.

De bebouwing is overwegend kleinschalig. De woningen aan de Cranenburgsestraat, de bungalowparken, de bedrijfsgebouwen op de campings en de aan de zuidzijde gelegen woningen in Jonkershof bestaan allemaal uit 1 laag met een kap, waarbij de particuliere vakantiehuisjes slechts een lage kap zonder verblijfsfuncties hebben. Slechts enkele woningen, waaronder de aan de noordzijde gelegen woningen in Jonkershof en op de hoek van de Cranenburgsestraat en de Molenweg, bestaan uit 2 lagen met een kap.

Uitzonderingen op de kleinschalige gebouwen zijn het Nationaal Bevrijdingsmuseum 1944-1945 en het zwembad. Het Nationaal Bevrijdingsmuseum 1944-1945 bestaat uit een uitgestrekt plat gebouw overwegend in één hoge laag zonder kap en een tentachtige koepel. Ook het zwembad bestaat uit één hoge bouwlaag met een plat dak.

Het nieuwe hotel Resort Groesbeek is in de basis grootschalig van karakter maar sluit door de opsplitsing in twee bouwmassa's met een verbindende lage tussenbouw en de gekozen vormgeving van de kappen goed aan op de kleinschalige omgeving.

2.3. Functies

Binnen het onderhavig plangebied komen naast een aantal woningen de volgende bijzondere functies voor:

- een tweetal campings (De Oude Molen, De Lubert),
- een tweetal bungalowparken (De Oude Molen, Villapark De Zeven Heuvelen),
- een cluster particuliere vakantiewoningen (perceel Cranenburgsestraat 17d),
- een tweetal hotels (De Oude Molen, Resort Groesbeek (tevens vakantieappartementen)),
- een café / restaurant (De Oude Molen),
- fitnessstudio (in het centrale voorzieningengebouw van Villapark De Zeven Heuvelen),
- assurantiekantoor (Harrie Derks, Cranenburgsestraat),
- het Nationaal Bevrijdingsmuseum 1944-1945 met een gedenkpark,
- zwembad De Lubert,
- tennisbanen,
- een midgetgolfbaan.

2.4. Stedenbouwkundige uitgangspunten

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

2.4.1. Verkeer en parkeren

De openbare woonstraat Jonkershof krijgt een verkeersbestemming. De paden op de diverse recreatieve terreinen zijn binnen de recreatieve bestemming opgenomen omdat deze niet openbaar zijn. Het parkeren dient op eigen terrein opgelost te worden.

2.4.2. Groen

De hoog opgaande beplanting aan de randen van het plangebied dienen behouden te blijven om uitstraling van de activiteiten naar het buitengebied en de woonwijken zo veel mogelijk te beperken. Het groen in de woonstraat behoeft geen bescherming, in het kader van de flexibiliteit van de inrichting van het openbaar gebied, wordt dit groen niet specifiek bestemd maar in de verkeersbestemming opgenomen.

2.4.3. Bebouwing

Om het groene karakter van het gehele gebied te behouden, dient het bebouwingspercentage laag gehouden te worden. Ook de oppervlakte die ingenomen wordt door de standplaatsen dient beperkt te blijven. De bebouwingsmogelijkheden bij het zwembad en het Nationaal Bevrijdingsmuseum 1944-1945 dienen zodanig beperkt te blijven dat voldoende ruimte voor het parkeren op eigen terrein behouden blijft. Alle woningen zijn naar de huidige bouwwijze bestemd.

De oorspronkelijke directe mogelijkheid voor realisatie van vakantiehuisjes is vervangen door de mogelijkheid voor realisatie via een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid is vanuit ruimtelijk oogpunt (openheid richting het buitengebied) ook beperkt tot de gronden die direct aansluiten op het bestaande villaparkje ten noorden van Cranenburgsestraat 17c.

Gemeentes hebben de plicht om minimaal eens in de tien jaar een bestemmingsplan te herzien. Dit is nodig om alle bij het plangebied betrokken belangen tegen elkaar af te wegen. Dergelijke belangen kunnen veranderen na verloop van tijd. Het bestemmingsplan De Zeven Heuvelen dateert uit 1989. Gedurende de planperiode van dat bestemmingsplan zijn diverse (milieu)wetten ingrijpend veranderd. De in deze specifieke wetten geregelde milieuaspecten vormen een onderdeel van de belangenafweging die in het kader van de totstandkoming van een bestemmingsplan moet plaatsvinden, onderbouwd door een uit te voeren onderzoek. Gedurende de planperiode is niet volledig gebruik gemaakt van de mogelijkheden zoals deze werden geboden in het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan is een grotendeels conserverend bestemmingsplan. Onderzoeken worden in dit kader niet verricht. Derhalve heeft de gemeente ervoor gekozen de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt, op te nemen in het bestemmingsplan, maar dat de specifieke belangenafweging in een later stadium zal plaatsvinden, namelijk in het kader van de wijzigingsbevoegdheid.

Ook de gronden rondom de woning op het recreatieterrein zijn opgenomen in wijzigingsbevoegdheden. In het bestemmingsplan De zeven Heuvelen was deze bevoegdheid al opgenomen, maar werd hieraan goedkeuring onthouden.

Binnen genoemde gebieden dient het mogelijk te zijn om nieuwe vakantiehuisjes te realiseren in een zelfde dichtheid van vakantiehuisjes per ha als op het aangrenzende bestaande villaparkje in het verleden is gebeurd.



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). Uitgangspunt is het kunnen blijven voorzien in een passend woningaanbod, afgestemd op de vraag. Hiertoe wordt per kern de huidige situatie bekeken en volgt een korte studie naar zoekgebieden (binnen contouren) voor verstedelijking in en rond de kern. Dit resulteert in een ruimtelijk streefbeeld per kern. Inbreiding heeft hierbij de voorkeur boven uitbreiding. Dit betekent dat eerst gezocht wordt naar beschikbare locaties binnen het bestaand stedelijk gebied alvorens uitbreidingsruimte, voor zover binnen de contour gelegen, aangesproken wordt.

Het onderhavig plangebied ligt deels tegen de noordrand en vormt deels de noordrand van de kern Groesbeek. De woningen maken onderdeel uit van het stedelijk gebied van de kern, de recreatieve voorzieningen sluiten sterk aan op het landelijk gebied.

Buiten de woningen aan Jonkershof liggen de gronden van het plangebied buiten de rode contour en maken deze in het Ruimtelijk kader onderdeel uit van de zone recreatie. Het merendeel van de gronden is in gebruik als camping (Camping De Oude Molen), vakantiepark (Villapark De Zeven Heuvelen), museum (Nationaal Bevrijdingsmuseum 1944-1945), overdekt zwembad (De Lubert), tennisbanen en midgetgolfbaan (Tennis en midgetgolfbaan "De Lubert") en hotel / café / restaurant De Oude Molen.

In het Ruimtelijk streefbeeld zijn deze gronden eveneens aangemerkt als recreatie (niet verklaard in de legenda). De woningen aan Jonkershof en een aantal woningen aan de Cranenburgsestraat zijn aangemerkt als woonwijk vrijstaande woningen.

Voor locatie 22 wordt in de Visie op wonen en werken gedacht aan een verdichting met recreatiebungalows, in aansluiting op het bestaande bungalowpark.

3.2. Archeologie en monumenten

3.2.1. Archeologie

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

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

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

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

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

Ten aanzien van gronden met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde wordt gestreefd naar behoud van de huidige staat en worden bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvorm vermeden. Bij aanvraag voor een bouwvergunningverlening dient vroegtijdig een (inventariserend) archeologisch veldonderzoek te worden verricht.

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

Als ondergrens voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij bouwplannen met vrijstellingsprocedure of bij civiel- of cultuurtechnische ingrepen in de verwachtingszones van de beleidsadvieskaart geldt een oppervlaktenorm van meer dan 100 m² bodemverstoring binnen de bebouwde kom en meer dan 500 m² bodemverstoring buiten de bebouwde kom voor gebieden met een hoge of middelmatige verwachting.

De eventuele oppervlakte die reeds in het verleden is verstoord, wordt niet bij de oppervlakte meegerekend. Als verstoring gelden grondwerkzaamheden die dieper gaan dan 40 cm beneden maaiveld.

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 (beleidsnotitie 'interim-beleid archeologie' 21 december 2004).

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.

Het plangebied behoort voor een deel tot 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 bestemmingsplangebied zijn op de archeologische beleidsadvieskaart zones met een hoge en een middelmatige verwachtingswaarde aangegeven. Een zone met een lage verwachtingswaarde komt er niet voor.

Voor een groot deel van de terreinen is de verwachtingswaarde onbekend vanwege de verstoringen die er hebben plaatsgevonden bij de bebouwing van de terreinen. Deze verwachtingswaarde is afhankelijk van de onderliggende verwachtingszone (hoog en middelmatig) en de verstoringsdiepte.

Een deel van de gronden, een zone ten oosten van de Molenweg en ten noorden van de Cranenburgsestraat, bestaat uit een oud bouwlanddek.

Binnen het plangebied liggen geen archeologische monumenten. Er zijn wel 2 archeologische vondsten gedaan, aangeduid met nummer 60 en 63. Op nummer 60 betreft het vondsten uit de IJzertijd en de Midden Romeinse tijd. Hier zijn fragmenten handgevormd en gedraaid aardewerk aangetroffen. Op nummer 63 betreft het fragmenten handgevormd aardewerk uit de IJzertijd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn ook een aantal archeologische vondsten gedaan. Deze zijn op de beleidsadvieskaart aangegeven met de nummers 62, 65 en 66 (ten noordwesten van de Wylerbaan) en met nummer 61 (ten zuiden van de Cranenburgsestraat).

Op nummer 62 gaat het om handgevormd aardewerk (o.a. een Kurkurn) en vuursteen afslag. Dit zijn vondsten uit de Neolithicum / Bronstijd, de IJzertijd en de Vroege Romeinse tijd. Nummer 65 bracht aardewerk-fragmenten (handgevormd en gedraaid) naar boven uit verschillende perioden: IJzertijd, Late Middeleeuwen en Late Romeinse tijd.



Op nummer 66 is grijsbakkend gedraaid aardewerk en steengoed gevonden uit de Late Middeleeuwen B. en op nummer 61 zijn wederom fragmenten handgevormd en gedraaid aardewerk uit de IJzertijd en de Midden Romeinse tijd aangetroffen.

3.3. 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. Binnen het onderhavig plangebied liggen geen monumenten.

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.

In het verkeersveiligheidsplan zijn de Wylerbaan, Molenweg en Cranenburgsestraat aangewezen als gebiedsontsluitingswegen.

Alle overige wegen worden aangemerkt als erftoegangswegen of zijn vanwege hun ligging op camping De Oude Molen niet openbaar waardoor ze buiten het verkeersveiligheidsplan vallen. Op erftoegangswegen wordt de prioriteit gegeven aan de verblijfsfunctie. Hier geldt een maximum snelheid van 30 km/h.

Langs de hiervoor genoemde gebiedsontsluitingswegen liggen fietspaden / fietsstroken die in het fietsnetwerk zijn opgenomen.

3.5. Groen

Binnen het plangebied is veel groen aanwezig in de vorm van grasvelden en beplantingsstroken. Door de gemeente is een nadere inventarisatie verricht naar het aanwezige groen. Daarbij is tevens bekeken welk groen hiervan behouden dient te blijven en in welke breedte van de stroken dit dient te gebeuren.

Logischerwijs valt een groot deel van de grasvelden binnen de bestemming "Verblijfsrecreatie". Het betreft de velden waarop de tenten en caravans geplaatst worden en waarop gespeeld wordt. De te behouden beplantingsstroken zijn binnen deze bestemming aangeduid.

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 voorzieningspakket 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 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.

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 ten minste 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."

Het onderhavig bestemmingsplangebied is niet direct te vatten binnen één van de 3 punten van het nieuwe art. 19 lid 3 beleid. Het maakt geen onderdeel uit van het buitengebied en het is niet vergelijkbaar met een woonwijk. De gronden zijn gelegen binnen de Groene Hoofdstructuur.

Dit beleid kan niet vertaald worden in het bestemmingsplan.

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 (d.d. oktober 2005). 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.

3.8. Relatie Welstandsnota-bestemmingsplan

In het bestemmingsplan De Zeven Heuvelen e.o. worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de voorzieningen en woningen. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota. Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen.

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

In de welstandsnota die voor de gemeente Groesbeek is opgesteld (Bureau Croonen), zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische kenmerken opgenomen. De welstandsnota is 24 november 2005 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad en op 4 januari 2006 inwerking getreden.

Voor de verschillende kernen en het buitengebied zijn de welstandsaspecten in afzonderlijke gebiedsuitwerkingen beschreven. Naast een globale beschrijving is een kaart met bebouwingstypen opgenomen. In de totale kern Groesbeek zijn 23 verschillende bebouwingstypen onderscheiden. De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing vormt hierbij het uitgangspunt. Elk bouwplan moet voldoen aan de eisen die gelden voor het bebouwingstype waarbinnen het bouwwerk valt.

Elk bebouwingstype kent zijn eigen welstandscriteria. Deze criteria zijn niet voor alle bebouwingstypen even streng. Zo zullen de welstandscriteria voor de "Historische dorps bebouwingstypen" zoals (delen van de) Molenweg veel strenger zijn dan de criteria voor bijvoorbeeld de "individuele woningbouw". Op deze wijze wordt niet alleen een toetsingskader voor bouwplannen gegeven, maar wordt ook de architectonische verscheidenheid binnen de kern Groesbeek en de afzonderlijke wijken gewaarborgd.

Binnen het onderhavig plangebied zijn de woningen opgenomen binnen de bebouwingstypen "Thematische inbreiding" en "Individuele woningbouw, wonen in samenhang". De camping en het vakantiepark zijn gevat onder "Recreatieparken en vakantiehuizen". Het Nationaal Bevrijdingsmuseum 1944-1945 is aangemerkt als "Instituut" en de overige recreatieve elementen, zoals het zwembad en het hotel, zijn aangegeven als "Op zich zelf staande bebouwing".

Naast de bebouwingstypen zijn in de welstandsnota in het onderhavig plangebied een aantal gebouwen als specifiek objecten (monumenten) en specifieke ensembles (gebied met reeds geformuleerd beleid omtrent de beeldkwaliteit, met name in het centrum voor komend) aangemerkt.

Binnen het onderhavig plangebied bestaan deze specifieke objecten of ensembles niet.

Tot slot is voor het gebied een waardebeoordeling gedaan vanuit stedenbouwkundig, cultuurhistorisch en architectonisch oogpunt.

Met uitzondering van de percelen direct grenzend aan de Molenweg, vallen de gronden van het onderhavig plangebied onder het reguliere welstandsniveau. De percelen direct grenzend aan de Molenweg vallen onder een hoog welstandsniveau omdat de Molenweg een belangrijke rol heeft gespeeld bij het ontstaan en de groei van het dorp Groesbeek. Omdat aan de Cranenburgsestraat nauwelijks nog oorspronkelijke bebouwing aanwezig is, zijn de percelen langs deze eveneens historische verbindingsweg, niet onder een hoog welstandsniveau opgenomen.

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".

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 rioleringsbeleid (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

Uit de verschillende beleidsstukken en kaartbeelden kan het volgende worden geconcludeerd voor het 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 gebied bevindt zich ter hoogte van het rioolgemaal aan de Heikantweg. De riolering is uitgevoerd als een gemengd systeem.

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water geldt als gemeentelijk beleid, om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfilteerd. Bij infiltratie van hemelwater dient conform convenant Duurzaam bouwen van het KAN (2002), gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Er zal een bui van $T = 10 + 10\%$ geborgen moeten worden in een infiltratiesysteem. Bij bouwprojecten groter dan 500 m^2 zal er tevens getoetst moeten worden aan een bui $T=100 + 10\%$ waarbij de infiltratiesnelheid meegenomen mag worden. De dimensionering van de infiltratievoorziening voor bouwwerken van meer dan 500 m^2 zal besproken moeten worden met de gemeente en waterschap Rivierenland. De infiltratie van hemelwater wordt opgenomen in de bouwvergunning en gecontroleerd door de gemeente Groesbeek.

4.2. Geluid

Wegverkeerslawaaai

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 wegen geldt een onderzoekszone van 200 m binnen de bebouwde kom. Buiten de bebouwde kom geldt in dit geval een onderzoekszone van 250 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. De Cranenburgsestraat, Molenweg en een gedeelte van de Wylerbaan vallen onder een 50 km-regiem.

Omdat met het plan geen ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige functies wordt voorgestaan (vakantiewoningen zijn geen geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder), is geen nader akoestisch onderzoek verricht.

In het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan het geluidsaspect een rol spelen, bij de afweging of sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. In enkele uitspraken is bepaald dat de geluidsnormen, zoals deze gelden voor

woningen, zoveel mogelijk overeenkomstig moeten worden toegepast op recreatiewoningen. In het bestemmingsplan dient echter een belangenafweging plaats te vinden. In dit geval is sprake van een bestaande camping, die aantrekkelijk is voor de recreant, die gelegen is in een mooie natuurlijke omgeving en die geen overlast oplevert voor de omgeving. Aan het aspect geluid wordt daarom geen overwegende betekenis toegekend. De bouw mogelijkheden die in het vorige bestemmingsplan al bestonden, maar nog niet zijn verwezenlijkt, zullen derhalve niet worden onderworpen aan een akoestisch onderzoek.

4.3. Milieuhinder

4.3.1. Milieuhinderzone

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
Cranenburgsestraat 23d	Zwembad De Lubert (overdekt)	3	50
Cranenburgsestraat 23b	Villapark De Zeven heuvelen	3	50
Cranenburgsestraat 23b	Resort Groesbeek (hotel)	2	30
Cranenburgsestraat 23b	Fitness centrum	2	30
Cranenburgsestraat 23b	Tennisvereniging Groesbeek	3	50
Cranenburgsestraat 23	Midgetgolfbaan (met verlichting)	2	30
Cranenburgsestraat 21	Camping De Lubert	3	50
Cranenburgsestraat 17d (perceel)	Particuliere vakantiehuisjes	--	--
Cranenburgsestraat 1	Assurantiekantoor Harrie Derks	1	10
Molenweg 48	Café De Oude Molen	3	50
Molenweg 48	Restaurant De Oude Molen	2	30
Molenweg 48	Hotel De Oude Molen	2	30
Wylerbaan 2a	Camping De Oude Molen	3	50
Wylerbaan 4	Nationaal Bevrijdingsmuseum 1944-1945	1	10

Geconcludeerd kan worden dat alleen de tennisbanen een milieuhinderzone over milieuhindergevoelige functies, woningen, veroorzaakt. Het betreft een bestaande situatie en er bestaat geen aanleiding om de tennisbanen te verplaatsen.

4.3.2. Geurhinder

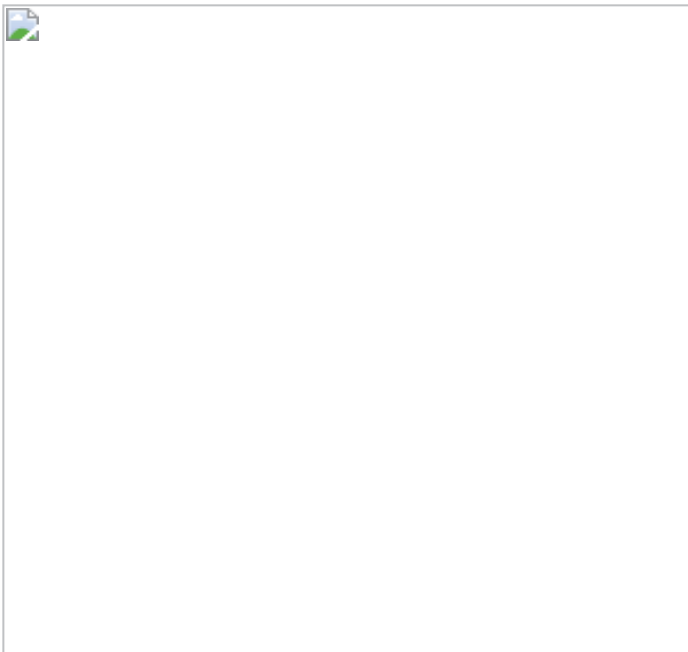
Buiten het plangebied is het pluimveebedrijf Van Deurzen gelegen. Ten aanzien van het aspect geur is in het kader van een ander ruimtelijk plan door ingenieursbureau Peutz een geurberekening uitgevoerd.^[1] De stallen van het pluimveebedrijf zijn gelegen op ca. 381 m ten oosten van het plangebied.

De vergunning is verleend en rechtsgeldig, maar nog niet onherroepelijk. Op de geuraspecten is in principe van toepassing de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Groesbeek valt (net) buiten de zogenaamde concentratiegebieden. In artikel 3 lid 1 van die wet zijn grenswaarden opgenomen: een vergunning voor een veehouderij wordt geweigerd indien de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object, gelegen buiten een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom meer bedraagt dan 2 odeur units per kubieke meter lucht.

In artikel 6 lid 1 van die wet staat dat bij gemeentelijke verordening kan worden bepaald dat een deel van het grondgebied van de gemeente een andere waarde van toepassing is dan de desbetreffende waarde, genoemd in artikel 3 eerste lid, met dien verstande dat deze andere waarde buiten een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom niet minder bedraagt dan 0,1 odeur units per kubieke meter lucht en niet meer bedraagt dan 8,0 odeur units per kubieke meter lucht. Voor de gemeente Groesbeek wordt momenteel een dergelijke verordening voorbereid in verband met de ligging van meerdere veehouderijen in (of nabij) Groesbeek. Naar verwachting wordt deze geurverordening in het eerste kwartaal van 2008 vastgesteld.

Er zijn echter al bestaande woningen (buiten het plangebied) die een geurbelasting hebben van circa 2,8 tot 6,0 ou/m³, derhalve hoger dan 2 ou/m³ maar niet hoger dan 8 ou/m³. Op het terrein voor recreatieve doeleinden zijn al geurgevoelige objecten in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij aanwezig, te weten vakantiewoningen, stacaravans en (bedrijfs)woningen. Deze brengen geen verandering in de situatie. Dit wordt ook geregeld in de Wet geurhinder en veehouderij.

Bij het toestaan van nieuwe recreatiewoningen is één van de toetsingscriteria dat er geen onevenredige afbreuk mag worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van derden, waaronder (agrarische) bedrijven. Op onderstaande figuur is te zien dat de maximale, mogelijk toe te laten contour van 8 ou/m³ buiten het plangebied valt.



4.4. Bodem

Binnen het plangebied worden met name mogelijkheden geboden voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. In het bodembestand zijn diverse onderzoeksrapporten opgenomen waaruit blijkt dat geen problemen zijn te verwachten ten aanzien van kleine uitbreidingen van de bestaande functies. Er zijn ook geen grootschalige verontreinigingen bekend.

4.5. Luchtkwaliteit

4.5.1. Besluit luchtkwaliteit en planontwikkeling

Op dit moment is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 in combinatie met de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005 d.d. 20 juni 2005, respectievelijk 11 juli 2005 van toepassing, met een terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, alsmede de Regeling Saldering Luchtkwaliteit 2005 d.d. 17 maart 2006.

Het Besluit luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur (amvb). Het doel van het Besluit luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.

Met het besluit implementeert Nederland richtlijn 1999/30/EG van de Raad van de Europese Unie betreffende grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstof oxiden, zwevende deeltjes en lood in de lucht.

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

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

Dit betekent dat er rekening dient te worden gehouden met de grenswaarden en plandrempels zoals 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.

Binnen het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om nieuwe recreatiewoningen op te richten door middel van wijzigingsbevoegdheden. Eén van de voorwaarden is dat uit het oogpunt van luchtkwaliteit geen bezwaren bestaan tegen de nieuwe functie.

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 groepsrisico^[2] en plaatsgebonden risico^[3] te overwegen.

In of in de directe nabijheid van het plangebied is geen sprake van factoren, die van invloed zijn 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. 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.

In Nederland maken de Habitatrichtlijn geheel en de Vogelrichtlijngebieden gedeeltelijk onderdeel uit van de EHS. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden. De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan.

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 hoeft 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.



Het onderhavig plangebied ligt niet binnen de EHS. De op het fragment van de kaart opgenomen groene vlekken zijn aanwezige groenelementen. Maar deze maken geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

Onderhavig plan heeft een conserverend karakter. De belangrijke bestaande groenelementen zijn in het onderhavig plan aangeduid waarmee behoud van deze elementen wordt voorgestaan.

INHOUDSOPGAVE

5. JURIDISCH PLAN

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

Het bestemmingsplan bevat één plankaart, 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. 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 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.
- De diepte van de bebouwingszone wordt bepaald door een viertal aspecten, te weten de bestaande rechten, de bestaande bebouwing, de ruimtelijke situatie, de diepte van het bouwperceel.
- De breedte van de bebouwingszone wordt in principe bepaald door de bestaande breedte van de woning. De begrenzing wordt gelegd op de zijgevels.

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 drietal 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;
- in gevallen waar woningen zijn gelegen in het bos zijn de bijgebouwen zoveel mogelijk begrensd op de bestaande locatie. De bijgebouwen zijn daarbij gekoppeld aan de woningen.

5.1.4. Zone geen gebouwen toegestaan

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

5.1.5. Voorgevelrooilijn

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

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

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

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

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

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

Om enige ruimte te bieden is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om (erf)afscheidings die vóór de voorgevelrooilijn worden gebouwd in een hoogte van maximaal 2 meter uit te voeren. In de criteria die aan deze vrijstelling zijn gekoppeld, wordt verzekerd dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het stedenbouwkundig karakter, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van belendende percelen. Op grond van artikel 12 van de Woningwet dient overigens eveneens te worden beoordeeld of het uiterlijk en de plaatsing van deze (erf)afscheiding, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand; hier komt het gemeentelijk welstandsbeleid om de hoek kijken. De welstandsnota voor de gemeente Groesbeek is op 24 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 versterking 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 situeringseis?
2. Welke oppervlakte/inhoud ze mogen hebben?
3. Welke goot-/bebouwingshoogte ze mogen hebben?

- **Ad 1. Situering**

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

- Ad 2. Oppervlakte/inhoud

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

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

De inhoud wordt als volgt gemeten:

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

- Ad 3. Goot-/bouwhoogte

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

goothoogte:

'de hoogte in meters van de driuiplijn, 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 het peil kan worden bepaald. De definities in de voorschriften zijn daarmee als volgt komen te luiden:

peil:

- a. voor gebouwen: het aansluitende terrein ter plaatse van de hoofdingang van het gebouw;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein dat het bouwwerk omgeeft (maaiveld);

bebouwingshoogte:

'de hoogte in meters vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw, een en ander met dien verstande dat schoorstenen, lichtkoepels en dergelijke ondergeschikte bouwdelen hierbij buiten beschouwing blijven'

goothoogte:

'de hoogte in meters vanaf het peil tot aan de driuiplijn, 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.'

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 vast te leggen dat onder een gebouw maximaal 1 kelderbouwlaag is toegestaan.

5.1.8. 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 autorisatieschool, een graveerbedrijf en een schildersbedrijf. Ook hier is aangesloten bij de regeling zoals deze is neergelegd in het bestemmingsplan 'Bedrijvigheid in woonwijken' van de gemeente Groesbeek.

5.1.9. Niet-woonfuncties

In het gebied is (naast de maatschappelijke voorzieningen) één niet-woonfunctie aanwezig. Het betreft een dienstverlenend bedrijf. Voor deze functie is een op de huidige functie, aansluitende bestemming opgenomen.

5.1.10. Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied is een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig, te weten een museum en een tenniscomplex. De voorzieningen kunnen gehandhaafd blijven. Met de bestaande bouwrechten is zoveel mogelijk rekening gehouden.

5.1.11. Groen en recreatieve voorzieningen

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

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

5.1.12. Verkeer en infrastructuur

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

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

5.1.13. Milieu

Met betrekking tot het milieu worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

5.2. Voorschriften

Artikel 1. Begripsbepalingen

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

Artikel 2. Wijze van meten

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

Bij het bepalen van de wijze waarop wordt gemeten, heeft een tweetal zaken een nadrukkelijke rol gespeeld. Enerzijds het geaccidenteerd karakter van het gebied, anderzijds het aspect ondergronds bouwen. Voor een nadere bespreking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 5.1.7 onder het kopje '(Ondergronds) bouwen'.

Artikel 3. Verkeersdoeleinden

Binnen deze bestemming zijn geregeld de wegen, paden, 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.

Artikel 4. Woondoeleinden

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

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

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

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

Binnen het plangebied komen uitsluitend woningen voor van het type vrijstaand (V). Vrijstaande woningen zijn woningen die op geen enkele wijze zijn verbonden met een andere woning. De woningen zijn vervolgens ondergebracht in een vijftal 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 'De Zeven Heuvelen e.o.'.

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. Binnen het plangebied is reeds een zendinstallatie aanwezig; deze is op de plankaart als zodanig aangeduid en uitsluitend op die plek toegestaan.

Artikel 5. Horeca

Binnen deze bestemming is een horecabedrijf met bijbehorende bedrijfswoning opgenomen die binnen het plangebied is gelegen.

Artikel 6. Dienstverlening

Binnen deze bestemming is een dienstverlenend bedrijf met bijbehorende woning opgenomen.

Artikel 7. Maatschappelijke doeleinden

In dit artikel is een regeling opgenomen voor de bestaande maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied. Het betreft een tweetal voorzieningen, te weten een tenniscomplex en een museum. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend

toegestaan binnen de bebouwingszones. De maatvoering is vastgelegd in een tabel. Bij het museum is de vigerende mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning niet meer opgenomen, aangezien van deze mogelijkheid nooit gebruik is gemaakt en daarmee derhalve de noodzaak voor een bedrijfswoning ontbreekt.

Artikel 8. Recreatieve verblijfsdoeleinden

Binnen deze bestemming is het recreatieterrein met bijbehorende centrale voorzieningen, het recreatieappartementencomplex, al dan niet met zorgconcept, en de vrijstaande recreatiewoningen opgenomen. Het zwembad is opgenomen binnen deze bestemming, aangezien het zwembad, ondanks dat het zwembad algemeen toegankelijk is, een nauwe verbinding heeft met het recreatiepark. De bouwmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan zijn gedeeltelijk overgenomen. Conform het provinciale beleid is een maximale oppervlakte van 75 m² en een maximale inhoudsmaat opgenomen van 300 m³. Binnen de bestemming is de aanduiding beplantingswal opgenomen ten behoeve van de aanleg en instandhouding van opgaande beplanting. Voorts is binnen de bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de in het vroegere plan opgenomen uit te werken bestemming te kunnen verwirkelijken. Middels de wijzigingsbevoegdheid is het, binnen bepaalde randvoorwaarden toegestaan om nieuwe recreatiewoningen te realiseren. Ter bepaling van dit maximale aantal recreatiewoningen is uitgegaan van een zelfde dichtheid van recreatiewoningen per ha als in het aangrenzende villaparkje in het verleden is gebeurd.

Artikel 10. Groenvoorzieningen

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

Artikel 11. Archeologische verwachtingsgebieden (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 12. 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 13. Algemene vrijstelling

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

Artikel 14. 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. Voor het houden van evenementen geldt een kortere termijn.

Artikel 15. 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 16. 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. Percelen vakantiewoningen of kampeerterrein op villapark De Zeven Heuvelen en camping De Oude Molen:
In de vigerende bestemmingsplannen zijn zones opgenomen die uitsluitend bestemd waren als beplantingsstrook danwel als afschermend groen. Een deel van deze beplantingsstroken is in gebruik als tuin bij de vakantiewoningen of als staanplaats voor caravan of tent.
Geconstateerd wordt dat bij de realisatie van het villapark en de camping niet alle beplantingsstroken aangeplant zijn. Voor een groot deel betreft het nu ook stroken die in de loop der jaren midden op de terreinen zouden zijn komen te liggen. De afscherming van de terreinen richting het buitengebied geldt daar niet meer.
Besloten is om de aanwezige beplantingsstroken op de plankaart aan te duiden binnen de bestemming Recreatieve Verblijfsdoeleinden. De overige niet gerealiseerde beplantingszones zijn niet meer opgenomen op de plankaart.
2. Molenweg 46:
In het vigerende bestemmingsplan valt een deel van de achtertuin onder de bestemming kampeerterrein. Het is echter in gebruik genomen als tuin.
Voor dit afwijkende gebruik zijn geen procedures doorlopen. Voorheen was de woning een bedrijfswoning van de camping. De woning heeft in de loop der jaren deze functie verloren. Waarschijnlijk is daarbij een nieuwe begrenzing aangenomen voor de tuin.
Daar een dergelijk gebruik geen invloed heeft op de stedenbouwkundige kwaliteiten en / of het gebruik van het campingterrein, is besloten om de gronden naar het huidige gebruik te bestemmen: Woondoeleinden.
3. Cranenburgsestraat 17c:
De huisjes 4 en 5 van het bungalowpark boven Cranenburgsestraat 17c zijn 'omgevormd' tot bedrijfswoning. Hiervoor is een binnenplanse vrijstelling verleend conform het vorige bestemmingsplan.

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.

INHOUDSOPGAVE

7. OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

7.1. Vooroverleg

7.1.1. Vooroverleg artikel 10 Bro bestemmingsplan De Zeven Heuvelen e.o.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan De Zeven Heuvelen e.o. is conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening voor vooroverleg verzonden naar de volgende diensten en instanties:

1. NV Nederlandse Gasunie, Gebied en Kantoor Deventer, Postbus 162, 7400 AD Deventer
2. NV NUON Zuid Gelderland, Postbus 120, 6500 AC Nijmegen
3. Brandweer Groesbeek, Postbus 20, 6560 AA Groesbeek
4. Regionale Brandweer Gelderland Zuid, Afdeling Preventie, Postbus 1120, 6501 BC Nijmegen
5. RACM Amersfoort, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort
6. VROM Inspectie Regio Oost, postbus 136, 6800 AC Arnhem
7. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel
8. Werkgroep Milieubeheer Groesbeek, Postbus 26, 6560 AA Groesbeek
9. Voorlichting en Adviescommissie, Kloosterstraat 45, 6562 AT Groesbeek
10. Recreatiepark De Zeven Heuvelen Beheer en Exploitatie BV, Esp 209, 6533 AD Eindhoven
11. Recreatieoord De Oude Molen BV, Wylerbaan 2a, 6561 KR Groesbeek
12. Tigchelhoff Vastgoed BV, Postbus 4160, 3006 AD Rotterdam
13. Resort Groesbeek BV, Cranenburgestraat 23b, 6561 AM Groesbeek
14. Stichting Nationaal Bevrijdingsmuseum 1944-1945, Wylerbaan 4, 6561 KR Groesbeek
15. VVE Bungalowpark De Zeven Heuvelen, Cranenburgestraat 17d, 6561 AL Groesbeek
16. De heer J.A.W. Belgers, Postbus 146, 5690 AC Son
17. De heer R.J. Theunissen, Cranenburgestraat 21, 6561 AL Groesbeek
18. Tennisvereniging Groesbeek, Postbus 160, 6560 AD Groesbeek
19. Bestuur VVE De Zeven Heuvelen, p/a Parksesteeg 10, 6611 KH Overasselt
20. De heer van Kessel, Wylerbaan 2, 6561 KR Groesbeek

Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens voor vooroverleg verstuurd naar de Provincie Gelderland.

De reacties uit het vooroverleg zijn opgenomen in deze paragraaf.

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

Inspraakreactie

Per brief van 20 juli 2007 (ingekomen 23 juli 2007) heeft de NV Nederlandse Gasunie aangegeven, dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Er zijn in het plangebied geen leidingen of stations van het bedrijf aanwezig.

Verwerking

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

2. NV NUON Zuid Gelderland, Postbus 120, 6500 AC Nijmegen

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

3. Brandweer Groesbeek, Postbus 20, 6560 AA Groesbeek

Inspraakreactie

Per brief van 31 juli 2007 (ingekomen 31 juli 2007) heeft de Brandweer MUG aangegeven, dat het plan 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.

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

De reactie van de Regionale Brandweer Gelderland Zuid is opgenomen in de reactie van de Brandweer MUG (zie beantwoording onder 3).

5. RACM Amersfoort, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort

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

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

Inspraakreactie

Per brief van 7 september 2007 (ingekomen 10 september 2007) heeft de VROM Inspectie de volgende opmerkingen gemaakt ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. *Toelichting 4.5 Luchtkwaliteit*: er is geen onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd voor dit bestemmingsplan. De genoemde reden is afkomstig uit een wetsvoorstel voor de Wet luchtkwaliteit. Dit is mogelijk toekomstig beleid en nu nog niet van kracht.
- b. *Voorschrift artikel 8.5*: het huidige bestemmingsplan is overwegend een conserverend bestemmingsplan. Artikel 8.5a van de voorschriften maakt het echter mogelijk dat er een aantal recreatiewoningen tot een maximum van 85 bijkomen. Dan moet op basis van het Besluit luchtkwaliteit 2005 een onderzoek naar de luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Geadviseerd wordt daarom om artikel 8.5 uit te breiden met de voorwaarde: dat aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit wordt voldaan.
- c. Met inachtneming van gemaakte opmerkingen wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangemerkt als categorie van gevallen zoals bedoeld in artikel 19 lid 2 WRO. Ten behoeve van de toepassing van deze vrijstellingsprocedure is tevens een positief advies van Gedeputeerde Staten nodig.

Verwerking

Ten aanzien van de genoemde punten uit de reactie kan het volgende worden opgemerkt:

- a. De toelichting is op dit punt aangepast.
- b. De gevraagde voorwaarde is reeds opgenomen onder punt q van de wijzigingsbevoegdheid artikel 8.5
- c. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

7. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel

Inspraakreactie

Per brief van 28 augustus 2007 (ingekomen 29 augustus 2007, per e-mail d.d. 27 augustus 2007 ontvangen) heeft het Waterschap de volgende opmerkingen gemaakt ten aanzien van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan:

- In de waterparagraaf 4.1.3 is correct opgenomen dat schoon hemelwater in de bodem geïnfiltreerd dient te worden. Verzocht wordt om, vanwege de in het basisrioleringsplan opgenomen afkoppelaafspraken tussen Waterschap Rivierenland en de gemeente Groesbeek, 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 een T=100+10% bui, waarbij de infiltratiecapaciteit meegerekend wordt. De dimensionering van de infiltratievoorzieningen wordt besproken met gemeente en waterschap.
- Er is sprake van een positief advies in het kader van de watertoetsprocedure over het onderhavige plan, mits bovenstaande opmerking wordt verwerkt in het plan.

Verwerking

De opmerking van het Waterschap is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Het plan is daarmee conform de watertoetsprocedure uitgevoerd.

8. Werkgroep Milieubeheer Groesbeek, Postbus 26, 6560 AA Groesbeek

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

9. 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.

10. Recreatiepark De Zeven Heuvelen Beheer en Exploitatie BV, Esp 209, 6533 AD Eindhoven (betreft een gezamenlijke reactie met nr. 11, 13 en 16)

Inspraakreactie

Per brief van 10 augustus 2007 (ingekomen 13 augustus 2007) de heer J. en F. Belgers, mede namens het Resort Groesbeek B.V., Recreatiepark De Zeven Heuvelen B.V., Recreatieoord De Oude Molen B.V., Villapark De Zeven Heuvelen B.V. en Groepsaccommodatie The Seven Hills B.V., de volgende opmerkingen gemaakt ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. *Perceel Resort Groesbeek*: op de plankaart is voor het gedeelte van het resort (RV5) en het zwembad (M1) aangegeven, dat het gebied wordt voorzien van een nieuwe, in de huidige systematiek passende regeling, die aansluit bij de bestaande bestemmingsplanregeling zonder dat hierbij de bestaande mogelijkheden voor toekomstige bebouwing worden uitgesloten. Er is voor de invulling van dit gebied een stuurgroep opgericht en er wordt van uitgegaan dat de stuurgroep bij het overleg betrokken wordt. Gevraagd wordt om de feitelijke invulling van het terrein af te wachten en vervolgens het bestemmingsplan hier op af te stemmen. Het kader zou ruimer genomen moeten worden dan nu is ingetekend op de plankaart. Het huidige bestemmingsplan 'De Zeven Heuvelen, herziening 1994', biedt ruimere mogelijkheden, in ieder geval een ruimer bebouwingsvlak. Op de locatie waar thans nog een aantal vakantiehuizen is gelegen (achter het resort/zwembad) kunnen volgens het vigerende bestemmingsplan ook nog centrale voorzieningen worden gerealiseerd. Ook bevat het vigerende bestemmingsplan een ruimere doeleindenomschrijving (artikel 5 en 6). Verder wordt gevraagd om behoud van de mogelijkheid om bedrijfswoningen te realiseren binnen de bestemming 'centrale voorzieningen' en vakantiehuizen. E.e.a. eventueel in overleg over de exacte locatie hiervoor.
- b. *Strook oostzijde plangebied*: in het vigerende bestemmingsplan De Zeven Heuvelen is aan de oostzijde van het plan over de gehele diepte een strook van circa 25 meter breed opgenomen met de bestemming agrarische doeleinden. Deze strook was aanvankelijk voorzien van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van parkzone, vakantiehuizen, voorterrein en/ of beplantingsstrook. Een en ander ten behoeve van de goede afronding van het recreatiepark. In het kader van de voorliggende herziening zou deze strook opnieuw tegen het licht gehouden moeten worden om alsnog te komen tot een bij de recreatieve bestemming passende bestemming voor de strook.
- c. *Terrein villapark*: de gekozen bestemming 'Recreatieve verblijfsdoeleinden' is duidelijk voor de bestaande en nog nieuw te bouwen vakantiehuizen. Gewezen wordt op het feit dat een aantal vakantiehuizen of nog te realiseren vakantiehuizen de maximale oppervlakte van 75 m² overschrijden.
- d. *Terrein 'recreatieve verblijfsdoeleinden, aanduiding SPO'*: voor dit terrein geldt de bestemming 'Recreatieve Doeleinden'. Het terrein kan tevens worden aangewend als sportveld met bijbehorende voorzieningen. Het terrein bevindt zich in de zone geen gebouwen toegestaan en er mogen alleen andere bouwwerken gerealiseerd worden. Wat wordt verstaan onder andere bouwwerken? Er wordt van uitgegaan dat voorzieningen ten behoeve van tennisbanen danwel andere buitensporten zonder meer zijn toegestaan. Zoniet dat dienen de voorschriften hierop aangepast te worden. Verder dient de huidige bestemmingsregeling zoals opgenomen in artikel 6 van het vigerende bestemmingsplan voor de gehele strook behouden te blijven.
- e. *Perceel particuliere vakantiehuizen*: in de toelichting (p.8) wordt ingegaan op de verschillende vakantieparken. Er wordt gesteld dat de nieuwe vakantiehuizen op de terreinen met nog directe bouwtitels worden geëxploiteerd en ontsloten via camping De Oude Molen. Dit is niet het geval. Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen de percelen van Camping De Oude Molen en de percelen van Recreatiepark De Zeven Heuvelen. De ontsluiting van het Recreatiepark vindt plaats via de bestaande toegang ter hoogte van de Cranenburgsestraat. Voor zover op de plankaart op de plaats van deze ontsluiting de aanduiding 'beplantingswal' aanwezig is, dient deze te vervallen. Aangezien het Recreatiepark De Zeven Heuvelen zelfstandig, los van de camping geëxploiteerd wordt, wordt gevraagd om de mogelijkheid voor een bedrijfswoning en centrale voorzieningen bij dit park. Voor de bedrijfswoning wordt gedacht aan de locatie van de huidige vakantiehuizen 4 en 5 beiden grenzend aan het perceel Cranenburgsestraat 17c.
- f. *Gebied wijzigingsbevoegdheid*: voor de percelen van het Recreatiepark en de Camping wordt de rechtstreekse bouwmogelijkheid omgezet in een wijzigingsbevoegdheid. Voor het perceel van Van Kessel wordt dit niet gedaan, waardoor klaarblijkelijk de bouwmogelijkheid voor dit perceel komt te vervallen. Hiermee kan niet worden ingestemd. Pagina 11 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan zal aangepast moeten worden. Voor zover op pagina 41 onder artikel 8 de suggestie wordt gewekt dat de vigerende bestemming 'vakantiehuizen' nog nadere uitwerking zou behoeven, dit is nadrukkelijk niet het geval. Wanneer het voorontwerp rechtskracht krijgt, komt de rechtstreekse bouwtitel te vervallen. Het is de bedoeling de eerder toegekende bestemming feitelijk te realiseren en vormt hiervoor een aanzienlijke belemmering door het volledige laten vervallen van de huidige positieve bestemming. Indien e.e.a. in een wijzigingsbevoegdheid geplaatst is vanwege noodzakelijke onderzoeken, dan zouden deze reeds in het kader van de voorbereiding van de herziening van het bestemmingsplan moeten worden uitgevoerd en niet bij de wijzigingsbevoegdheid. De voorgestelde aanpassing is in strijd met de rechtszekerheid. De voorwaarden zijn bovendien onvoldoende objectief begrensd. De huidige positieve bestemming 'vakantiehuizen' dient dan ook volledig gehandhaafd te blijven en niet afhankelijk gesteld te worden van het gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid. Dit geldt ook voor het terrein van Van Kessel. Verder geldt voor dit terrein dat de bestemming Woondoeleinden met wijzigingsbevoegdheid naar Vakantiehuizen voor het woonperceel van Van Kessel eveneens gehandhaafd moet blijven. Er wordt geen onderbouwing gegeven voor het vervallen van de bestemming en voor een goede samenhang en het tegengaan van versnippering van de parken lijkt het juist vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk om deze bouwmogelijkheid te behouden.
- g. *Resterende gedeelte camping De Oude Molen*: er wordt op het terrein van de camping voorzien in een drietal centrale voorzieningen. Er is niet nader omschreven wat onder 'centrale voorzieningen' moet worden verstaan. Gevraagd wordt alle huidige functies die deze voorzieningen thans hebben hierin op te nemen en in overeenstemming te brengen met de mogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan. Aangegeven is dat er per

bebouwingszone (aanduiding RV1, 2 en 3) één bedrijfswoning aanwezig mag zijn. Gezien de volledige benutting van de bebouwing voor recreatieve doeleinden (o.a. groepsaccommodatie) op dit moment in zone RV1 wordt gevraagd om een extra, tweede mogelijkheid voor een bedrijfswoning buiten de bebouwingszone. In verband met de toekomstplannen voor het terrein zijn er minimaal twee bedrijfswoningen noodzakelijk. Gevraagd wordt om het terrein van de camping dat nu gebruikt wordt voor (sta) caravans en tenten ook bestemd kan worden voor vakantiewoningen, direct danwel via een wijzigings-/ uitwerkingsbevoegdheid. Op de plankaart staan op het perceel een aantal monumentale bomen aangeduid. Wat is de status van deze aanduiding en waar is deze aan ontleend?

- h. *Afsluiting*: gevraagd wordt om een nader overleg over de gemaakte opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan. Er is overleg gewenst over de verdere initiatieven en toekomstplannen voor het terrein zodat aan bezoekers een goed onderdak en een plezierig verblijf geboden kan worden. Er wordt vanuit gegaan dat de gemeente dit streven ondersteunt.

Verwerking

Ten aanzien van de genoemde punten uit de reactie kan het volgende worden opgemerkt:

- a. *Perceel Resort Groesbeek*: met de stuurgroep is overleg geweest over de invulling van het terrein. Wat betreft de bouwmogelijkheden zijn de bestaande mogelijkheden overgenomen en aangepast waar de feitelijke bestaande situatie daartoe aanleiding gaf.
- b. *Strook oostzijde plangebied*: het bedoelde perceel is een strook grond gelegen aan de oostkant van het plangebied. Deze strook is bij de herziening van het bestemmingsplan De Zeven Heuvelen uit 1994 bestemd als Agrarisch Gebied. Dit vanwege het onthouden van goedkeuring van GS aan de in de reactie genoemde wijzigingsbevoegdheid. Deze bestemming is in het bestemmingsplan Buitengebied van 2000 en in de herziening van het Buitengebied 2005 overgenomen. Er is dus reeds zo'n 13 jaar geen sprake meer van een bestemming die gerelateerd is aan het recreatiegebied De Zeven Heuvelen. Binnen het voorliggende nieuwe bestemmingsplan is de betreffende strook eveneens niet meegenomen. Deze strook wordt wel meegenomen in de complete herziening van het bestemmingsplan Buitengebied die eind 2007/ begin 2008 van start zal gaan. De vraag naar de mogelijkheden voor recreatief medegebruik van de gronden wordt in het kader van dat bestemmingsplan meegenomen.
- c. *Terrein villapark*: in de bestemming 'Recreatieve Doeleinden' is in de tabel maatvoering opgenomen, dat de vakantiewoningen een maximale oppervlaktemaat (conform provinciaal beleid) mogen hebben van 75 m². Voor de vergunde, bestaande vakantiewoningen met een grotere oppervlakte is aangegeven, dat deze grotere oppervlaktemaat als uitgangspunt geldt.
- d. *Terrein 'recreatieve verblijfsdoeleinden, aanduiding SPO*: onder andere bouwwerken worden onder andere attributen, hekken, doelpallen en netten verstaan. Het gaat om 'gebouwen, geen gebouw zijnde'. Ten behoeve van de aanduiding Spo wordt een definitie opgenomen wat hieronder verstaan wordt. Hieronder wordt in ieder geval gebruik als speelveldje, volleybalveld of terrein met voetbaldoelen verstaan. Grootschalige voorzieningen als tennisbanencomplex vallen hier niet onder en tevens de daarbij behorende voorzieningen, als gebouwen, niet.
- e. *Perceel particuliere vakantiewoningen*: de ligging van de weg en de ligging van de beplantingszone zijn bekeken en heeft geleid tot enkele aanpassingen op de plankaart. Tevens heeft een aanpassing van de toelichting plaatsgevonden.

In het vigerende bestemmingsplan is een vrijstelling opgenomen voor het realiseren van een 3-tal bedrijfswoningen op een gedeelte van de terreinen. Deze vrijstelling is aangevraagd voor de bedoelde locatie. Aangezien de planologische grondslag op dit moment nog ontbreekt, wordt de aanvraag niet verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan. Wellicht dat dit bij vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan anders is.

- f. *Gebied wijzigingsbevoegdheid*: Gemeentes hebben de plicht om minimaal eens in de tien jaar een bestemmingsplan te herzien. Dit is nodig om alle bij het plangebied betrokken belangen tegen elkaar af te wegen. Dergelijke belangen kunnen veranderen na verloop van tijd. Het bestemmingsplan De Zeven Heuvelen dateert uit 1989. Gedurende de planperiode van dat bestemmingsplan zijn diverse wetten ingrijpend veranderd. Deze specifieke (milieu)wetten vormen een onderdeel van de belangenafweging die in het kader van de totstandkoming van een bestemmingsplan moeten plaatsvinden, onderbouwd door een uit te voeren onderzoek. Gedurende de planperiode is niet volledig gebruik gemaakt van de mogelijkheden zoals deze werden geboden in het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan is een grotendeels conserverend bestemmingsplan. Onderzoeken worden in dit kader niet verricht. Derhalve heeft de gemeente ervoor gekozen de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt, op te nemen in het bestemmingsplan, maar dat de specifieke belangenafweging in een later stadium zal plaatsvinden, namelijk in het kader van de wijzigingsbevoegdheid. Hiermee is geen sprake van rechtsonzekerheid. De voorwaarden zijn duidelijk en algemeen gebruikelijk en tevens objectief begrensd. De beschrijving op pagina 41 heeft betrekking op de werkwijze voor een wijzigingsbevoegdheid en hetgeen daar omschreven staat is een juiste omschrijving. De aanwezige burgerwoning (Wylerbaan 2) is bestemd naar het feitelijke gebruik en dat is woondoeleinden op dit moment.

- g. *Resterende gedeelte camping De Oude Molen*:

Centrale voorzieningen: in de voorschriften is in artikel 1 een definitie opgenomen voor 'centrale voorzieningen'. Hierin staat afdoende aangegeven wat hieronder verstaan wordt. Alle aanwezige en onder het huidige bestemmingsplan toegestane functies vallen binnen deze definitie.

Bedrijfswoning: er is binnen RV1 binnen de bebouwingszone een mogelijkheid voor realisering van een bedrijfswoning. Deze woning is op dit moment niet aanwezig. In lijn met het nog niet aanwezig zijn, kan nu niet beoordeeld worden of een tweede bedrijfswoning daadwerkelijk noodzakelijk is. Verder heeft verzoeker aangegeven,

dat deze tweede woning pas nodig zal zijn wanneer daadwerkelijk sprake zal zijn van de uitvoering van de toekomstplannen voor de camping. Aangezien deze plannen op dit moment onvoldoende duidelijk zijn, kan binnen de kaders van dit plan daar nog geen rekening meegehouden worden en de mogelijkheid voor een tweede bedrijfswoning buiten de bebouwingszone wordt dan ook nu niet opgenomen.

Vakantiewoningen: deze tweede bedrijfswoning heeft te maken met plannen voor omvormen van het campingterrein naar een terrein met vakantiewoningen. Aan dit verzoek kan geen medewerking verleend worden aangezien geen sprake is van een voldoende uitgewerkt plan waarbij alle onderzoeksgegevens gevoegd zijn. Opname zou een nieuwe grootschalige ontwikkeling betekenen en dit pas niet binnen de kaders van dit bestemmingsplan dat een beheersfunctie voorstaat.

Monumentale bomen: een groot deel van de in de aanduiding 'monumentale boom' opgenomen bomen zijn niet monumentaal. Alleen boom op terrein met de Horecabestemming (Molenweg 48-48a) is monumentaal. De anderen aanduidingen zijn van de plankaat afgehaald. De status en bescherming van de bomen is geregeld in de APV, artikel 4.5.9. bijzondere houtopstanden.

- h. Afsluiting: met de heren F. en J. Belgers heeft op 24 augustus 2007 het gevraagde overleg plaatsgevonden. De verschillende punten uit de inspraakreactie zijn hierbij aan bod gekomen. Aangegeven is dat hetgeen foutief is opgenomen wordt gecorrigeerd en dat voor nieuwe aspecten bekeken wordt of er binnen de kaders van dit bestemmingsplan mogelijkheden zijn om deze aspecten alsnog op te nemen.

11. Recreatieoord De Oude Molen BV, Wylerbaan 2a, 6561 KR Groesbeek

Zie inspraakreactie en verwerking onder punt 10

12. Tigchelhoff Vastgoed BV, Postbus 4160, 3006 AD Rotterdam

Tigchelhoff Vastgoed BV heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

13. Resort Groesbeek BV, Cranenburgestraat 23b, 6561 AM Groesbeek

Zie inspraakreactie en verwerking onder punt 10

14. Stichting Nationaal Bevrijdingsmuseum 1944-1945, Wylerbaan 4, 6561 KR Groesbeek

Inspraakreactie

Per brief van 30 juli 2007 (ingekomen 6 augustus 2007) heeft de Stichting verzocht om uitstel van de reactietermijn. Per brief van 15 augustus 2007 is aangegeven, dat zij tot uiterlijk 31 augustus 2007 nog de tijd hebben om een reactie in te dienen. Per brief van 30 augustus 2007 (ingekomen 4 september 2007) zijn de volgende opmerkingen gemaakt ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan:

- Graag het museum eenduidig en consequent vermelden met dezelfde naam, te weten: Nationaal Bevrijdingsmuseum 1944-1945
- De voorgenomen maximale bebouwingszone is te klein, gezien de toekomstplannen van het museum. Ook zou de voorgevelrooilijn verschoven moeten worden in de richting van de Wylerbaan. Het museum heeft in de toekomst plannen voor uitbreiding van het museum met ruim 800 m². Binnen de bepalingen van het voorontwerpbestemmingsplan zou deze uitbreiding onmogelijk zijn en wordt het museum ernstig gehinderd in het uitvoeren van de toekomstplannen.

Verwerking

Ten aanzien van de twee punten uit de reactie kan het volgende worden opgemerkt:

- De aangegeven naam zal overal in het bestemmingsplan eenduidig en consequent worden opgenomen.
- Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, wat inhoudt dat bestaande rechten in principe gerespecteerd worden en overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, maar geen ruimte geboden wordt voor grootschalige toekomstige nieuwe ontwikkelingen. In geval van de plannen voor het museum gaat het om een dergelijke nieuwe ontwikkeling en deze kan dan ook niet meegenomen worden binnen de kaders van dit bestemmingsplan. Dit nog afgezien van de vraag of de plannen wenselijk zijn en het ontbreken van een concreet bouwplan en voldoende onderzoeksgegevens. Er kan dan ook geen medewerking verleend worden aan het opnemen van de gevraagde uitbreidingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan.

15. VVE Bungalowpark De Zeven Heuvelen, Cranenburgestraat 17d, 6561 AL Groesbeek

Inspraakreactie

Per brief van 9 augustus 2007 (ingekomen 11 augustus 2007) heeft de VVE de volgende opmerkingen gemaakt ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan:

- Er wordt in het plan nergens melding gemaakt van het meer dan 10 jaar bestaande bungalowpark De Zeven Heuvelen, dat bestaat uit de recreatiebungalows gelegen tussen de woningen Cranenburgestraat 15 t/m 19 en de

Jonkershof. Graag een juiste vermelding van de dit bungalowpark.

- b. Ten aanzien van de verdere inhoud wordt nog opgemerkt dat de benaming '55-plus park' ten gunste van de inwoners van Groesbeek en de directe omgeving niet juist is. Graag als volgt omschrijven: een wenselijk '55-plus park, grenzend aan de Jonkershof en de Cranenburgsestraat 15 t/m 19, ten gunste van de inwoners van de gemeente Groesbeek en de omgeving, dient met name in maatschappelijke opzicht een goede zaak.

Verwerking

De in de reactie gevraagde toevoegingen zullen, waar mogelijk en indien relevant, worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

16. De heer J.A.W. Belgers, Postbus 146, 5690 AC Son

Zie inspraakreactie en verwerking onder punt 10

17. De heer R.J. Theunissen, Cranenburgsestraat 21, 6561 AL Groesbeek

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

18. Tennisvereniging Groesbeek, Postbus 160, 6560 AD Groesbeek

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

19. Bestuur VVE De Zeven Heuvelen, p/a Parksesteeg 10, 6611 KH Overasselt

Inspraakreactie

Per brief van 2 augustus 2007 (ingekomen 20 augustus 2007) heeft de VVE de volgende opmerkingen gemaakt ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Blijft het voor de eigenaren van een recreatievilla in de toekomst mogelijk om een erker van circa 5m² aan de villa te bouwen? Dit aangezien de nieuwe villa's van Tigchelhoff 96 m² gaan worden en het bestemmingsplan 75 m² toelaat voor nieuwe villa's.
- b. Is het in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk om universele tuinschuurtjes/ kasten te plaatsen? Het oude bestemmingsplan maakte dit niet mogelijk.

Verwerking

Ten aanzien van de twee punten uit de reactie kan het volgende worden opgemerkt:

- a. Voor de recreatiewoningen zijn twee zones van toepassing binnen de bestemming Recreatieve Verblijfsdoeleinden, te weten de 'bebouwingzone' en de 'zone geen gebouwen toegestaan'. Binnen eerst genoemde zone mag het hoofdgebouw, te weten de recreatievilla, geplaatst worden tot een grootte van 75 m² en bij bestaande grotere recreatievilla's geldt die bestaande maat als maximum. In de zone rondom de bebouwingszone zijn geen gebouwen toegestaan, maar is het wel mogelijk aangebouwde kleinere bouwwerken, zoals erkers te realiseren. De oppervlakte van deze erkers mag maximaal 6 m² bedragen. Een erker is dus toegestaan mits deze voldoet aan de gestelde voorwaarden.
- b. Er is in het nieuwe bestemmingsplan geen mogelijkheid opgenomen voor het plaatsen van vrijstaande bijgebouwen bij recreatiewoningen. Ook vergunningsvrij zijn er geen mogelijkheden voor plaatsing van universele tuinschuurtjes/ kasten. Er is dan ook niks gewijzigd ten opzichte van de vigerende regeling.

20. De heer van Kessel, Wylerbaan 2, 6561 KR Groesbeek

Inspraakreactie

Per brief van 29 augustus 2007 (ingekomen 30 augustus 2007) hebben de heer J.T.W.M. van Kessel en mevrouw W.H.E.M. van Kessel de volgende reactie ingediend ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. *Voorgeschiedenis:* de mogelijkheid voor het realiseren van 10 vakantiebungalows op het achterste perceel en het eventueel nog bouwen van vakantiewoningen op het perceel van het huidige woonhuis, zoals vervat in het vigerende bestemmingsplan, moet in stand blijven. Reeds in 2000 is een bouwplan ingediend, maar dit is destijds afgewezen vanwege het ontbreken van een toegang en het verkeerd interpreteren van een groenstrook. Dit was naar mening van indiener onterecht, omdat via een wijzigingsbevoegdheid de groenstrook bebouwd kon worden en het ontbreken van de weg geen grond kon zijn voor de publiekrechtelijke afwijzing. Later is het recht van toegang tot het perceel middels rechterlijke uitspraken gehonoreerd.
- b. *Te korte termijn voor indienen zienswijze:* via de omwonenden is kennis genomen van het voornemen om een nieuw bestemmingsplan te ontwikkelen. De bureaus waren uitgenodigd om een zienswijze te geven voor 10 augustus 2007.

Nadat de heer Van Kessel naar het gemeentehuis is geweest is hij per brief alsnog in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te formuleren binnen 3 weken. Deze termijn is te kort om gefundeerd te kunnen reageren, zeker omdat er iets wegbestemd wordt waarvan aangegeven werd dat het plan conserverend is en er niks zou veranderen.

Dit bovendien in een situatie waarin de gemeente weet heeft van de bouwplannen en ook dat het langer geduurd heeft in verband met een procedure met het museum over de uitweg. Verder werd aangegeven, dat het procedureschema van de gemeente een langere reactietijd niet toelaat. Het kan echter niet zo zijn dat vanwege gemeentelijke slordigheden geen gefundeerde reactie gegeven kan worden.

De ingezette procedure voldoet niet aan de wettelijke eisen omdat niet vooraf maar tijdens de procedure een mening (zienswijze) wordt gevraagd. Belanghebbenden hebben er namelijk recht op dat de in een 'convenant' vastgelegde afspraken over gebruik van grond- via een bestemmingsplan vastgelegd en dus de burger en het gemeentebestuur bindend- niet zomaar zonder inspraak en geëigende procedures op een achternamiddag worden gewijzigd.

- c. *Onvolledige en onduidelijke informatie:* bij de opgestuurde stukken ontbreekt een ingekleurde bestemmingsplankaart, zodat naar de toekomstige geplande bestemming geraad moest worden. Erger was echter dat als reden voor het nieuwe bestemmingsplan werd opgegeven dat het plan slechts verouderd is en aan de nieuwe (rijks)bestemmingsplanvoorschriften moet worden aangepast. Het plan zou een conserverende insteek hebben. Er wordt veel gezegd over dat er niet veel veranderd, maar er wordt niks aangegeven over het veranderen van op de betreffende grond van Van Kessel, nl. het wegbestemmen van de mogelijkheid voor het realiseren van vakantiebungalows. Het vervangen van de directe bouwmogelijkheid in een wijzigingsbevoegdheid gebeurt na een nieuwe planologische afweging. Als er dan tevens vermeld wordt dat vanuit ruimtelijk oogpunt openheid richting het buitengebied wordt nagestreefd dan is wel helder hoe een eventuele planologische afweging in de toekomst zou uitvallen. De wettelijk vereiste goede ruimtelijke onderbouwing voor deze plannen ontbreekt. Er dient onderbouwd te worden waarom het noodzakelijk is om belangrijke onderdelen van het bestemmingsplan te wijzigen en alle belangen dienen daarbij te worden afgewogen. Dat is niet gebeurd. Er is dus nergens een onderbouwing te vinden voor deze impliciet voorgenomen beleidswijziging. Aangegeven is dat in het plan deze koerswijziging vergeten was te motiveren. Dit opgeteld bij het niet automatisch verkrijgen van een uitnodiging om een zienswijze binnen de normale termijnen in te mogen dienen, is een uiterst vreemde handelwijze van de gemeente.
- d. *Ongemotiveerde en onjuiste inhoud:* voor zover via de tekst, de ongekleurde plankaart en de ambtelijke uitspraken constaterend, is het voornemen de bestemming voor 10 recreatiebungalows te laten vervallen en ook de optie voor een recreatiebungalow op de plaats van de burgerwoning. Met dit voornemen kan niet ingestemd worden en bij voortzetting zal een planschadeclaim worden ingediend.
- Het hoofdstuk 'economische uitvoerbaarheid' is dan ook feitelijk onjuist en moet worden herschreven omdat aan de uitvoering van dit plan dus wel degelijk stevige kosten voor de gemeente verbonden zijn. Verzocht wordt om de bestemming ongeclausuleerd intact te laten c.q. dit deel van het bestemmingsplan buiten de procedure te laten of het plan aan te passen aan de bouwaanvraag die ingediend gaat worden. Ook dient de optie voor de recreatiebungalow op het woonperceel ongemoeid gelaten te worden.

Verwerking

Ten aanzien van de punten uit de reactie kan het volgende worden opgemerkt:

- a. *Voorgeschiedenis:* de bouwmogelijkheid voor vakantiewoningen is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen in een wijzigingsbevoegdheid. Er is dan ook geen sprake van het wegbestemmen van de mogelijkheid voor vakantiewoningen of van een beleidswijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Verder is voor het perceel van de woning opnieuw de wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ook op dit perceel vakantiewoningen te kunnen realiseren.
- b. *Te korte termijn voor indienen zienswijze:* per brief van 6 augustus 2007, verzonden 8 augustus 2007, is de heer Van Kessel verzocht alsnog een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het artikel 10 Bro overleg. De periode daarvoor was iets meer dan 3 weken, tot uiterlijk 31 augustus 2007. In vergelijking met degene die in een eerder stadium in de gelegenheid gesteld zijn te reageren is dit een paar dagen verschil. Zij hebben namelijk vier weken de tijd gehad en geen zes weken. Aangezien de heer Van Kessel binnen de termijn zijn reactie heeft ingediend en daarbij in de raadsvergadering van 30 augustus 2007 zijn reactie reeds mondeling heeft meegedeeld is geen sprake van enige benadeling.
- Bovendien gaat het in deze fase nadrukkelijk om een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan en niet om een formele zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Deze fase is nog niet gestart voor dit bestemmingsplan. Er is dan ook geen sprake van het niet voldoen aan de wettelijke eisen. Het is een reactie voorafgaand aan de officiële start van de bestemmingsplanprocedure die begint met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Verder zijn er naar aanleiding van de reacties wel degelijk nog wijzigingen aangebracht en niet alleen op detailniveau. Het bestemmingsplan wordt dus volgens de wettelijke eisen voorbereid en de belanghebbenden zijn en worden daarbij geïnformeerd en gevraagd te reageren conform de daaraan gestelde eisen in de wet.
- c. *Onvolledige en onduidelijke informatie:* het bestemmingsplan is in kopie aan de diverse instanties en eigenaren van de gronden toegezonden. Door de verschillende aanduidingen op de kaart is de bijgevoegde plankaart ook in zwart-wit kopie leesbaar. Daarnaast heeft het bestemmingsplan in kleur terinzage gelegen op het gemeentehuis en was het digitaal te raadplegen via de gemeentelijke website.
- Aan het bestemmingsplan liggen geen beleidswijzigingen ten grondslag en voor het betreffende perceel is dat ook nadrukkelijk niet het geval. De percelen worden naar aanleiding van de constatering dat hier een bouwmogelijkheid is weggevallen weer toegevoegd in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Het beleid blijft daarmee ten opzichte van

het geldende bestemmingsplan ongewijzigd. Door het gemeentebestuur werd het onder het vigerende bestemmingsplan wenselijk gevonden om aldaar vakantiewoningen te realiseren en onder het nieuwe bestemmingsplan blijft deze wenselijkheid nog steeds aanwezig. Wettelijke regelgeving zorgt er echter voor dat dit in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid moet. Voor een nadere uitleg wordt verwezen naar de verwerking van de inspraakreactie genoemd in 10 onder f.

Ten aanzien van de reactie op de zienswijze wordt verwezen naar bovenstaande beantwoording 'te korte termijn voor indienen zienswijze'.

- d. *Ongemotiveerde en onjuiste inhoud:* de directe bouwmogelijkheid voor het bovenste gedeelte wordt in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid in het nieuwe bestemmingsplan opnieuw opgenomen. De vigerende wijzigingsbevoegdheid voor het woonperceel wordt eveneens weer opgenomen. Er is daarmee geen sprake van een beleidswijziging en ook de paragraaf 'economische uitvoerbaarheid' behoeft geen aanpassing.

Provincie Gelderland, provinciale diensten, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Inspraakreactie

- a. Geconstateerd wordt dat met het onderhavige, conserverende, bestemmingsplan nog een forse ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is in de vorm van realisatie van 85 vakantiewoningen, door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Mede gelet op het gegeven dat deze vakantiewoningen in het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk zijn, kunnen de diensten hiermee instemmen.
- b. Gevraagd wordt om aan de wijzigingsbevoegdheid de eis van bedrijfsmatige exploitatie op te nemen.
- c. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan een basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, mits de VROM inspectie dit aangeeft.
- d. De diensten constateren dat het voorliggende bestemmingsplan niet digitaal, conform de landelijke standaarden en het Handboek (digitale) bestemmingsplannen Gelderland 2006 hebben ontvangen. De diensten waarschuwen dat de nieuwe Wro en het BRO een verplichting bevatten bestemmingsplannen vanaf juli 2008 digitaal vast te stellen. De diensten adviseren contact op te nemen.

Inspraakreactie

- a. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. De in de reactie gevraagde toevoegingen zullen worden verwerkt in de voorschriften van het bestemmingsplan.
- c. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De VROM inspectie heeft ingestemd met het volgen van de vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 WRO.
- d. De reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.

7.2. Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan De Zeven Heuvelen e.o. heeft van 10 oktober 2007 tot en met 20 november 2007 voor een ieder ter inzage gelegen. Dit na voorafgaande publicatie in het Groesbeeks Weekblad en de Staatscourant van dinsdag 9 oktober 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 vier 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. Mevrouw W.H.E.M. van Kessel en de heer J.T.W.M. van Kessel, respectievelijk Hofesch 22, 7131 TB Lichtenvoorde en Wylerbaan 2, 6561 KR Groesbeek
2. Th.B.W. Janssen-Franken en B.W. Janssen, Wingerdstraat 4, 6641 BN Beuningen
3. De heer J. Belgers en de heer F. Belgers (Resort Groesbeek) en de heer W. Verhoeven (Total Spirit), Cranenburgsestraat 23b, 6561 AM Groesbeek
4. De heer M.J.A. Verhagen (Boskamp en Willems Advocaten), namens de heer J.A.W. Belgers en Recreatiepark De Zeven Heuvelen Beheer en Exploitatie BV, postbus 8727, 5605 LS Eindhoven.

1. **Mevrouw W.H.E.M. van Kessel en de heer J.T.W.M. van Kessel, respectievelijk Hofesch 22, 7131 TB Lichtenvoorde en Wylerbaan 2, 6561 KR Groesbeek**

Zienswijze

Per brief van 19 november 2007 (ingekomen 20 november 2007) hebben de heer en mevrouw Van Kessel de volgende zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

1. Men is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan De Zeven Heuvelen e.o. De eerder ingediende inspraakreactie wordt als argument hiervoor aangegeven.

2. Men is het niet eens met de beantwoording van de inspraakreactie. Een verdere toelichting hierop is niet gegeven.

Beoordeling

1. De beantwoording van de inspraakreactie blijft ongewijzigd, gezien de op dat moment van toepassing zijnde feiten en omstandigheden.
2. De toelichting over de inhoud van de zienswijze is niet ontvangen. Wel is bekend dat deze waarschijnlijk betrekking heeft op de bouwmogelijkheid voor vakantiewoningen op het betreffende perceel bij Wylerbaan 2. Ten aanzien hiervan kan het volgende worden opgemerkt: meerdere malen is aangegeven, dat wanneer er, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd zou worden, een aanvraag bouwvergunning ingediend zou zijn, de toetsing nog op basis van het vigerende bestemmingsplan zou plaatsvinden. Uiteindelijk is de bouwvergunning voor 10 vakantiewoningen voor de terinzagelegging aangevraagd op 1 oktober 2007. De bouwvergunning is daarna beoordeeld en de eerste fase bouwvergunning is verleend op 21 november 2007. Zodra deze onherroepelijk is geworden, zal deze vertaald worden in het bestemmingsplan. Het is dan niet meer nodig om de wijzigingsbevoegdheid op te nemen, aangezien er een 'feitelijke' situatie is ontstaan met vergunde vakantiewoningen.

Conclusie

De zienswijze is inmiddels achterhaald nu de bouwvergunning verleend is en e.e.a. vertaald is naar de plankaart en de voorschriften.

2. Th.B.W. Janssen-Franken en B.W. Janssen, Wingerdstraat 4, 6641 BN Beuningen

Zienswijze

Per brief van 16 november 2007 (ingekomen 16 november 2007) hebben de heer/ mevrouw Th.B.W. Janssen-Franken en B.W. Janssen de volgende zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

1. Reeds vele jaren is er overleg over de bestemming van het perceel gelegen ten noorden van de woningen aan de Jonkershof, kadastraal bekend gemeente Groesbeek sectie I, nummer 3598. De vigerende bestemming is 'vakantiewoningen' en 'beplantingsstrook (afschermend groen)'. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'Recreatieve verblijfsdoeleinden' met een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van vakantiewoningen. Door de 21 voorwaarden wordt het onmogelijk gemaakt om in de nabije toekomst zelf recreatieve woonverblijven te ontwikkelen. Verzocht wordt daarom om een rechtstreekse bouwmogelijkheid voor vakantiewoningen met een directe ontsluiting via Jonkershof.
2. Er zijn voldoende gronden om de bestemming, indien geen rechtstreeks bouwmogelijkheid voor recreatiewoningen, te wijzigen in Woondoeleinden. Deze is planologisch en stedenbouwkundig met een ruimtelijke onderbouwing alleszins verdedigbaar.

Beoordeling

1. Het is gezien de veranderde regelgeving op diverse beleidsvelden niet mogelijk om in een nieuw bestemmingsplan een rechtstreekse bouwtitel op te nemen, indien er onvoldoende onderzoeksgegevens beschikbaar zijn en er geen vrijstelling/ bouwvergunning is afgegeven voor de daadwerkelijke bouw van de vakantiewoningen. Binnen de kaders van het conserverende bestemmingsplan bestaat er dan uitsluitend de mogelijkheid om de bestaande bouwmogelijkheden op te nemen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Door het gewijzigde beleid en de uitgebreidere onderzoeksverplichting zijn de voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid gekoppeld. Dat e.e.a. hierdoor financieel minder gunstig wordt voor een eventuele uitvoerder, is planologisch gezien niet van belang. De wenselijkheid voor de ontwikkeling van het gebied voor recreatieve doeleinden blijft ongewijzigd aanwezig.
2. Ditzelfde verzoek voor woningbouw is al enige malen eerder voorgelegd aan de gemeente (inclusief commissie voor de behandeling van bezwaarschriften) en gebleken is toen dat er geen mogelijkheden zijn voor medewerking aan woningen op het betreffende perceel. In het kader van de Visie Wonen en Werken zijn diverse locaties bekeken als mogelijke bouwlocaties voor woningen. Gebleken is, in overleg met de provincie, dat de betreffende locatie niet in aanmerking komt voor woningbouw. Dit in verband met de ontsluitings(on)mogelijkheden van het perceel en het ontstaan van achterkantsituaties. De stedenbouwkundige situatie wordt bovendien onduidelijker door een dergelijke ontwikkeling. Het gebied ligt voorts buiten het concessiegebied KAN waarbinnen eventueel nog woningen gebouwd kunnen worden en het zoekgebied verstedelijking van de gemeente. Woningbouw staat daarnaast de gewenste recreatieve ontwikkeling van het gebied in de weg. Er zijn op dit moment geen gewijzigde inzichten en ook binnen de kaders van het voorliggende bestemmingsplan zijn er geen omstandigheden aan te wijzen waardoor tot een andere conclusie gekomen kan worden. De bestemming Recreatieve Verblijfsdoeleinden met wijzigingsbevoegdheid blijft dan ook gehandhaafd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan

3. De heer J. Belgers en de heer F. Belgers (Resort Groesbeek) en de heer W. Verhoeven (Total Spirit), Cranenburgsestraat 23b, 6561 AM Groesbeek

Zienswijze

Per brief van 19 november 2007 (ingekomen 20 november 2007) hebben de heer J. Belgers, de heer F. Belgers (Resort Groesbeek) en de heer W. Verhoeven (Total Spirit) de volgende zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

1. De inhoud van de inspraakreactie wordt al geschreven en herhaald beschouwd.
2. Men heeft kennisgenomen van de beantwoording van de inspraakreactie en merkt op dat men kan instemmen met de gekozen regeling voor de locatie van het resort en het zwembad. Men is wel van mening dat een deel van de bestaande bebouwing van het resort buiten het bestemmingsvlak is gehouden.
3. Total Spirit is exploitant van het Sport & Wellness gedeelte van het Resort. Er zijn concrete plannen voor uitbreiding aan de zijde van de midgetgolfbaan. Verzocht wordt om deze toekomstige uitbreiding in de bebouwingszone op te nemen.
4. Total Spirit geeft aan niet geïnformeerd over en betrokken te zijn bij het voorontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling

1. De beantwoording van de inspraakreactie blijft gehandhaafd met daarbij de volgende aanvulling: de bouwvergunning voor de vakantiewoningen is verleend en de vakantiewoningen zullen worden opgenomen in de ondergrond en op de plankaart. Dit geldt tevens voor de bedrijfswoning waarvoor de gevraagde vrijstelling is verleend.
2. Ten aanzien van het eerste gedeelte van dit punt uit de zienswijze wordt opgemerkt dat dit voor kennisgeving aangenomen wordt. Ten aanzien van het gedeelte over de bebouwing kan worden opgemerkt dat alle bebouwing van het bestaande resort in de bebouwingszone is opgenomen.
3. Voor het perceel waarop Total Spirit is gelegen is het uitgangspunt dat hier de bebouwingszone uit het vigerende bestemmingsplan wordt opgenomen. In dit plan vormt het bestaande gebouw van het resort de begrenzing van het vlak aan de linkerzijde. In het nieuwe bestemmingsplan is deze begrenzing dan ook opnieuw aangehouden. Zowel in het vigerende als in het nieuwe bestemmingsplan zijn er dus geen mogelijkheden voor medewerking aan de gevraagde uitbreiding. Bovendien is het zo dat een dergelijke uitbreiding aangemerkt kan worden als een grootschalige nieuwe ontwikkeling, waarvoor is afgesproken dat die niet meegenomen worden binnen de conserverende plannen. Het voorliggende plan betreft een conserverend plan. Bovendien kan de ontwikkeling uitsluitend worden opgenomen als deze wenselijk blijkt en als alle onderzoeksgegevens beschikbaar zijn en de vrijstelling/ bouwvergunning reeds verleend is. Van al deze omstandigheden is geen sprake en de gevraagde uitbreiding wordt daarom niet opgenomen in het bestemmingsplan.
4. Total Spirit vormt een onderdeel van het Resort Groesbeek en is een van de huurders binnen dit perceel en pand. Het is gebruikelijk om de eigenaren van de percelen en panden aan te schrijven voor een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan. In dit kader is het Resort als instantie aangeschreven. Er mag dan ook vanuit gegaan worden dat deze eigenaar alle belangen, inclusief die van de diverse huurders/gebruikers, bij het geven van een reactie meeneemt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan voor zover het de punten 2,3 en 4 betreft. De zienswijze is inmiddels achterhaald voor wat betreft punt 1 nu de bouwvergunning verleend is en e.e.a. vertaald is naar de plankaart en de voorschriften.

- 4. De heer M.J.A. Verhagen (Boskamp en Willems Advocaten), namens de heer J.A.W. Belgers en Recreatiepark De Zeven Heuvelen Beheer en Exploitatie BV, postbus 8727, 5605 LS Eindhoven.**

Zienswijze

Per brief (en fax) van 20 november 2007 (ingekomen 20 november 2007) heeft de heer M.J.A. Verhagen (Boskamp en Willems Advocaten), namens de heer J.A.W. Belgers en Recreatiepark De Zeven Heuvelen Beheer en Exploitatie BV de volgende zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

1. Men geeft aan bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan.
2. Men is het niet eens over de beantwoording van de inspraakreactie ten aanzien van deelgebied 5 (reactie op pagina 58 onder f). Dit gebied had in het vigerende bestemmingsplan de bestemming vakantiewoningen, die een rechtstreekse bouwtitel bevatte voor de bouw van vakantiewoningen. Ter realisering van deze vakantiewoningen is op 22 augustus 2007 een aanvraag bouwvergunning gedaan. De verwachting is dat de bouwvergunning binnenkort wordt verleend. Men is dan ook van mening dat de percelen wederom met een rechtstreekse bouwtitel moeten worden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Ter onderbouwing wordt nog verwezen naar de onderzoeksplicht en artikel 9 van het Bro, waarin is aangegeven, dat rekening gehouden moet worden met toekomstige ontwikkelingen. Verder wordt verwezen naar een uitspraak van de Raad van State waarbij aangegeven wordt dat bij het nemen van het besluit rekening gehouden dient te worden met de op dat moment bestaande feiten en omstandigheden, waaronder ook concrete bouwplannen. In casu is sprake van een concreet bouwplan.
3. In de beantwoording van de inspraakreactie van het Bevrijdingsmuseum wordt op pagina 60 aangegeven, dat het museum het voornemen heeft om in de toekomst uit te breiden met ruim 800 m². Ondanks dat in de toelichting wordt aangegeven, dat aan uitbreidingsplannen op dit moment niet kan worden meegewerkt, volgt uit de plankaart, dat het bebouwingsvlak aanzienlijk veruimd is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Waarom wordt er dan met de concrete plannen voor het Recreatiepark geen rekening gehouden in het bestemmingsplan door middel van een positieve bestemming?
4. Er is aangegeven, dat er vanuit het Recreatiepark behoefte bestaat om een bedrijfswoning te realiseren. Het vigerende bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid door middel van een vrijstellingsbevoegdheid. De vrijstelling

voor de bedrijfswoning is op 3 september 2007 aangevraagd. Verzocht is om de vakantiewoningen 4 en 5 om te mogen vormen tot één bedrijfswoning. Er wordt aangegeven bij de inspraakreactie dat de planologische onderbouwing ontbreekt, maar deze is inmiddels aangeleverd en het ontwerprijstellingsbesluit is ter inzage gelegd. Men gaat er dan ook vanuit dat de bedrijfswoning opgenomen wordt in het bestemmingsplan. Ook hier wordt weer verwezen naar de onderzoeksplicht, artikel 9 Bro en de uitspraak van de Raad van State.

Beoordeling

1. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. Het is niet meer mogelijk om in het bestemmingsplan een rechtstreekse bouwvergunning op te nemen, indien er geen onderzoeksgegevens beschikbaar zijn of een vrijstelling/ bouwvergunning is verleend. Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan was geen van deze aspecten aanwezig. Meerdere malen is toen aangegeven, dat wanneer er, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd zou worden, een aanvraag bouwvergunning ingediend zou zijn, de toetsing nog op basis van het vigerende bestemmingsplan zou plaatsvinden. Uiteindelijk is de bouwvergunning voor 38 vakantiewoningen voor de terinzagelegging aangevraagd op 22 augustus 2007. De bouwvergunning is daarna beoordeeld en de eerste fase bouwvergunning is verleend op 29 november 2007. Zodra deze onherroepelijk is geworden, zal deze vertaald worden in het bestemmingsplan. Het is dan niet meer nodig om de wijzigingsbevoegdheid op te nemen, aangezien er een 'feitelijke' situatie is ontstaan met vergunde vakantiewoningen.
De vergunde vakantiewoningen en bedrijfswoning zijn met een directe bedstemming op de plankaart opgenomen.
3. De constatering ten aanzien van de bebouwingszone van het Bevrijdingsmuseum is niet juist. De bebouwingszones uit beide bestemmingsplannen zijn hetzelfde. Deze zone is aangepast, omdat de zone uit het voorontwerpbestemmingsplan niet overeenkwam met de bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan. Er is dan ook geen sprake van het rekening houden met of inpassen van de gevraagde uitbreiding van 800 m², waarnaar gevraagd wordt door het bevrijdingsmuseum in de inspraakreactie. Hetgeen in de toelichting aangegeven is, is dan ook op de juiste wijze vertaald voor deze locatie.
4. Het is niet meer mogelijk om in het bestemmingsplan een rechtstreekse bouwvergunning op te nemen, indien er geen onderzoeksgegevens beschikbaar zijn of een vrijstelling/ bouwvergunning is verleend. Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan was geen van deze aspecten aanwezig. Meerdere malen is toen aangegeven, dat wanneer er, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd zou worden, een aanvraag bouwvergunning/ vrijstelling ingediend zou zijn, de toetsing nog op basis van het vigerende bestemmingsplan zou plaatsvinden. Uiteindelijk is de bouwvergunning en vrijstelling voor de verandering van twee vakantiewoningen in één bedrijfswoning voor de terinzagelegging aangevraagd op 28 september 2007. De bouwvergunning en vrijstelling zijn daarna beoordeeld en de vrijstelling en bouwvergunning 1^e fase zijn verleend op 3 december 2007. Zodra deze onherroepelijk zijn geworden, zullen deze vertaald worden in het bestemmingsplan.
De vergunde vakantiewoningen en bedrijfswoning zijn met een directe bedstemming op de plankaart opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de punten 2 en 4 is de zienswijze inmiddels achterhaald nu de bouwvergunning verleend is en e.e.a. vertaald is naar de plankaart en de voorschriften.

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 28 is toegevoegd dat de geurverordening naar verwachting in het eerste kwartaal van 2008 wordt vastgesteld.
- Op pagina 39 is de bepaling ten aanzien van het peil aangepast,
- p.47: de binnenplanse vrijstelling voor de bedrijfswoning is opgenomen bij de retrospectieve toets;
- p.51: beantwoording onder 6: de verwijzing naar 8.5 onder n, is aangepast in q.

Voorschriften

- p.7: de bepaling ten aanzien van het peil is aangepast,
- p.10: in paragraaf 4.1.1. is toegevoegd dat er een maximum geldt van 30 m² voor het uitoefenen van een beroep,
- p.14: wijzigingsbevoegdheid II is omgenummerd in verband met de aanpassing op p.30,
- p.22: bepaling over parkeervoorzieningen in M1 is verwijderd.
- p.24: toegevoegd is een vrijstelling ten behoeve van één bedrijfswoning. Hiertoe heeft een omnummering plaatsgevonden,
- p.30: de wijzigingsbevoegdheden onder 8.5. zijn aangepast in verband met een recent verleende bouwvergunningen voor een deel van de terreinen waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is,
- p.30: in 8.4.2. wordt abusievelijk verwezen naar vakantiewoning waar dit bedrijfswoning moet zijn en naar wijzigingsplan waar dit vrijstelling moet zijn.

Plankaart

- De vergunde vakantiewoningen en bedrijfswoning zijn met een directe bestemming op de plankaart opgenomen.

7.4. Vaststelling

Het bestemmingsplan De Zeven Heuvelen e.o. is op 21 februari 2008 door de gemeenteraad van Groesbeek vastgesteld.

INHOUDSOPGAVE

[1] Rapport Peutz O176-1-RA, 2007

[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.

bestemmingsplan De Zeven Heuvelen e.o. voor een afkoopsom van € 11.400,- (incl. verschotten, excl. BTW en reproductiekosten)

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 :

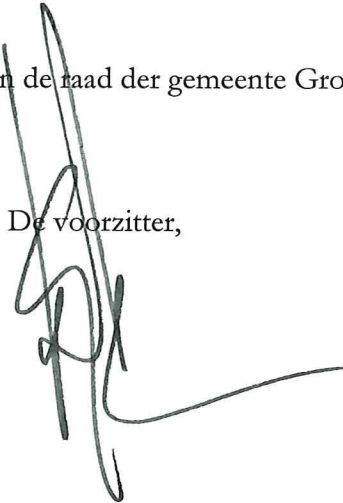
Het bestemmingsplan "De Zeven Heuvelen e.o.", bestaande uit een toelichting, voorschriften en een plankaart, met inachtnaam van de genoemde aanpassingen in hoofdstuk 7, paragraaf 7.2 en 7.3, gewijzigd vast te stellen.

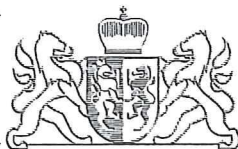
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Groesbeek op 21 februari 2008

De raadsgriffier,



De voorzitter,





provincie
GELDERLAND

De Raad van de gemeente
Groesbeek

16 mei 2008 - zaaknummer 2008-004458

Bestemmingsplan "De Zeven Heuvelen e.o."

Brief d.d. 4 maart 2008
van burgemeester en wethouders

Gemeente Groesbeek		Nummer:	
sect. I	burg.	weth. I	weth. II
Functionele afdeling			Opdracht
VAP			Termijn week
Ingekomen op		30 MEI 2008	
Om advies / ter afdoening v.w.a.			
naar			
Kopieën voor:		Afgedaan	

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

PROCEDURE

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.

Het bestemmingsplan is ter goedkeuring door burgemeester en wethouders verzonden op 6 maart 2008.

Er zijn geen bedenkingen bij ons college ingediend.

De Subcommissie Vastgestelde Plannen van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving is gehoord.

PLANBEOORDELING

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

BESLUIT

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

Namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,

mr. J.B.J. Bekhuis
dienst Ruimte, Economie en Welzijn
onderafdelingshoofd Ruimtelijk Beleid Veluwe en
Oost-Gelderland van de afdeling Ruimtelijke Ordening

bijlagen