

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 kern Groesbeek](#)
- 2.2. [Ruimtelijke structuur](#)
- 2.3. [Functies](#)
- 2.4. [Stedenbouwkundige uitgangspunten](#)

3. BELEID

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

4. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

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

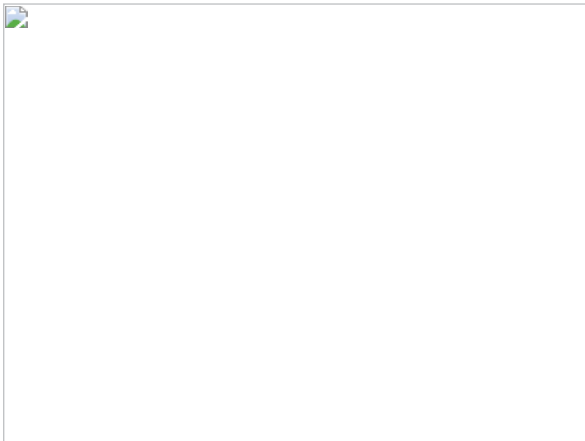
5. JURIDISCH PLAN

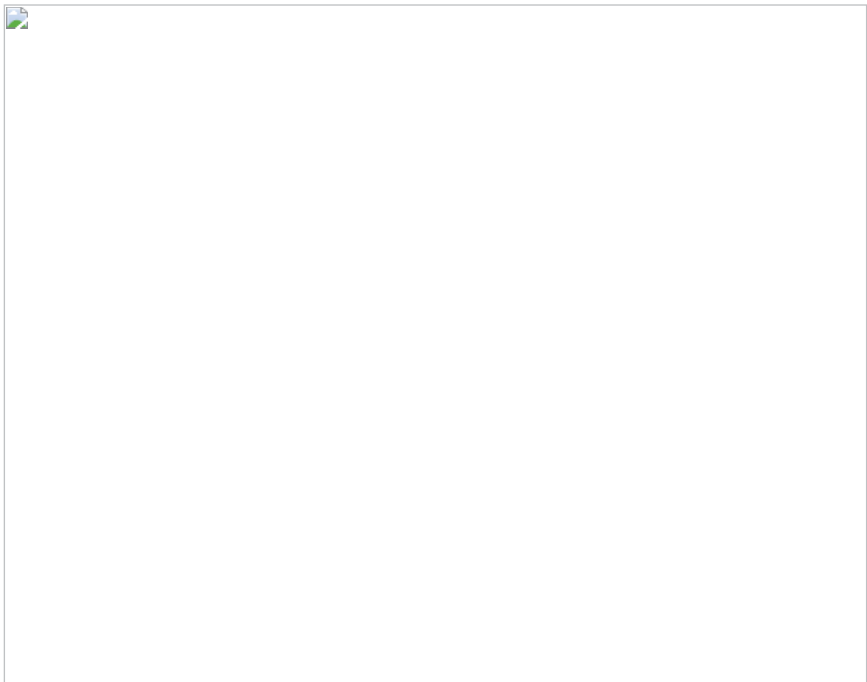
- 5.1. [Uitgangspunten](#)
- 5.2. [Voorschriften](#)
- 5.3. [Handhaving](#)

6. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

7. OVERLEG EN ZIENSWIJZEN BP BEDRIJVENTERREINEN

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





1. INLEIDING

1.1. Algemeen

1.1.1. Aanleiding

In 2000 is de gemeente Groesbeek gestart met de actualisatie van de bestemmingsplannen voor 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.

Het eerste plan in de actualisatieslag was het bestemmingsplan voor de Kern Heilig Landstichting. Daarop zijn de plannen voor De Drul, De Horst, Breedeweg, Wijk Herwendaal, Berg en Dal, Stekkenberg / Schrouwenberg en Nijerf / Lage Horst ontwikkeld. Eind 2005 is gestart met het bestemmingsplan voor 't Vilje / Mariëndaal / Kloosterstraat. Het laatste bestemmingsplan in deze reeks is het onderhavige bestemmingsplan Bedrijventerreinen.

1.1.2. Doel bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan betreft de bedrijventerreinen Bedrijventerrein I, Bedrijventerrein II en Mies en direct omliggende bebouwing (woningen en sporthal). Deze bedrijventerreinen liggen ten oosten van het centrum van de kern Groesbeek, de hoofdkern van de gemeente Groesbeek.

Doel van dit plan is om te voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen deze bedrijventerreinen. Het plan heeft primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie voorop staat. Nieuwe ontwikkelingen zijn van ondergeschikte aard en beperken zich tot intensivering van de gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing.

Opgemerkt wordt dat ook voor het gedeelte van Mies dat momenteel nog niet volledig gerealiseerd is, maar waar op basis van het vigerende bestemmingsplan Mies wel bouwplannen in ontwikkeling zijn, het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld.

Daar voor dit deel van het plangebied, ten opzichte van de bouw mogelijkheden in het vigerende plan, geen nieuwe ontwikkelingen worden voorgestaan, wordt het onderhavige bestemmingsplan ook voor deze gronden als een conserverend bestemmingsplan beschouwd.

1.2. Grens van het plangebied

De grenzen voor het onderhavige bestemmingsplangebied worden aan de noordzijde (deels), aan de westzijde en aan de zuidzijde (deels) door het bestemmingsplan Buitengebied gevormd. Een deel van de zuidelijke grens wordt gevormd door het plangebied van bestemmingsplan De Drul e.o.. De oost- en een deel van de noordzijde worden begrensd door 't Vilje / Mariëndaal.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het onderhavige bestemmingsplangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan Bedrijventerrein I
Vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 5 juni 1985.
2. Bestemmingsplan Bedrijventerrein II
Vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 29 april 1980 en onherroepelijk geworden bij Kroonbesluit van 5 juni 1986.
3. Bestemmingsplan Bedrijventerrein I voormalig LTS terrein en Spoorlaan 19
Vastgesteld door de gemeenteraad op 30 augustus 1990.
4. Bestemmingsplan Bedrijventerrein Mies
Vastgesteld door de gemeenteraad op 30 januari 1997, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 10 september 1997 en opnieuw goedgekeurd door GS op 29 augustus 2000 en onherroepelijk geworden bij Kroonbesluit van 20 maart 2002.

1.4. Leeswijzer

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

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

INHOUDSOPGAVE

2. HET PLANGEBIED

2.1. Ontstaan en ontwikkeling kern Groesbeek

De kern Groesbeek is een samenstelling van een aantal oorspronkelijke nederzettingen die door verdichting en uitbreiding langs wegen tot één dorp uitgroeide. De 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 overwegend 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 blokverkevelingen 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 opgehouden; 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 een bevrijdingsmuseum, een volledig recreatiecentrum rond het zwembad en de aanleg van een golfbaan.

Aan de oostzijde wordt het bedrijventerrein verder uitgebreid met bedrijventerrein Mies.

2.2. Ruimtelijke structuur

Kern Groesbeek als geheel

Door de aaneenschakeling van verschillende kleine nederzettingen door historische, organische groei en recentere, planmatige uitbreidingen en verdichtingen, bestaan vele woonbuurten van Groesbeek uit een mengeling van oudere en nieuwere bebouwing. De oudere bebouwing staat aan lange, doorgaande, oude routes en de meer recente bebouwing staat aan kortere, ontworpen straatjes achter de oude routes. De meest recente woonwijken in het zuiden, Drul, Nijerf, Lage Horst, kennen deze menging niet.

De centrale as tussen kerk en kasteel, Nederlands Hervormde kerk aan de Kerkstraat en het voormalig klooster Mariëndaal aan de Stationsweg, waar Groesbeek is ontstaan, is ruimtelijk nog steeds herkenbaar in het parkachtige landschap van een dalvormig terrein tussen terugwijkende hellingbossen en de voornamelijk kleinschalige bebouwing westelijk van het centrum.

Deze centrale as wordt in noordzuid richting gekruist door een voorzieningenas, Molenweg – Dorpstraat – Pannenstraat.

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

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

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

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

Bedrijventerreinen

Inzoomen op het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan, de bedrijventerreinen Bedrijventerrein I, Bedrijventerrein II en Mies laat het volgende beeld zien.

De basis van dit deel van Groesbeek is gevormd door de historische Kloosterstraat en de spoorlijn. Tussen deze structuurbepalers is vanaf circa 1960 in 3 fases een bedrijventerrein in ontwikkeling gekomen. Het meest westelijke deel, Bedrijventerrein I, is een min of meer natuurlijk gegroeide situatie, het middendeel, Bedrijventerrein II, is een eerste planmatige uitbreiding uit de jaren 80 en het oostelijk deel, Mies, is een planmatige uitbreiding van eind jaren 90.

Met deze laatste uitbreiding en de aanleg van de Hulsbroek, de verbindende weg tussen de Verlengde Drulsegeweg en de Cranenburgsestraat, is de entree van het bedrijventerrein van de westzijde naar de oostzijde verplaatst.

De spoorlijn vormt aan de noordzijde een groene begrenzing. Aan de west- en zuidzijde wordt het bedrijventerrein begrensd door woonlinten. De Koningin Wilhelminaweg met diverse agrarische bedrijven begrenst het bedrijventerrein aan de oostzijde, vanaf de Koningin Wilhelminaweg is het bedrijventerrein door het ontbreken van kavelgrensbeplanting wel goed zichtbaar, maar niet bereikbaar. Het bedrijventerrein is daarmee naar binnen gekeerd en heeft feitelijk alleen een directe relatie met de Hulsbroek.

2.2.1. Entrees

Dit deel van Groesbeek heeft 7 entrees. Aan de west- en zuidwestzijde grenst het bedrijventerrein aan de woonwijken van de kern Groesbeek. Aan de oost-, noordoost en zuidoostzijde ligt het buitengebied. Ten noordwesten van het bedrijventerrein ligt een woonwijk en een klein stukje buitengebied met daarin onder andere een rioolzuiveringsinstallatie.

- Cranenburgsestraat-west:**
Deze entree vormt de meest directe verbinding van het bedrijventerrein met Nijmegen en verder. De Cranenburgsestraat is de historische route naar het Duitse Kranenburg en is één van de wegen waarlangs Groesbeek zich in eerste aanleg vanuit de concentratie rond kerk en kasteel heeft ontwikkeld. Komend vanuit westelijke richting over de Cranenburgsestraat lijkt men de kern Groesbeek al gauw te verlaten; aan weerszijden van de straat wordt de bebouwingsdichtheid langzaam lager. De Cranenburgsestraat maakt echter onderdeel uit van de hoofdontsluitingsroute van het bedrijventerrein. Aan het kruispunt Cranenburgsestraat – Hulsbroek vindt momenteel een kleinschalige verdichting plaats die de entree van het bedrijventerrein niet ruimtelijk, met bebouwing, accentueert.
- Cranenburgsestraat-oost:**
Ook dit deel van de Cranenburgsestraat maakt onderdeel uit van de historische route naar Kranenburg. Hier komt men vanuit het halfopen landschap met beperkte bebouwing bij het bedrijventerrein de kern Groesbeek binnen. Er is sprake van een geleidelijke overgang van landschappelijk naar stedelijk gebied; langs de Cranenburgsestraat staan met name woningen zonder bedrijfsbebouwing. Ook hier wordt de entree niet geaccentueerd.
- Mies:**
Deze oude onverharde landweg sluit aan op de landelijke Koningin Wilhelminaweg. De oostzijde van de weg heeft een functie gekregen als langzaam verkeersroute.
- Hulsbroek:**
De Hulsbroek is een in 2002 aangelegde weg die als gebiedsontsluitingsweg fungeert; de weg maakt onderdeel uit van een ontsluitingsroute door het zuidoostelijk deel van de kern Groesbeek.
Vooral nog voert de weg vanuit zuidelijke richting door een stukje buitengebied. Voor de toekomst zijn hier echter woningbouwuitbreidingen en bedrijventerreinuitbreidingen gedacht. Tot realisatie van deze plannen zal de overgang van onbebouwde gronden naar de relatief grootschalige bedrijfsbebouwing abrupt zijn.
- Ambachtsweg:**
De Ambachtsweg behoort tot de oude ontsluitingen van het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein wordt hier benaderd vanuit een dorps woonlint. Op de entree vindt de overgang plaats van het woonlint naar de bedrijfsbebouwing. De entree is niet als entree van het bedrijventerrein geaccentueerd.
- Atelierweg:**
Evenals de Ambachtsweg behoort de Atelierweg tot de oude ontsluitingen van het bedrijventerrein. Hier vindt een zelfde benaderingswijze plaats: vanuit een dorps woonlint, zonder accentuering van de entree.
- Industrieweg:**
De Industrieweg takt aan op de Spoorlaan die één van de historische routes van de kern Groesbeek is. Ook hier geldt een benadering vanuit een woonstraat, zonder dat de entree van het bedrijventerrein geaccentueerd wordt. Na realisatie van de plannen voor de gronden van het TD-terrein van de Groesbeekse Tehuizen aan de Spoorlaan en de gemeentewerf (met uitzondering van de brandweer), wordt dit effect versterkt.

2.2.2. De hoofdweg

De belangrijkste route voor het gemotoriseerd verkeer is de Hulsbroek. Vanaf deze gebiedsontsluitingsweg, die onderdeel uitmaakt van de zuidelijke ontsluitingsroute van de kern Groesbeek, wordt het bedrijventerrein ontsloten. Een deel van de bedrijven op het bedrijventerrein wordt direct vanaf deze weg ontsloten. Voor het grootste deel van de bedrijven vormen De Ren en Mies de aanvullende toegang tot het bedrijventerrein.

Het wegprofiel kent een indeling in twee rijbanen met aan weerszijden een grasberm. Aan de oostzijde is een bomenrij in de grasberm opgenomen. Aan de westzijde ligt tevens de verlegde Groesbeek. Aan de oostzijde ligt een tweerichtingen fietspad.

De Hulsbroek is pas in 2002 gerealiseerd.

Aan weerszijden van de weg is bedrijfsbebouwing op de weg georiënteerd. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

2.2.3. Overige wegen

Bedrijventerrein I

Op het oudste deel van het bedrijventerrein ontsluiten de Industrieweg en de Atelierweg de bedrijfspercelen. Deze wegen bestaan uit twee rijbanen met aan weerszijden, gescheiden door middel van een molgoot, een aanstrating waarop geparkeerd kan worden. Verder wordt er op eigen terrein geparkeerd.

Bedrijventerrein II

Bij de uitbreiding van Bedrijventerrein I met Bedrijventerrein II is gekozen voor het in oostelijke richting doortrekken van de Industrieweg met een aansluiting op Mies. Tevens is een nieuwe centraal gelegen ontsluitingsweg, de Ambachtsweg, opgenomen.

Vanaf het zuidelijk deel van deze Ambachtsweg is in westelijke richting een doodlopend stukje straat aangelegd. Oorspronkelijk zou de Ambachtsweg aan de noordzijde een lus maken in oostelijke richting en aansluiten op de Industrieweg. Vanwege de omvang van het benodigde perceel voor de deurenfabriek is dit deel van de ontsluiting echter nooit aangelegd. Dit heeft tot gevolg gehad dat de Ambachtsweg aan de noordzijde eindigt op een "pleintje".

Mies is van een onverharde landweg opgewaardeerd tot ontsluitingsweg. Het oostelijk deel heeft aan de noordzijde een tweerichtingen fietspad gekregen. Door de grasbermen met volwassen bomen heeft Mies een relatief groen karakter.

De wegprofieling kent hier dezelfde indeling als op Bedrijventerrein I; twee rijbanen met aan weerszijden een aanstrating als parkeerstrook.

Mies

Op het meest oostelijke deel van het bedrijventerrein, dat deels nog gerealiseerd moet worden, is een ringvormige ontsluitingsweg aangelegd; De Ren. Deze weg was ten tijde van de opstelling van het bestemmingsplan nog een bouwweg; de uiteindelijke inrichting van de weg zal pas aangelegd worden als de bouwactiviteiten op het terrein beëindigd zijn.

2.2.4. Groen en water

Er komt slechts in (zeer) beperkte mate groen voor op het bedrijventerrein. Alleen aan de Hulsbroek en de Mies liggen groene grasbermen waarin aan één zijde van de weg bomen staan.

Daarnaast heeft de spoorzone een groen karakter, doch dit wordt vanuit het plangebied nauwelijks ervaren daar deze zone door bedrijfsbebouwing wordt afgeschermd.

Naast de beperkte hoeveelheid openbaar groen is ook het privé-groen slechts in beperkte mate aanwezig. Daar de bedrijven aan de Hulsbroek in belangrijke mate het beeld bepalen van het bedrijventerrein schrijft het beeldkwaliteitplan voor deze bedrijven voor dat deze als scheiding tussen het privé-erf en de openbare weg en op de zijdelingse perceelsgrenzen van het voorerf, gevormd dient te worden door lage hagen. Hetzelfde geldt voor de percelen aan de Cranenburgsestraat, doch hier dient het gehele erfgedeelte dat de (bedrijfs)woning bevat, een groen uitstraling te krijgen.

Tot slot geldt voor de bedrijven die aan de randen komen te liggen, dat deze ter afscherming van het bedrijventerrein en als natuurlijke overgang naar het buitengebied, zowel op de achterste perceelsgrens als op de zijdelingse perceelsgrenzen voorzien dienen te worden van opgaande beplanting en bomen.

Langs het oostelijk deel van Mies en langs de Hulsbroek, tot aan de spoorlijn, is de Groesbeek verlegd. Ten zuiden van het oostelijk deel van Mies is tevens een waterretentievoorziening aangelegd.

Aan de noordzijde van de sporthal ligt een klein stukje van de Hulsbeek.

2.2.5. Bebouwing

Het bedrijventerrein bevat overwegend grootschalige bebouwing. In het geval van de deurenfabriek is zelfs sprake van extreem grootschalige bebouwing (voor Groesbeekse begrippen).

Bedrijventerrein I en II

Op de twee oudere terreindelen bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit bedrijfshallen met een kap. De goothoogte varieert daarbij van circa 3 m tot circa 5 m. Bij een enkel gebouw is de goothoogte tot circa 8 m. De nokhoogte varieert van 5 tot 10 m. Op deze oude delen van het bedrijventerrein is een deel van de bebouwing in minder goede bouwkundige staat.

Naast bedrijfshallen staat er ook een aantal dienstwoningen en burgerwoningen op het terrein. Deze woningen bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen met een kap.

Ook aan de Kloosterstraat en de Spoorlaan staan (burger)woningen in 1 tot 2 bouwlagen met een kap.

Mies

Op het nieuwste en nog in uitvoering zijnde gedeelte van het bedrijventerrein is de bebouwing hoofdzakelijk plat gedekt. De hallen zijn 5 tot 10 m hoog. Op dit deel van het bedrijventerrein staan alleen dienstwoningen op de gronden ten noorden van de spoorlijn, aan de Hulsbroek (nieuw) en de Cranenburgsestraat (oudere bebouwing, tevens ook burgerwoningen). Deze woningen zijn 1 tot 2 bouwlagen hoog met een kap over 1 of 2 bouwlagen.

Voor de nieuwe en nog deels te realiseren bebouwing bij Mies is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft met betrekking tot de voor de structuur relevante onderdelen aan dat aan de Hulsbroek de representatieve bebouwing dient te bestaan uit een compact bouwvolume met een verbijzondering op de plek van de representatieve bedrijfsgebouwen als de entree, een kantoor of showroom. Aan de Cranenburgsestraat dient bebouwing aan te sluiten op de relatief open verkaveling en de ritmiek van de bestaande bebouwing.

Voor de randen van het bedrijventerrein is in het beeldkwaliteitplan aangegeven dat de schaal en afmeting van de bedrijfsbebouwing kleiner dient te zijn dan op de rest van het bedrijventerrein en dient voorzien te zijn van een eenvoudige traditionele kapvorm.

2.3. Functies

2.3.1. Wegen

In het verkeersveiligheidsplan zijn de Cranenburgsestraat en de Hulsbroek als gebiedsontsluitingswegen aangemerkt. Voor deze wegen geldt een 50 km-regiem. De overige straten op het bedrijventerrein zijn aangemerkt als verblijfsgebied. Voor deze straten zal op korte termijn een snelheid van 30 km/h gaan gelden.

Buiten de fietsroute langs de Hulsbroek is het oostelijk deel van Mies van belang als verbinding voor langzaam verkeer.

2.3.2. Groen en water

Er is weinig groen aanwezig. Het groen aan de Hulsbroek en Mies heeft alleen een functie als aankleding van deze wegen. In de groenzone langs de Hulsbroek is ook de verlegde Groesbeek opgenomen. De groenzone van de spoorlijn fungeert enigszins als afschermend groen in de richting van de woonwijk. De waterplas tegen het zuidoostelijk deel van Mies aan heeft een functie als retentievoorziening.

2.3.3. Bebouwing

Het onderhavig plangebied is een bedrijventerrein. Logischerwijs is hier een diversiteit aan bedrijven gevestigd zoals autogarages, autoschadeherstelbedrijven, dakdekkersbedrijven, installatiebedrijven, timmerwerkplaatsen en aannemersbedrijven. Opvallend grote bedrijven zijn een deurenfabriek en een afvalverwerkingsbedrijf. Bijzondere inrichtingen zijn de gemeentewerf en de brandweerkazerne, de KPN-telefooncentrale en 2 verenigingsgebouwen (tafeltennisvereniging en postduivenvereniging). Daarnaast staan er verspreid over het bedrijventerrein en aan de Cranenburgsestraat enkele dienstwoningen.

Tot slot staat er aan de Spoorlaan, het meest westelijk deel van de Kloosterstraat en aan de Cranenburgsestraat nog een aantal (burger)woningen en op de hoek Ambachtsweg – Mies staat een sporthal.

2.4. Stedenbouwkundige uitgangspunten

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

2.4.1. Dorpsentrees

Behoud van de huidige dorpsentrees, die elk hun eigen specifieke kwaliteiten hebben. Versterking van de entrees van het bedrijventerrein, met name aan de Hulsbroek.

2.4.2. Hoofdwegen

Behoud van de herkenbaarheid van de Hulsbroek als hoofdweg.

2.4.3. Overige straten

Op de oudere terreindelen wordt de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte op enkele plekken negatief beïnvloed door de mindere kwaliteit van de aangrenzende bebouwing en terreininrichting. De straten zijn wel eenduidig ingericht en overzichtelijk.

2.4.4. Groen

De hoeveelheid openbaar groen is beperkt binnen het plangebied. Van belang is dat de groenzones met de verlegde Groesbeek langs de Hulsbroek behouden blijven.

2.4.5. Bebouwing

De bebouwing is, inherent aan de functie, grootschalig voor Groesbeekse begrippen. Het beeldkwaliteitplan geeft de kaders aan voor de nog te realiseren bebouwing aan de randen van het bedrijventerrein Mies.

Beperkend ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen is het vervallen van de mogelijkheid tot het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning op het bedrijventerrein daar dit in strijd is met het provinciaal beleid (zie paragraaf 3.5).

INHOUDSOPGAVE

3. BELEID

3.1. Visie op wonen en werken

Voor de hele gemeente Groesbeek is een ruimtelijke visie opgesteld; de Visie op wonen en werken (Pouderoyen Compagnons, juni 2004). Uitgangspunt is het kunnen blijven voorzien in een passend aanbod aan woningen en bedrijfsruimte, 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.

Groesbeek beschikt over één aaneengesloten bedrijventerrein (circa 35 hectare) globaal begrensd door de spoorlijn, Spoorlaan, Kloosterstraat, Mies en Koningin Wilhelminaweg (inclusief het in de realisatiefase verkerende bedrijventerrein Mies). Er bestaat binnen Groesbeek een expliciete vraag naar extra ruimte voor bedrijvigheid. Om invulling te kunnen geven aan de ruimtelijke vraag van ondernemend Groesbeek, heeft de gemeente in haar visie een aantal locaties rondom het bestaande bedrijventerrein als toekomstige ontwikkellocatie voor bedrijvigheid aangemerkt.

Het reserveren van deze terreinen voor de ontwikkeling van bedrijvigheid sluit direct aan bij de gemeentelijke uitgangspunten dat binnen de contour voldoende ruimte voor bedrijvigheid geboden moet worden en deze capaciteit ook voor de toekomst beschikbaar moet blijven. De positionering van de terreinen houdt daarbij tevens rekening met het uitgangspunt dat de capaciteit niet 'op slot' moet worden gezet door andere ontwikkelingen, zoals woningbouw. Verder behoudt de gemeente via deze terreinen de mogelijkheid om bestaande Groesbeekse bedrijven die buiten het bedrijventerrein zijn gevestigd en daar niet thuis horen een alternatieve locatie te bieden. Te denken valt hierbij aan niet-agrarische bedrijvigheid vanuit het buitengebied en aan bedrijven die in een woonomgeving zijn gevestigd.

De gereserveerde terreinen (locatie 47) vallen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Vanwege de gefaseerde opzet zullen ten behoeve van de ontwikkeling separate planologische procedures worden gevolgd.

Voor dit bestemmingsplan betekent het ruimtelijk streefbeeld dat het bestaande bedrijventerrein ruimtelijk wordt afgerond, door de nog aanwezige ruimte tot aan de Koningin Wilhelminaweg te benutten voor bedrijven.



Het vorenstaande laat onverlet, dat revitalisering van het bestaand bedrijventerreinareaal noodzakelijk is. Derhalve is besloten om de bebouwingsmogelijkheden en de beeldkwaliteitsvoorwaarden voor dit deel van het plangebied zo veel als mogelijk is aan te sluiten op de bebouwingsmogelijkheden en beeldkwaliteitsvoorwaarden van bedrijventerrein Mies.

Op locatie 29 zijn recent / zullen op korte termijn via een vrijstellingsprocedure een kantoor met bedrijfswoning en een woning met kantoorruimte (worden) gerealiseerd.

Daarnaast valt de zogenaamde TD-locatie (nr. 30) in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Voor verwezenlijking van een in opstelling verkerend plan voor dit terrein, zal een art 19 procedure gevolgd gaan worden.

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart heeft het plangebied in de zone langs de spoorlijn een hoge archeologische verwachting. Voor het overige is sprake van een middelmatige of lage archeologische verwachting.

3.2. Archeologie en monumenten

3.2.1. Archeologie

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

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

In zogenaamde conserverende plannen (wijksgewijze herziening) wordt een zo actueel mogelijke beschrijving opgenomen van vindplaatsen en van terreinen met een hoge archeologische verwachting. De bekende vindplaatsen (de AMK-terreinen) worden zoveel mogelijk planologisch beschermd via een aanlegvergunningstelsel of via het toepassen van bouwen met behulp van vrijstelling.



Ook voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt dat een nog niet benutte bouwtitel, waarbij sprake is van niet verstoorde grond, nog enkel gerealiseerd kan worden met behulp van een vrijstelling. De vrijstelling wordt daarbij afhankelijk gesteld van het al dan niet aanwezig zijn van archeologische waarden. Ten aanzien van gronden met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde wordt gestreefd naar behoud van de huidige staat en worden bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvorm vermeden. Bij aanvraag voor een bouwvergunningverlening dient vroegtijdig een (inventariserend) archeologisch veldonderzoek te worden verricht. Ten aanzien van gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde is behoud van de huidige staat niet vereist. Bij uitvoering van grondwerkzaamheden wordt aanbevolen deze archeologisch te laten begeleiden (RAAP-rapport 1007, juli 2004).

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

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

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

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

Het plangebied is op de archeologische beleidsadvieskaart grotendeels aangewezen als 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 verstoringdiepte vindt bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch (veld)onderzoek plaats en wordt gestreefd naar inpassing van terreinen met archeologische waarden (RAAP-rapport 1007, juli 2004).

Binnen de plangrenzen van onderhavig bestemmingsplan zijn op de archeologische beleidsadvieskaart gebieden aangetroffen met zowel een hoge, middelhoge, als lage verwachtingswaarde. De gronden met een hoge verwachtingswaarde zijn gelegen aan de noord- en westzijde van het plangebied van dit bestemmingsplan. De gebieden met een middelhoge archeologische verwachting liggen in een zone ten noorden van de Mies. Het gebied met een lage archeologische verwachting heeft betrekking op de gronden ter plaatse van de hoek Mies en Ambachtsweg.

Tot slot is zowel aan de oost- als westzijde een deel van het plangebied aangemerkt als oud bouwlanddek. Voor een groot deel valt deze samen met het gebied met een hoge archeologische verwachting.

Aan de westzijde van het plangebied is op de hoek van de Spoorlaan en de Industrieweg (TD-locatie en gemeentewerf, locatie 30 uit de Visie op Wonen en Werken) sprake van een bekende archeologische vindplaats. Het gaat hier om de vondst van een compleet aardewerken potje met crematieresten uit de Midden Romeinse tijd. Voor de omgeving van de locatie gelden ten aanzien van eventuele ruimtelijke ontwikkelingen de restricties door de gebiedstypering (hoge archeologische verwachting).

3.2.2. Monumenten

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

Ter attentie van deze bijzondere elementen en hun invloed op de omgeving, en de bouwmogelijkheden bij de betreffende panden, zijn deze monumenten op de plankaart aangeduid.

Binnen de grenzen van het onderhavige plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

3.3. Verkeersveiligheidsplan

Om duidelijkheid te scheppen over de functie van de wegen en tegelijkertijd een aantal problemen aan te pakken op het gebied van verkeersbereikbaarheid, verkeersveiligheid en verkeershinder heeft de gemeente een verkeersveiligheidsplan opgesteld (maart 2000).

Voor de opzet van het plan is gekozen voor het opstellen van een wegcategorisering volgens de principes achter Duurzaam Veilig. Tot slot is een Meerjarenuitvoeringsprogramma opgesteld, waarin infrastructurele verkeersveiligheidsmaatregelen worden aangegeven en prioriteiten gesteld.

In het verkeersveiligheidsplan is de Hulsbroek aangewezen als gebiedsontsluitingsweg.

Alle overige wegen in het plangebied zijn wegen zonder verkeersfunctie: wegen waar prioriteit aan de verblijfsfunctie wordt gegeven (erftoegangswegen). Hier gaat een maximum snelheid van 30 km/h gelden. Bij de inrichting dient specifiek rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid voor het vrachtverkeer. Voorbeelden hiervan zijn de keuzen van de verharding (asfalt) en de mate waarin snelheidsremmende maatregelen worden genomen (beperkt).

De Hulsbroek heeft met zijn tweerichtingenfietspad ook een belangrijke functie voor langzaam verkeer.

3.4. Groen

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

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

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

Het straatbeeld bepalend groen heeft op zichzelf wel een belangrijke waarde voor de straat, maar is niet dusdanig waardevol dat een directe bescherming nodig is. Het betreft overwegend smalle stroken grond of laanbeplantingen. In het kader van de flexibiliteit van de inrichting van het openbaar gebied worden dergelijke groenstroken meegenomen in de verkeersbestemming.

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

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

De hoeveelheid groen op de bedrijventerreinen is uiterst beperkt. Alleen de laanbeplanting in de Kloosterstraat en het groen rondom de sporthal is aangemerkt als structureel groen. Er komt geen "straatbeeld bepalend" of "niet structureel" groen voor.

3.5. Dienstwoningen

Het doel van het Bestemmingsplan Bedrijventerreinen is om voor het plangebied een actueel planologisch kader te scheppen. Ook ten aanzien van dienstwoningen. De vigerende plannen maken het mogelijk dat op de bedrijventerreinen dienstwoningen worden gebouwd. Op basis van de huidige inzichten is het niet wenselijk om dienstwoningen toe te staan op bedrijventerreinen.

Op zichzelf hoeft er tegen een correct gebruikte bedrijfswoning geen bezwaar te bestaan, maar de praktijk wijst uit dat bedrijf en woning vaak separaat worden geëxploiteerd en anders bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten apart worden verkocht. Zo ontstaat er een zelfstandige woonfunctie op een industrieterrein en die werkt belemmerend naar de omliggende bedrijfsfuncties. Ter illustratie:

- In principe zijn de milieunormen voor een bedrijfswoning en een burgerwoning gelijk, maar voor dienstwoningen is het makkelijker om een hogere grenswaarde voor geluid te beargumenteren.
- Wanneer een naast een burgerwoning gelegen bedrijf wil uitbreiden, dient te worden voldaan aan de normen voor geluid, stank en stof. Voor bedrijven kan dit betekenen dat uitbreiding onmogelijk wordt. Ook de kans op klachten over het bedrijf neemt toe.

Daarnaast geldt het criterium van noodzaak. In steeds minder gevallen is het nog noodzakelijk voor toezicht en beheer om bij het bedrijf te wonen. Technologische maatregelen (beveiliging) hebben die taak overgenomen. Eigenlijk geldt het noodzakelijkheids criterium alleen nog in geval van levende have.

Ten derde worden de regels uit het bestemmingsplan vaak gebruikt om op papier nog een nieuw bedrijf te starten, maar in de praktijk gaat het meestal alleen om de mogelijkheid voor het bouwen van een (extra) woning.

Provinciaal beleid

De provincie streeft naar een duurzame inrichting van bedrijventerreinen, waarbij een zorgvuldig ruimtegebruik één van de uitgangspunten is. Dit is een beleidsmatige vertaling van de streekplantekst (paragraaf 2.1.4.), die als volgt is te interpreteren:

Het toestaan van wonen op bedrijventerreinen is strijdig met het uitgangspunt van een duurzame inrichting en wel om de volgende redenen die ook al in de handreiking van het vorige streekplan zijn genoemd:

- De aanwezigheid van woningen op een bedrijventerrein kan immers ook verstrekende gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van een bedrijventerrein hebben.

- Dienstwoningen kunnen beperkingen/belemmeringen opleveren voor de vestiging van nieuwe of de ontwikkelingsmogelijkheden (uitbreiding/omschakeling) van bestaande bedrijven (m.n. op grond van milieuwetgeving) en tasten het karakter van een bedrijventerrein aan.
- Bij verzelfstandiging van dienstwoningen ontstaan burgerwoningen, waartegen moeilijk handhavend kan worden opgetreden.
- Inefficiënt ruimtegebruik: woningbouw c.q. functiemenging leidt tot vermindering van de hoeveelheid beschikbare bedrijventerreinen c.q. oppervlakte voor bedrijfsvestigingen in de gemeente en regio.
- Hinder (o/a/ geluidsoverlast, stankhinder en/of veiligheidsrisico's) voor omwonenden en daardoor aanscherpen van milieueisen aan bedrijven.
- Bewoners van dienstwoningen stellen steeds meer eisen aan de woonomgeving, die vergelijkbaar zijn met een normale woonomgeving.
- Begrenst de dynamiek van bedrijvigheid en het karakter van terreinen, immers alleen bepaalde categorieën bedrijvigheid kunnen met woningen gecombineerd worden.
- Verkeersdrukte en verkeersveiligheid, alsmede de inrichting van het openbaar gebied zijn niet afgestemd op wonen.
- De woningen leveren maar een relatief marginale toevoeging aan de woningvoorraad en het is moeilijk om een acceptabel woonklimaat te creëren.
- Afstoten van dienstwoningen (verburgerlijken).

3.6. Bedrijvigheid in woonwijken

Ten behoeve van bedrijven die gevestigd zijn of zich willen vestigen in een woonomgeving is door de gemeente Groesbeek het bestemmingsplan 'Bedrijvigheid in woonwijken' opgesteld en vastgesteld (30 oktober 1997).

Waar jarenlang, vanuit de zorg voor een goed woon- en leefmilieu, gezorgd is voor het scheiden van functies wat leidde tot monofunctionaliteit van woongebieden, is langzaam een omslag gekomen naar een positieve waardering van bedrijvigheid in de woonwijk. Deze bedrijvigheid kan ook levendigheid in de woonwijk brengen en daarmee een positieve bijdrage leveren aan het woon- en leefmilieu.

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

Het is niet of nauwelijks mogelijk een sluitende juridische regeling te ontwerpen, welke (vormen van) detailhandel mogelijk wil maken en anderszijds oneerlijke concurrentie wil uitsluiten. Niettemin kunnen er vormen van detailhandel zijn, waarbij producten worden aangeboden die een welkome aanvulling vormen op het plaatselijke voorzieningenpakket en waarbij niet op voorhand kan worden geconcludeerd, dat zij concurrentievervalsing 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 specifieke 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 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 19, artikel 3 WRO. Daarnaast heeft de gemeente een facet-bestemmingsplan vastgesteld, dat beroepen aan huis en, middels vrijstelling, bedrijven aan huis mogelijk maakt (zie ook paragraaf 3.7.3).

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

3.7.2. Erkers

Op grond van oude bestemmingsplannen binnen de kern is het niet mogelijk een erker te bouwen aan de voorgevel of als er sprake is van een hoeksituatie, aan één van de zijgevels. Om toch aan de wens tegemoet te komen voor het bouwen van een erker, is hieromtrent door de gemeente een beleidsregel opgesteld, op grond waarvan een vrijstelling ex artikel 19, derde lid kan worden afgegeven. Deze vrijstelling houdt in dat het mogelijk is een erker toe te staan met een oppervlakte van niet meer dan 6 m², een diepte van niet meer dan 1,50 m en een hoogte van niet meer dan 3 meter. Tevens mag de breedte van de erker niet meer dan 3/5 van de breedte van de voorgevel bedragen.

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

3.7.3. Aan huis verbonden beroep en bedrijvigheid in woonwijken

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

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

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

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

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

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

3.8. Relatie welstandsnota-bestemmingsplan

In het bestemmingsplan voor Bedrijventerrein 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 terreinen. 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 uitbreiding van bedrijventerrein Mies veel strenger zijn dan de criteria voor bijvoorbeeld het overige (bestaande) industrieterrein. 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.

Naast de bebouwingstypen zijn in de welstandsnota in Bedrijventerrein geen gebouwen als specifiek object aangemerkt.

Tot slot is voor de kern een waardebeoordeling gedaan vanuit stedenbouwkundig, cultuurhistorisch en/of architectonisch oogpunt.

De uitbreiding van het bedrijventerrein, de (bestaande) bebouwing langs de Mies en de (bestaande) bebouwing langs het zuidelijke deel van de Ambachtsweg (tot aan de Mies) worden daarin zeer waardevol geacht. Dit heeft ertoe geresulteerd dat deze gebieden/wegen onder een hoog welstandsniveau vallen. De rest van het plangebied valt onder een regulier welstandsniveau. Overigens is voor de uitbreiding van de Mies een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hiervan zijn de relevante delen overgenomen in de welstandsnota.

3.8.1. Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Mies

Daar de gemeente Groesbeek een fraai en goed passend bedrijventerrein met goede overgangen naar het omliggende buitengebied wilde realiseren, is er door het Gelders Genootschap een beeldkwaliteitplan opgesteld: Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Mies. Op dit moment vindt reeds realisatie van het bedrijventerrein Mies plaats, waarbij het beeldkwaliteitplan als toetsingskader wordt gehanteerd door de welstandscommissie. De gemeente heeft de wens geuit om dit beeldkwaliteitplan ook, waar mogelijk, voor de bestaande terreinen te laten gelden.

Het beeldkwaliteitplan is slechts in beperkte mate een aanvulling op zaken die in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld. Overwegend bevat het beeldkwaliteitplan eisen ten aanzien van de architectonische vormgeving. Daarnaast is het Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Mies gericht op ontwikkeling van een plangebied en niet op herontwikkeling van een bestaande situatie. Door het opnemen van dergelijke eisen zouden alle afwijkingen onder het overgangsrecht worden geplaatst. Omdat er geen zicht is op grootschalige wijzigingen op de bestaande bedrijventerreinen, als gevolg waarvan binnen de planperiode van 10 jaar het overgrote deel van de bebouwing op de bestaande bedrijventerreinen aan de in de voorschriften gestelde (beeldkwaliteit)eisen zal gaan voldoen, is hiervoor niet gekozen.

In het onderhavig bestemmingsplan zijn alleen de beeldkwaliteiteisen met betrekking tot de hoogte van hekwerken, met dien verstande dat deze nog verder ingeperkt is tot 1,5 m, en de situering van buitenopslag, tot bestemmingsplanvoorschriften vertaald.

[INHOUDSOPGAVE](#)

4. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

4.1. Riolering en waterhuishouding

4.1.1. Watertoets

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

4.1.2. Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het hoofdbemalingsgebied "Groesbeek – Zuid". Het plangebied bestaat uit 2 onderbemalingsgebieden en 1 deel van het hoofdbemalingsgebied. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland.

4.1.3. Waterrelevant beleid

Onderstaand een overzicht van het vigerende waterbeleid:

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

4.1.4. Waterkansenkaart, Deelstroomgebiedsvisie, Afkoppelkansenkaart

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

4.1.5. Plangebied

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van 2 A-watgangen; de Groesbeek en de Hulsbeek. Deze A-watgangen hebben een SED-functie (Specifiek Ecologische Doelstelling) (Waterhuishoudingsplan). Vanwege de ecologische betekenis en –ontwikkelingsmogelijkheden dienen de beken beschermd te worden. Concreet betekent dit dat de grondwaterstand hier niet verlaagd mag worden, geen lozingen mogen plaatsvinden en geen bebouwing mag plaatsvinden in de directe omgeving van de beken.

Bij de uitwerking van bouwplannen in de directe omgeving van de beken moet rekening worden gehouden met de SED functie. Allereerst door voldoende afstand te houden tussen de beken en de bebouwing. Conform de Keur van het waterschap is aan beide zijden van een A-watgang een strook van 4 meter aangeduid als beschermingszone. Deze afstand dient te worden gemeten van beide zijde van de insteken van de watgang. Hierdoor valt een deel van de beschermingszone samen met de bestemming 'Water'. Aangezien de gronden met deze bestemming niet mogen worden bebouwd is de aanduidingszone alleen als zodanig opgenomen binnen de andere bestemmingen dan de bestemming "Water".

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied of grondwaterwingebied.

Riolering

De riooltechnische ontsluiting van de 2 onderbemalingsgebieden bevinden zich ter hoogte van het rioolgemaal aan de Ambachtsweg (gedeelte tussen Atelierweg en Hulsbroek) en Mies (gedeelte ten oosten van de Hulsbroek). Het rioleringsstelsel van het gedeelte Ambachtsweg is een gescheiden stelsel dat binnen enkele jaren wordt omgebouwd naar een verbeterd gescheiden stelsel. Het rioleringsstelsel van het gedeelte Mies is uitgevoerd als verbeterd gescheiden stelsel.

De riooltechnische ontsluiting van het hoofdbemalingsgebied (gedeelte ten westen van de Atelierweg) bevindt zich ter hoogte van het rioolgemaal aan de Nieuwe Drulsegweg. De riolering is uitgevoerd als een gemengd systeem.

In het plangebied ligt ook een rioolwatertransportleiding. Deze is als zodanig op de plankkaart met beschermingszone opgenomen.

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 geïnfiltrerd. Bij infiltratie dient conform het Convenant Duurzaam Bouwen van het KAN (2002) gebruik te worden gemaakt van duurzame, niet uitlozende bouwmaterialen.

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

4.2. Relatie met de Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

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

Uitzonderingen hierop zijn:

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

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

In het onderhavige plangebied vallen alle wegen, met uitzondering van de Hulsbroek waar een 50 km/h-regiem gehanteerd wordt, binnen een 30 km-zone.

Voor de Hulsbroek geldt dat de prognose die in 1996 is opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Mies, uitging van 2200-2345 mvt. per etmaal. Dit blijken (geprognostiseerd in het akoestisch onderzoek voor de "Ruimtelijke onderbouwing Hulsbeek-Zuid") voor 2015 reeds 8500 mvt. per etmaal te zijn. De contour van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) is daardoor gelegen op circa 45 m uit de weg.

Daar het onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, nieuw ten opzichte van de ontwikkelingen die reeds mogelijk waren met het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein Mies en ook geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt worden, heeft dit gegeven geen consequenties voor het onderhavig plangebied.

Spoorweglawaaï

Langs het Groesbeekse spoor ligt, ondanks dat het spoor sinds 1990 niet meer geëxploiteerd wordt, een fictieve zone van 100 m (zonebesluit 1 september 2003). Hiermee dient bij planvorming rekening gehouden te worden. Bij een waarde boven de 57 dB(A) dienen hogere grenswaarden aangevraagd te worden. Deze contour is gelegen op circa 68 m uit de as van het spoor.

Met het onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt, derhalve geeft dit aspect geen belemmeringen.

Industrielawaaï

Op het bedrijventerrein zijn 2 grotere lawaaiproducerende bedrijven (geen voormalige A-inrichtingen) gevestigd: van Kesteren en Kegro. Deze leggen een flinke ruimteclaim op het onderhavig plangebied. ("Onderzoek hinderzones nieuwbouw", DGM, rapportnummer 2005.0080.00.R001. 25 mei 2005). Desondanks zijn er echter voor het onderhavig bestemmingsplan gebied geen beperkingen te verwachten.

Conclusie

In het onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen en geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen nader akoestisch onderzoek, op enig van de 3 gebieden, verricht.

4.3. Milieuhinder

4.3.1. Bedrijvenlijst

In het onderhavige plangebied bestaan ten tijde van de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan de volgende bedrijven en voorzieningen. Tevens is aangegeven tot welke VNG categorie deze bedrijven en voorzieningen behoren, na toetsing aan de milieuvergunningen. Voor de leesbaarheid zijn tevens de bijbehorende milieuhinderzones opgenomen.

Adres	Omschrijving	Categorie	Afstand
Industrieweg 1a	Postduiven vereniging De Reisduif	2	30
Industrieweg 1	KPN telefooncentrale	1	10
Industrieweg 6	Aannemersbedrijf Janssen Groesbeek BV + beheer	3	50
Industrieweg 7a	Brandweerkazerne	3	50
Industrieweg 9	Gemeentewerkplaats / milieustraat	3	50
Industrieweg 9a	Autoschade Loeffen	3	50 / 100
Industrieweg 10 - 10a	Calmat, 10a ook de Groesbeeks Lecotta	2	30
Industrieweg 10a	De Groesbeekse Leest BV	1	10
Industrieweg 10e	Hermesen timmerwerken	3	50
Industrieweg 11	Welbie sanitair **	1	10
Industrieweg 11a	Globe transport + Hoffmann projectbegeleiding	2	30
Industrieweg 11d	Leegstaand	-	-
Industrieweg 11h	Song Da	2	30
Industrieweg 11k	Frank Cars *	2	30
Industrieweg 11n	Amarillo M.E. Internat. Trad. + Tantawy middle east Int. Org.	2	30
Industrieweg 11w	Job expert uitzendburo	2	30
Industrieweg 11r	Bieberg Klassiekers *	2	30
Industrieweg 11x	Arrowflex Vestiging Groesbeek	2	30
Industrieweg 12	Garage "De Horst"	2	30
Industrieweg 12b	Autobedrijf Jan Theunissen	3	50 / 100
Industrieweg 12c	Autobedrijf Leo Diesveld	2	30
Industrieweg 13 -15	Kouws metaalbewerking en smederij (sportartikelen)	3	50
Adres	Omschrijving	Categorie	Afstand
Industrieweg 15a	Douwe's Doe 't zelf garage (D. Kwee)	2	30
Industrieweg 15b	Geris Plaza (groothandel huismeubelair)	2	30
Industrieweg 16	Trappen en timmerfabriek Jan Zwartjes & Zwartjes Holding bv	3 en 1	100 en 10
Industrieweg 18	Installatiebedrijf Nillesen	3	50
Industrieweg 19	Leegstaand	-	-
Industrieweg 21	Ruitershop "Het Witte Paard" *	1	10
Industrieweg 21	Klinkhamer kunststoffen	3	100
Industrieweg 21b	Nillesen CV loodgieter, sanitair, dakbedekking	3	50
Industrieweg 24	Zegers electrotechniek Groesbeek	3	50
Industrieweg 25	Kegro deuren	3	100
Industrieweg 29	Groko ijzervlechtsbedrijf	3	100
Industrieweg 29 - 31	Holding Coenen Groesbeek bv	1	10
Industrieweg 30	V Grinsven producties inclusief catering, Clown Kwibus & Twister	2, 1, 2	30, 10, 30
Industrieweg 31	Camko (Groko) (caravans) / Betonstaalindustrie bv *	1 en 3	10 en 100
Industrieweg 33	H. Eeren deuren / parketvloeren / houtbewerking	3	100
Industrieweg 37	Emkes	2	30
Industrieweg 37-39	Keradak + Leo Kersten Vastgoed bv	3 en 1	100 en 10
Industrieweg 39	Dates bv	3	100
Industrieweg 36 / Ambachtsweg 16	Jonkers riooltechniek en van Kesteren grondwerk en bestrating en containers, afvalbewerking en opslag	3 en 4	100
Ambachtsweg 3	Wennekes wonen en City meubel (Koshelmus) **	1	10
Ambachtsweg 5	Timmerfabriek Weijers	3	100
Ambachtsweg 7	Zwitserloot dak bv + Stichting Zwitserloot dak Run	3 en 1	100 en 10
Ambachtsweg 8	Sporthal (inclusief kantine)	3 (en 2)	50 (en 30)
Ambachtsweg 11	Edelsmederij v. Bernebeek	2	30
Ambachtsweg 13	Wennekes slapen **	1	10
Ambachtsweg 13	ISP software	1	10
Ambachtsweg 15a	VW vakrestauratie	2	30
Ambachtsweg 15a	Janssen Rolliuken Holding bv	1	10
Ambachtsweg 15a	Janssen Groesbeek bv	3	100
Ambachtsweg 16	Ecopart bv	1	10
Ambachtsweg 17	Pekadak	3	100
Ambachtsweg 17a	Schoenmakers V.O.F. (bandenservice)	2	30
Ambachtsweg 18	Weijers eikhout Hellende bv	3	100
Ambachtsweg 18	Lardo bv	1	10
Ambachtsweg 18	We Grobo bv + Stichting Wielersport Weijers - Hako	1	10
Ambachtsweg 18a	W & W daktechniek bv	3	100
Ambachtsweg 19	Rutolux (binnen)zonwering	3	50
Ambachtsweg 19c	't palet audiovisueel (video editing fotoatelier)	2	30
Adres	Omschrijving	Categorie	Afstand
Ambachtsweg 20	Herwendaal vastgoed	1	10
Ambachtsweg 22	Peters Groesbeek BV & Ottenhoff BV	3	100
Ambachtsweg 24	Doeland Groesbeek bv **	1	10
Atelierweg 1	GTTC tafeltennisvereniging	3	50
Atelierweg 1c	Dominicus Tegelerwerken (kantoor aan huis)	1	10
Atelierweg 2	Caravanservice Albers **	1	10
Atelierweg 3	De Kleine Winst (automontagebedrijf)	3	100
Atelierweg 3a	Heijnen metaalbewerking	3	50 / 100
Atelierweg 5	Amway computer *	1	10
Atelierweg 6	v/d Bergh aannemer en wegenbouwbedrijf	3	50
Atelierweg 7a	Zeilmakerij G. Kuipers	3	50
Atelierweg 8	Aniltel	3	50
Atelierweg 8a	Giulbis import & export + New Italprod	2	30
Atelierweg 8c	Sprenger bandenservice	2	30
Atelierweg 8b	Jos Biemans meubel en interieur (vervaardiging)	3	100
Atelierweg 9	Peter Jacobs reclame	1	10
Atelierweg 10a	Gemic Holding bv	1	10
Atelierweg 10	Machiefabriek Lareijne bv	3	100
Atelierweg 10c	ADCO autoschadebedrijf Groesbeek	2	30
Atelierweg 10d	B & R marketing services bv	1	10
Atelierweg 11	Honselaar vloeren	3	50
Atelierweg 12	Stichting Oosterpoort wooncombinatie	1	10
Mies 1	Handelsonderneming v. Duijnhoven automobilititeit	2	30

Mies 3	Rutulux Beheer bv, Rotulux Aluminium kozijnen	3	50
Hulsbroek 15	P. Kaal aannemersbedrijf	3	50
Hulsbroek 15a	Boukaerts parts Kunststof / Vacuüm techniek	3	50
Hulsbroek 17	Coolcar Nederland auto airconditioning	2	30
Hulsbroek 30	Thielemans Ford **	2	30
Hulsbroek 32	Muskens Toyota **	2	30
Hulsbroek 34	Mestrom Opel **	2	30
hoek Hulsbroek / De Ren	Tankstation De Fakkelt (zonder LPG)	2	30
Hulsbroek 38	Nikkelen electrotechniek + vastgoed bv	3	50
Hulsbroek 44	Taxibedrijf Peereboom / Peereboom VOF	2	30
Hulsbroek 46	Handelsonderneming Coenen bv (bouwgereedschappen)	2	30
Cranenburgsestraat 138a	PO Adviesorganisatie	1	10
Cranenburgsestraat 138b	Nillissen Hellende daken bv	2	30
Cranenburgsestraat 138d	Anco Holland / Beheer bv	1	10
Cranenburgsestraat 140	Handelsonderneming J. Kosman	2	30
Cranenburgsestraat 140a	Autowrakken J.M. Schoofs	3	100
Adres	Omschrijving	Categorie	Afstand
De Ren 4	Nillissen autoschadeherstel	3	50
De Ren 6	Sanders tweewielers ** + Dibbets handelsonderneming	2	30
De Ren 28	Schoonmaakorganisatie Wouters	3	50
Kloosterstraat 59	Scheepvaartonderneming J. Vooijs (kantoor aan huis)	1	10
Kloosterstraat 47	H.P.C. (kantoor Hagemaans Protective Coatings, groothandel in verf en verfwaren.)	1	10

De ondernemingen die aangeduid zijn met “*” zijn detailhandelsvestigingen. Deze vestigingen worden op dit moment niet toegestaan in de bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein en zullen ook in de toekomst niet worden toegestaan. Dergelijke vestigingen worden namelijk niet wenselijk geacht in relatie tot de ontwikkeling van het centrum van Groesbeek. De aanwezige detailhandelsvestigingen zijn om die reden dan ook niet positief bestemd. Binnen de planperiode zullen naar verwachting enkele bedrijven uit zichzelf ophouden te bestaan en voor de overige zal bekeken moeten worden hoe hiermee omgegaan moet worden. De met een “**” aangeduide onderneming betreft detailhandel in volumineuze goederen.

Met betrekking tot het afvalverwerkende bedrijf van Kesteren (Industrieweg 36 – Ambachtsweg 16) wordt opgemerkt dat dit bedrijf valt aan te merken als een categorie 4 bedrijf. Bedrijven uit deze milieucategorie zijn, gelet op de veranderde omgevingsfactoren zoals de bouw van woningen, op deze locatie ruimtelijk niet langer wenselijk. Nu voornoemd bedrijf beschikt over een geldige milieuvergunning, is besloten om het bedrijfsperceel te bestemmen voor categorie 3 bedrijven met als grootste afstand (100 m) waarbij het bestaande gebruik als categorie 4 bedrijf is aangeduid, zodat de bestaande activiteiten kunnen worden voortgezet.

Iets vergelijkbaars geldt voor de volgende categorie 3 bedrijven:

Industrieweg 9a autoplataatwerkerij / spuitrij
Ambachtsweg 22 aannemersbedrijf
Atelierweg 3 autodemontagebedrijf
Atelierweg 3a metaalbewerking
Cranenburgsestraat 140a autodemontagebedrijf

De omgevingsfactoren staan maximaal een categorie 2 bedrijf toe. Omdat de bedrijven echter beschikken over een geldige milieuvergunning, zijn de betreffende percelen bestemd voor categorie 2 bedrijven en is het bestaande gebruik als categorie 3 bedrijf aangeduid, zodat ook hier de bestaande activiteiten kunnen worden voortgezet.

4.3.2. Milieuhinder vanuit de omgeving

Pluimveehouderij

De pluimveehouderij aan Koningin Wilhelminaweg 43 (grenzend aan de zuidoostzijde van het onderhavig plangebied) is een bedrijf met een stankcirkel die het onderhavig plangebied deels overlapt. De stankcirkel is 217 m groot, gemeten vanaf de grens van het agrarisch bouwperceel.

De stankcirkel is een beperkende factor voor de vestiging van stankgevoelige bedrijvigheid op het bedrijventerrein. Bedrijvigheid die arbeidsintensief is zoals productiehallen waarin veel personen gedurende langere tijd werken of kantoren, kunnen niet binnen de stankcirkel gesitueerd worden. Daarnaast is het voor bedrijven in de voedingsmiddelenbranche niet toegestaan om zich binnen een dergelijke cirkel te vestigen.

Overige bedrijven

Aan de Kloosterstraat zijn nog enkele bedrijven gevestigd waarvan de milieucategorie dusdanig laag is, dat deze geen invloed hebben op het onderhavig bestemmingsplan gebied.

4.4. Bodem

In de loop der jaren zijn in het plangebied zo'n 600 boringen uitgevoerd. Ook voor het bedrijventerrein Mies zijn onderzoeken naar de bodem verricht.

Voor het gedeelte Mies is tevens een grondwatermonitoring opgesteld om de aanwezige grondwatervervuiling in kaart te brengen. Onder het perceel Industrieweg 19 is een verontreinigingsbron aanwezig en van daaruit is vervuiling verspreid in de richting van het gedeelte de Mies. Er is ook sprake van een ernstige verontreiniging van de vaste bodem op perceel Industrieweg 19.

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Mies (bouwrijp maken: aanleg riolering, bemaling e.d.) heeft een extra melding (sanering ex artikel 28 Wet bodembescherming) en bemonstering tot vertraging geleid. Bij de kavels ten westen van de Hulsbeek werden bovendien aanvullende eisen gesteld aan bijvoorbeeld de grondwerkzaamheden (fundering, evt. kelders e.d.).

Daar het onderhavige bestemmingsplan, buiten uitbreiding van de bestaande bebouwing, juridisch geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt (realisatie van de bebouwing op het oostelijk deel is op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk) is er geen nader bodemkundig onderzoek verricht.

4.5. Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit van de buitenlucht moet voldoen aan de kwaliteitseisen die zijn gesteld in het Besluit luchtkwaliteit.

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

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

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

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

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

Tabel 1: Overzicht grenswaarden en plandrempels

Stof	Type norm	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011-2020
------	-----------	------	------	------	------	------	------	-----------

SO ₂	1	350	350	350	350	350	350	350
	2	125	125	125	125	125	125	125
NO ₂	3	200	200	200	200	200	200	200
	4	250	240	230	220	210	200	200
	5	40	40	40	40	40	40	40
	6	50	48	46	44	42	40	40
PM ₁₀	5	40	40	40	40	40	40	40
	6	40						
	7	50	50	50	50	50	50	50
	8	50						
CO	9	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Benzeen	5	10	10	10	10	10	5	5
	6	10	9	8	7	6	5	5
BaP	5	1	1	1	1	1	1	1

- 1 grenswaarde (humaan; uur gemiddelde dat 24 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m³)
- 2 grenswaarde (humaan; 24 uurgemiddelde dat 3 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m³)
- 3 grenswaarde (humaan; uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m³)
- 4 plandrempeel voor zeer drukke verkeerssituaties (uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m³)
- 5 grenswaarde (humaan; jaargemiddelde in µg/m³)
- 6 plandrempeel (jaargemiddelde in µg/m³)
- 7 grenswaarde (humaan; 24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m³)
- 8 plandrempeel (humaan; 24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m³)
- 9 grenswaarde (humaan; 98 percentiel van 8 uurgemiddelden in mg/m³); 3,6 mg/m³ geldt als equivalent van de feitelijke CO grenswaarde (10 mg/m³ als 8 uurgemiddelde concentratie)

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

Voor fijn stof wordt in de bijlage, behorende bij artikel 12, 6^e lid van de Meetregeling voor de gemeente Groesbeek 3 µg/m³ van het jaargemiddelde ten gevolge van zeezout in mindering gebracht.

Uitgaande van de niet voor zeezout gecorrigeerde jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀), wordt het voor zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ verkregen, door het op de gebruikelijke wijze bepaalde aantal overschrijdingen met 6 dagen te verminderen.

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

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

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

Uit de berekeningen blijkt dat geen van de plandrempeels en grenswaarden voor de getoetste jaren wordt overschreden.

4.6. Externe veiligheid

In of in de directe nabijheid van het plangebied bestaan geen bedrijven of activiteiten die in het kader van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) van invloed zijn op de externe veiligheid. In de in december 2005 door Royal Haskoning uitgevoerde inventarisatie naar knelpunten in relatie tot het groepsrisico van gemeentelijke inrichtingen zijn enkel 2 LPG-tankstations geconstateerd die op dermate grote afstand liggen van het onderhavig plangebied, dat deze geen invloed hebben op het plangebied. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de gebruiksmogelijkheden die worden geboden in het bestemmingsplan.

Daar het onderhavige bestemmingsplan, buiten uitbreiding van de bestaande bebouwing, geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk maakt (het oprichten van risicovolle inrichtingen bij recht is niet toegestaan), de huidige realisatie van de bebouwing van het gedeelte Mies wordt in het onderhavig bestemmingsplan als bestaande bebouwing beschouwd, is er geen nader onderzoek naar de externe veiligheid verricht.

Eventuele nieuwe risicovolle inrichtingen worden uitsluitend via vrijstelling mogelijk gemaakt, onder de voorwaarde dat aangetoond wordt dat aan de wettelijke normen voor externe veiligheid wordt voldaan en dat de risicoafstand zich beperkt tot binnen het perceel van de inrichting.

4.7. Kabels en Leidingen

Binnen het onderhavige plangebied ligt een rioolwatertransportleiding die een 2 m brede beschermingszone aan weerszijden van de leiding heeft. Binnen die beschermingszone mag geen bebouwing gerealiseerd worden zonder toestemming van de leidingbeheerder.

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 orderingsbeleid goed op elkaar afgestemd te worden. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen een grote impact hebben op de kwaliteit van de natuur en vice versa.

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

De *Europese Vogelrichtlijn* is in 1979 van kracht geworden. Het doel van deze richtlijn is de in het wild voorkomende vogelsoorten en hun leefgebieden beschermen. In 1992 werd ter aanvulling hierop de *Habitatrichtlijn* opgesteld om ook andere soorten planten en dieren en hun leefgebieden (habitats) te beschermen.

In Nederland zijn beide richtlijnen verankerd in de (*herziene*) *Natuurbeschermingswet 1998* (beschermde gebieden) en in de *Flora en Faunawet* (bescherming van soorten). Alle aangewezen vogel- en habitatrichtlijn gebieden worden omvat door Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van Europese beschermde gebieden, waarvan er 162 in Nederland gelegen zijn en waarvoor instandhoudingsdoelstellingen 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. Gezien het karakter van het plangebied kan de aanwezigheid van bijzondere beschermde planten en met name dieren (vogels) vrijwel worden uitgesloten. Aan de westzijde van het plangebied grenst echter een bos waarvandaan beschermde dieren wellicht ook naar één van de meer natuurlijkere onbebouwde gebieden getrokken zijn.

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

Alle broedende inheemse vogels en hun nesten zijn in Nederland wettelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Aangezien voor de verstoring van vogels geen ontheffing kan worden aangevraagd dient de eventuele kap van struikbegroeiing en/of bomen buiten het broedseizoen plaats te vinden.

In het onderhavig plangebied zijn geen gebieden aanwezig, die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Ook zijn er geen gebieden aangewezen als Ecologisch Waardevol Gebied. Verder betreft het een bedrijventerrein zonder noemenswaardige nieuwe ontwikkelingen. (De grotere toegestane bebouwingsdichtheid heeft geen invloed op de natuurwaarden daar de terreinen reeds allemaal verhard zijn.)

Soortenbescherming is moeilijk ruimtelijk te regelen, tenzij het gekoppeld is aan een beschermde leefomgeving of duidelijk te begrenzen belangrijke (kern)leefgebieden. In het plangebied kan in de beekdalzone, gezien het karakter van deze zone en de aansluiting op het buitengebied, de aanwezigheid van bijzondere beschermde planten en dieren niet

volledig worden uitgesloten. Ontwikkelingen, buiten het bovengronds halen en verleggen van de Hulsbeek met de daarbij gepaard gaande herinrichting van de zone, worden niet voorzien. Met de herinrichting wordt overigens ook een verbetering van de natuurwaarde voorgestaan.

Daar het onderhavige bestemmingsplan, buiten uitbreiding van de bestaande bebouwing, geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, de huidige realisatie van de bebouwing van het gedeelte Mies wordt in het onderhavig bestemmingsplan als bestaande bebouwing beschouwd, is er geen nader onderzoek naar de natuurwaarden verricht.

[INHOUDSOPGAVE](#)

5. JURIDISCH PLAN

In de voorschriften zijn de bestaande situatie en het gewenste toekomstbeeld op juridische wijze vastgelegd. Samen 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 hoofdzakelijk tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing.

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

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

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

5.1.2. De bebouwingszone

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

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

5.1.3. De zone tussen bebouwingsgrenzen

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

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

5.1.4. Zone geen gebouwen toegestaan

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

5.1.5. Voorgevelrooilijn

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

Deze ondersteunende lijn loopt - op enige afstand - parallel aan de betreffende begrenzing en is als een onderbroken rode lijn weergegeven. Het is dus niet de rode lijn zelf die de voorgevelrooilijn vormt; aan deze rode lijn komt geen andere betekenis toe dan het aanwijzen welke begrenzing (de bebouwingsgrens dan wel de grens van de bebouwingszone) tevens als voorgevelrooilijn functioneert. De koppeling tussen deze twee lijnen is zowel op de plankaart als in de begripsbepalingen onder de term 'voorgevelrooilijn' gelegd. Het betreft hier de voorgevelrooilijn zoals bedoeld is in artikel 43 van de Woningwet, zoals die verder is uitgewerkt in de Bouwverordening van de gemeente Groesbeek. Deze voorgevelrooilijn is bepaald aan de hand van de ruimtelijk bestaande respectievelijk gewenste situatie. In een aantal situaties zijn aan een pand meerdere voorgevels toegekend, zodat voor het perceel ook meerdere voorgevelrooilijnen gelden. Dit is bijvoorbeeld het geval in hoeksituaties, bij gebouwen met een bijzondere bouwkundige/ruimtelijke kwaliteit en bij gebouwen die op een bijzondere (waardevolle) locatie gelegen zijn.

Het aangeven van de voorgevelrooilijn op de plankaart wijkt overigens af van de opzet zoals deze is neergelegd in het door de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting geaccordeerde notitie inzake de wijkwijze herziening. In de betreffende notitie werd er van uitgegaan dat intekenen achterwege kon blijven en dat zou worden aangesloten bij de gemeentelijke Bouwverordening waarin de situering voorgevelrooilijn verbaal geregeld is. Bij nader inzien wordt het echter voor de praktijk werkzamer geacht om met een getekende voorgevelrooilijn te werken. De in dit bestemmingsplan gekozen afwijkende opzet sluit niettemin nauw aan op de door de raadscommissie onderschreven uitgangspunten.

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

Om enige ruimte te bieden is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om (erf)afscheidings die vóór de voorgevelrooilijn worden gebouwd in een hoogte van maximaal 2 meter uit te voeren. In de criteria die aan deze vrijstelling zijn gekoppeld, wordt verzekerd dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het stedenbouwkundig karakter, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van belendende percelen. Op grond van artikel 12 van de Woningwet dient overigens eveneens te worden beoordeeld of het uiterlijk en de plaatsing van deze (erf)afscheiding, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand; hier komt het gemeentelijk welstandsbeleid om de hoek kijken. De welstandsnota voor de gemeente Groesbeek is op 24 juni 2004 vastgesteld door de gemeenteraad. In paragraaf 2.4 is de relatie van de welstandsnota ten opzichte van dit bestemmingsplan beschreven.

5.1.6. Bebouwd oppervlak

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

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

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

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

• **Ad 1. Situering**

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

• **Ad 2. Oppervlakte/inhoud**

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

Besloten is om in navolging van het bestemmingsplan Buitengebied de bebouwde oppervlakte als volgt te bepalen:

'de buitenwerks gemeten oppervlakte van het op één perceel staande c.q. op te richten gebouw of gebouwencomplex, gemeten zowel boven als onder maaiveld.'

De inhoud wordt als volgt gemeten:

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

• **Ad 3. Goot-/bouwhoogte**

Ook hier gaat het erom dat in de wijze van meten rekening wordt gehouden met het feit dat (een deel van) de gebouwen ondergronds gelegen is. In de voorbeeldregeling van de wijkgewijze 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.'

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

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

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

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

Aan huis verbonden bedrijven worden enkel toegestaan via vrijstelling.

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

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

5.1.8. Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied zijn de sporthal, 2 verenigingsgebouwen en een therapieruimte aan de Spoorlaan als maatschappelijke voorzieningen aan te merken. Alle voorzieningen kunnen gehandhaafd blijven. Met de bestaande bouwrechten is zoveel mogelijk rekening gehouden. De bebouwingszone is op dezelfde wijze bepaald als bij de woningen.

5.1.9. Groenvoorzieningen

Met betrekking tot de groenaspecten is het volgende uitgangspunt gehanteerd:

- het scheppen van voorwaarden voor het behouden en/of versterken van die groenelementen die van belang zijn als functie en/of vormgevend element.

5.1.10. 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.

5.1.11. Milieu

Met betrekking tot het milieu worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- In de categorie-indeling op het bedrijventerrein is rekening gehouden met de afstanden zoals deze in de VNG-reeks zijn weergegeven. Op de kaart is per bestemmingsvlak aangegeven in welke categorieën de bedrijven zijn toegestaan. Voor het bedrijventerrein is aan de hand van bestaande omliggende functies, zoals wonen, een zonering opgenomen. Deze afstanden dienen als uitgangspunt voor de vestiging van nieuwe bedrijven.
- De bestaande bedrijven en bijzondere voorzieningen blijven gehandhaafd. Deze bedrijven zijn vanuit milieurechtelijk oogpunt aanvaardbaar binnen het plangebied.
- Binnen delen van het plangebied is sprake van enige bodemverontreiniging. Derhalve kan worden opgemerkt, dat ingevolge de bepalingen uit de Woningwet en het Bouwbesluit, 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 de beoogde functie ten behoeve waarvan wordt gebouwd.

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 geaccidenteerde karakter van het gebied, anderzijds het aspect ondergronds bouwen. Voor een nadere bespreking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 5.1.6. onder het kopje '(Ondergronds) bouwen'.

Artikel 3. Verkeersdoeleinden

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

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

Artikel 4. Spoorweg en natuur

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

Artikel 5. Woondoeleinden

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

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

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

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

Onderscheid wordt gemaakt tussen vrijstaand (V), gekoppeld (K) en meergezinswoning (M). Vrijstaande woningen zijn woningen die op geen enkele wijze zijn verbonden met een andere woning. Een gekoppelde woning is een woning die rechtstreeks via het hoofdgebouw aan een ander hoofdgebouw is gebouwd.

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

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

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

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

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

Tot slot is in de gebruiksbeeping 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 'Bedrijventerreinen'.

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

Artikel 6. Dienstverlening

Binnen deze bestemming is een dienstverlenend bedrijf opgenomen dat buiten het bedrijventerrein is gelegen.

Artikel 7. Bedrijventerrein

De bestemming bedrijventerrein is een gebiedsbestemming waarin het gehele bedrijventerrein is ondergebracht. Binnen de bestemming is per deel van het bestemmingsvlak een indeling in bedrijfscategorieën gemaakt welke op grond van de staat van inrichtingen (bijlage) zijn toegestaan. Bestaande bedrijven die in een afwijkende categorie vallen maar over een rechtsgeldige milieuvergunning beschikken, zijn afzonderlijk aangeduid. Bedrijven die in sterke mate geluidhinder kunnen veroorzaken en bedrijven die vallen aan te merken als risicovolle inrichtingen (in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen) zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

In de bij het plan behorende staat van inrichtingen is aangegeven welke bedrijven als stankgevoelig kunnen worden aangemerkt. Deze bedrijven mogen niet binnen de "stankcirkel" worden gevestigd. Wel is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om de vestiging van stankgevoelige bedrijven binnen de cirkel toe te staan wanneer door inkrimping, verplaatsing of beëindiging van het bedrijf, de cirkel geen invloed meer heeft op de gronden.

Teneinde in administratieve zin de mogelijkheid te verschaffen om de cirkel van de plankaart te verwijderen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de kaart in dit geval aan te passen en de cirkel van de plankaart te verwijderen.

Dienstwoningen zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze reeds bestaand zijn. Ze zijn apart aangeduid. Ook de burgerwoningen zijn apart aangeduid op de plankaart. Overigens zijn alle woningen op het bedrijventerrein, met uitzondering van de burgerwoningen aan de Cranenburgsestraat, als bedrijfswoning aangemerkt. Volumineuze detailhandel, maatschappelijke doeleinden ten behoeve van sport, dienstverlening en amusement aan kinderen zijn als afwijkende functies aangeduid binnen de bedrijfsbestemming.

Teneinde het plan de nodige flexibiliteit te verschaffen zijn een aantal vrijstellingsmogelijkheden opgenomen. Zo kan vrijstelling worden verleend van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, van het maximale bebouwingspercentage en voor het toestaan van bedrijven die niet in de staat van inrichtingen voorkomen of bedrijven uit een hogere categorie, mits dit geen onaanvaardbare hinder met zich meebrengt. Daarnaast is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van volumineuze detailhandel. Deze vrijstellingsmogelijkheden maken een intensiever gebruik van het bedrijventerrein mogelijk, hetgeen in overeenstemming is met provinciaal beleid.

Artikel 8. Maatschappelijke doeleinden

Binnen deze bestemming zijn een aantal maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied opgenomen. Een sporthal en een therapieruimte vallen hieronder. Per bestemmingsvlak zijn de bebouwingsmogelijkheden afzonderlijk bepaald.

Artikel 9. Doeleinden openbaar nut

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

Artikel 10. Openbaar groen

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

Artikel 11. Water

Binnen deze bestemming zijn de bestaande watergangen opgenomen. Uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van deze bestemming zijn toegestaan. De beschermingszone is opgenomen ter instandhouding van de bestaande watergangen.

Artikel 12. Verwachtingsgebied archeologische waarde (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 13. Leidingzone (dubbelbestemming)

In deze bepaling is geregeld dat op gronden die gelegen zijn binnen deze zone geen bouwwerken mogen opgericht. Er is een vrijstellingsmogelijkheid om dergelijke bouwwerken wel toe te staan nadat hierover advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Daarnaast is in deze bestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 14. Dubbeltelbepaling

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

Artikel 15. Algemene vrijstelling

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

Artikel 16. Procedureregels bij vrijstelling & wijziging

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

Artikel 17. Overgangsbepalingen

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

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

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

Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht.

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

Artikel 18. Titel

In dit artikel is de benaming van het bestemmingsplan opgenomen.

5.3. Handhaving

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. Kloosterstraat 47a, 49 en 49a:

In het vigerende bestemmingsplan waren hier 2 dienstwoningen en een kantoor toegestaan. In 1991 is een vergunning afgegeven voor de bouw van 3 "burgerwoningen".

De gronden zijn naar hun huidige gebruik bestemd: Woondoeleinden.

2. Bedrijfsperceel Industriestraat 25 in plaats van een ontsluitingsweg:

Voor de deurenfabriek Kegro is in 1988 een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van de fabriek. Het bedrijf had een dermate groot perceel nodig, dat er afgezien kon worden van de aanleg van een extra ontsluitingsweg die in het bestemmingsplan Bedrijventerrein II was bestemd.

Met het onderhavige bestemmingsplan zijn de gronden naar het huidige gebruik bestemd: Bedrijventerrein.

3. Cranenburgsestraat 134b:

Eén woning waarvoor de vrijstelling (art 19 lid 2 WRO) en de bouwvergunning verleend zijn op 9 mei 2006.

4. Cranenburgsestraat 134c:

Een woning en een kantoor waarvoor de vrijstelling (art 19 lid 1 WRO) en de bouwvergunning verleend zijn op 30 juni 2006.

5. Industrieweg 6:

Gemeentewerf waarvoor een vrijstellingsprocedure volgens artikel 19 lid 1 WRO is doorlopen en waarvoor de bouwvergunning is verleend.

6. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

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

[INHOUDSOPGAVE](#)

7. OVERLEG EN ZIENSWIJZEN BP BEDRIJVENTERREINEN

7.1. Vooroverleg

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

1. VROM Inspectie Regio Oost, postbus 136, 6800 AC Arnhem
2. Waterschap Rivierenland, postbus 599, 4000 AN Tiel
3. Politie Gelderland Zuid, postbus 9109, 6500 HL Nijmegen
4. NV Nederlandse Spoorwegen, Afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, Afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, postbus 2025, 3500 HA Utrecht
5. Brandweer Groesbeek, postbus 20, 6560 AA Groesbeek (in afschrift aan de Regionale Brandweer Gelderland Zuid, afdeling Preventie, postbus 1120, 6501 BC Nijmegen)
6. Voorlichting- en Adviescommissie, Kloosterstraat 45, 6562 AT Groesbeek
7. Werkgroep Milieubeheer Groesbeek, postbus 26, 6560 AA Groesbeek
8. NUON Netwerkservices, postbus 50, 6920 AB Duiven
9. NV Nederlandse Gasunie, Gebied en Kantoor Deventer, postbus 162, 7400 AD Deventer
10. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, postbus 1600, 3800 BP Amersfoort
11. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Regio Noord Oost, postbus 1001, 3700 BA Zeist
12. Kamer van Koophandel Centraal Gelderland, postbus 9292, 6800 KZ Arnhem
13. Groesbeekse Ondernemersvereniging (GOV), p/a postbus 25, 6560 AA Groesbeek

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

De reacties uit het vooroverleg zijn opgenomen in deze paragraaf.

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

Inspiraakreactie

Per brief van 11 augustus 2006 (ingekomen 14 augustus 2006) heeft de VROM Inspectie aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen door een van de rijksdiensten, zoals vertegenwoordigd in de Provinciale Commissie Fysieke Leefomgeving.

Het plan kan aangemerkt worden als een categorie van geval van de provinciale vrijstellingslijst. Voor een project op grond van dit voorontwerpbestemmingsplan conform artikel 19, lid 2 WRO is een positief advies van de provincie vereist.

Verwerking

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

2. Waterschap Rivierenland, postbus 599, 4000 AN Tiel

Inspiraakreactie

Per brief van 20 juli 2006 (ingekomen 21 juli 2006) heeft het Waterschap Rivierenland de volgende reactie ingediend ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. De watertoetsprocedure is juist doorlopen..
- b. Ten aanzien van de toelichting wordt het volgende opgemerkt:
 1. In paragraaf 4.1 Riolerings- en waterhuishouding is op pagina 28 opgenomen dat de rioleringsstelsels van de terreinen Mies en Ambachtsweg uitgevoerd zijn als gescheiden stelsel. Het rioleringsstelsel van terrein Mies is echter uitgevoerd als verbeterd gescheiden stelsel en het rioleringsstelsel van terrein Ambachtsweg wordt binnen enkele jaren ook omgebouwd naar een verbeterd gescheiden stelsel. Gelieve dit aan te passen.
 2. Op pagina 28 is opgenomen dat bij infiltratie gebruik gemaakt dient te worden van duurzame bouwmaterialen. Het Waterschap ziet hier graag opgenomen dat gebruik gemaakt dient te worden van duurzame, niet uitlopende bouwmaterialen.
 3. De laatste zin van paragraaf 4.1.2. op pagina 27 graag veranderen in 'het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland'.
- c. Er kan een positief wateradvies gegeven worden voor het voorontwerpbestemmingsplan, mits de onder b genoemde opmerkingen worden verwerkt.

Verwerking

- a. Dit onderdeel van de inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. De genoemde aspecten zullen als volgt worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan:
 1. In paragraaf 4.1. zal de tekst ten aanzien van de rioleringsstelsels aangepast conform de door het Waterschap aangegeven informatie.
 2. De gevraagde toevoeging 'niet uitlopende' is aan de passage over het gebruik van duurzame bouwmaterialen toegevoegd.
 3. De zin van het Waterschap 'Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland' is conform het gevraagde aangepast in paragraaf 4.1.2.
- c. Aan de voorwaarde voor een positief wateradvies is door verwerking van de gemaakte opmerkingen voldaan.

3. Politie Gelderland Zuid, postbus 9109, 6500 HL Nijmegen

Inspiraakreactie

Per brief van 6 juli 2006 (ingekomen 7 juli 2006) heeft de Politie Gelderland Zuid de volgende reactie ingediend ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan:

De overheid, het bedrijfsleven en de verzekeraars streven gezamenlijk naar een reductie van de criminaliteit tegen het bedrijfsleven. Een te gebruiken middel is het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO). Voor de twee bestaande bedrijventerreinen (I en II) zou het KVO-B kunnen worden toegepast, eventueel in combinatie met een revitaliseringsproject. Voor het gedeelte Mies wordt geadviseerd het KVO-B voor nieuwbouw zoveel mogelijk te integreren in het planvormingsproces.

Verwerking

Het genoemde Keurmerk is geen aspect dat in een bestemmingsplan kan worden meegenomen. E.e.a. wordt dan ook in dit kader voor kennisgeving aangenomen.

Het KVO wordt overigens nog niet toegepast op dit moment. Bezien wordt nog of het (nog) mogelijk is om dit wel mee te nemen bij de revitalisering en/of verdere uitgifte van het terrein van de Mies.

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

Inspiraakreactie

Per brief van 9 augustus 2006 (ingekomen 14 augustus 2006) heeft de NV Nederlandse Spoorwegen aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Verwerking

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

5. Brandweer Groesbeek, postbus 20, 6560 AA Groesbeek (in afschrift aan de Regionale Brandweer Gelderland Zuid, afdeling Preventie, postbus 1120, 6501 BC Nijmegen)

Inspiraakreactie

Per brief van 27 juli 2006 (ingekomen 28 juli 2006) heeft de Brandweer de volgende opmerkingen gemaakt ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Het voorontwerpbestemmingsplan is ter toetsing toegezonden aan de Regionale Brandweer.
- b. Vooruitlopend op een bericht van de Regionale Brandweer is een voorlopige toetsing uitgevoerd door de Brandweer Groesbeek en geconcludeerd kan worden dat er geen opmerkingen zijn.

Verwerking

- a. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. Deze reactie wordt eveneens voor kennisgeving aangenomen.

Er is geen verdere reactie meer ingekomen van de Regionale Brandweer Gelderland Zuid.

6. Voorlichting- en Adviescommissie (VAC), Kloosterstraat 45, 6562 AT Groesbeek

Op 8 augustus 2006 heeft de VAC telefonisch meegedeeld dat zij geen gebruik maken van de mogelijkheid tot het geven van een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

7. Werkgroep Milieubeheer Groesbeek, postbus 26, 6560 AA Groesbeek

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

8. NUON Netwerkservices, postbus 50, 6920 AB Duiven

Inspraakreactie

Per brief van 10 juli 2006 (ingekomen 11 juli 2006) heeft NUON Netwerkservices laten weten dat zij geen aanleiding zien om tot acties over te gaan, gezien het bedrijventerrein reeds voorzien is van de nodige kabels en leidingen op het gebied van gas en elektra.

Verwerking

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

9. NV Nederlandse Gasunie, Gebied en Kantoor Deventer, postbus 162, 7400 AD Deventer

Inspraakreactie

Per brief van 30 juni 2006 (ingekomen 4 juli 2006) heeft de NV Nederlandse Gasunie aangegeven dat er in het plangebied geen leidingen of stations van het bedrijf aanwezig zijn.

Verwerking

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

10. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, postbus 1600, 3800 BP Amersfoort

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

11. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Regio Noord Oost, postbus 1001, 3700 BA Zeist

Inspraakreactie

Per brief van 7 juli 2006 (ingekomen 10 juli 2006) heeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg aangegeven dat zij hun reactie ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan hebben toegezonden aan de VROM-Inspectie in de regio Oost die zal zorgdragen voor een gezamenlijke reactie op het plan van rijkszijde.

Verwerking

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

12. Kamer van Koophandel Centraal Gelderland, postbus 9292, 6800 KZ Arnhem

Inspraakreactie

Per brief van 27 juli 2006 (ingekomen 28 juli 2006) heeft de Kamer van Koophandel Centraal Nederland de volgende inspraakreactie kenbaar gemaakt ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Aangegeven wordt dat het instellen van een 30 km regime niet bezwaarlijk is, mits er geen verkeersremmende maatregelen worden getroffen.
In straten waar bedrijven zijn gevestigd zijn drempels en plateaus (ook bij de in- en uitritconstructies) ongewenst. Het vrachtverkeer ondervindt hiervan veel hinder.
- b. Aangegeven wordt dat men zeer verheugd is over het toelaten van beroepsmatige activiteiten vanuit de woning in de bestemming Woondoeleinden. Kijkend naar de voorwaarden die aan de hiervoor opgenomen vrijstelling zijn verbonden, valt op dat de ruimte waar deze activiteiten mogen plaatsvinden niet groter mag zijn dan 30 m² van de op het perceel toegestane bebouwde oppervlakte, voor zover gelegen binnen de bebouwingszone. Dit is aan de krappe kant. Het is tegenwoordig gebruikelijk om een maximum van 50 m² van het vloeroppervlak aan te houden en verzocht wordt de vrijstellingsbepaling hierop aan te passen.
- c. In de toelichting is een bedrijvenlijst opgenomen, waarin de in het gebied aanwezige bedrijven en voorzieningen zijn opgenomen. Bij diverse bedrijven ontbreekt de milieucategorie alsmede de bijhorende milieuhinderzones. Voor de volledigheid en duidelijkheid verzoeken wordt verzocht de lijst de complementeren.

Verwerking

- a. Verkeersremmende maatregelen vormen geen element dat meegenomen kan worden in een bestemmingsplan. Binnen een bestemmingsplan wordt uitsluitend aangegeven waar Verkeersdoeleinden worden toegelaten, te weten in de zogenaamde bestemming verkeersdoeleinden (artikel 3). De uitvoering van het verkeersveiligheidsplan is een apart traject. De opmerking wordt dan ook in het kader van dit bestemmingsplan voor kennisgeving aangenomen.
- b. Genoemde maat is afgeleid van de toegestane oppervlakte bij aan huis gebonden beroepen die rechtstreeks in de Woondoeleindenbestemming zijn toegestaan. Om te kunnen waarborgen dat het gaat om een ondergeschikte activiteit zonder negatieve uitstraling op de woonfunctie wordt een maximale oppervlakte van 30 m² aangehouden. In alle bestemmingsplan die voor de gemeente (gaan) gelden is deze oppervlakte aangehouden en dit zal dan ook in onderhavig bestemmingsplan eveneens het geval zijn. Voor activiteiten met een grotere oppervlakte zal ruimte gevonden moeten worden binnen panden met een bestemming bedrijfsdoeleinden.
- c. De genoemde lijst was ten tijde van het in de inspraak brengen van het voorontwerpbestemmingsplan inderdaad niet volledig compleet. Bij het ontwerp zullen de ontbrekende gegevens in de tabel ingevuld zijn.

13. Groesbeekse Ondernemersvereniging (GOV), p/a postbus 25, 6560 AA Groesbeek

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

7.2. Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen heeft van 13 september tot en met 24 oktober 2006 voor een ieder ter inzage gelegen. Dit na voorafgaande publicatie op dinsdag 12 september 2006 in het Groesbeeks Weekblad en de Staatscourant. Het plan heeft ter inzage gelegen bij de afdeling VROM in het gemeentehuis en in de bibliotheek. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan raadpleegbaar via de internetsite van de gemeente.

Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ingekomen. Het gaat daarbij om de volgende instantie die gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze: Prorail, regio Noord-Oost, Postbus 503, 8000 AM Zwolle.

7.2.1. Zienswijze

Bij brief van 24 oktober 2006 (ingekomen 26 oktober 2006) heeft de heer/mevrouw De Vries namens ProRail aangegeven dat het plan geen aanleiding vormt tot het indienen van een zienswijze. Wel is in de brief een aandachtspunt opgenomen betreffende de bestemming "Spoorweg en Natuur":

In artikel 4 'Spoorweg en Natuur' onder lid b staat dat er bij het aanbrengen van o.a. groenvoorzieningen rekening dient te worden gehouden met de zogenaamde 'uitzichtlijnen'. De opgenomen bepaling in art. 21 Spww stelt dat het verboden is om bouwwerken te plaatsen binnen de zichtlijnen van een overweg. Deze artikelen zien niet alleen toe op de borging van de zogenaamde 'zichtlijnen', maar ook op borging van de veilige berijdbaarheid en beschikbaarheid van het spoor. Verzocht wordt het voorschrift hierop aan te passen.

Beoordeling

De huidige redactie van de voorschriften is afgestemd op de wettelijke bepalingen uit de Spoorwegwet. De gemeente wil erop wijzen dat het bestemmingsplan slechts regels kan stellen ten aanzien van het gebruik en de bebouwingmogelijkheden van gronden. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan ook gebeurd aangezien binnen de bestemming slechts andere bouwwerken zijn toegestaan ten dienste van de bestemming, overige bouwwerken kunnen worden gewoerd.

Dit laat onverlet dat er daarnaast ook nog eigendomsrechtelijke belemmeringen bestaan voor het op enigerlei wijze beperken van zichtlijnen, veilige berijdbaarheid en beschikbaarheid van het spoor. Gelet op deze omstandigheden is de gemeente van mening dat het belang van ProRail in het voorliggende plan reeds op adequate wijze verwoord is. De door ProRail aangehaalde Spoorwegwet biedt voorts een passend kader om overtredingen langs publiekrechtelijke respectievelijk strafrechtelijke weg (artikel 87 Spww) tegen te gaan. Het wordt niet wenselijk en doelmatig geacht om zaken die door een eigen wettelijk kader reeds worden veiliggesteld ook nog eens in het bestemmingsplan onder te brengen

Conclusie

De opmerking dat het plan geen aanleiding biedt voor het indienen van een zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen. Het door ProRail aangevoerde aandachtspunt vormt daarnaast geen aanleiding om het plan ambtshalve aan te passen.

7.3. Ambtshalve wijzigingen

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

Toelichting

- De term bedrijfswoningen is gewijzigd in de term dienstwoningen,
- Enige uitbreiding van de paragraaf Externe Veiligheid.

Voorschriften

- De term bedrijfswoningen is gewijzigd in de term dienstwoningen,
- Begrip risicovolle inrichting aangepast.
- 1 bedrijf, Industrieweg 12b, geschrapt uit staat van afwijkende bedrijven.
- Bepaling over bestaande gebouwen is toegevoegd.
- Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan, behoudens voor zover deze bestonden toen het plan rechtskracht verkreeg en behoudens voor zover vrijstelling is verleend.
- bedrijven die qua milieubelasting vergelijkbaar zijn met bedrijven uit de 'Staat van Inrichtingen' (bijlage I) zijn opgenomen in de doeleindenomschrijving.
- Maximale inhoudsmaat bijgebouwen bij dienstwoningen is 200 m³.
- Bij vrijstelling 7.4.3 is de minimale afstand tot de perceelsgrens gewijzigd van 2 meter naar in de perceelsgrens (0 m).
- 7.4.4. bedrijven die qua milieubelasting vergelijkbaar zijn met bedrijven uit de 'Staat van Inrichtingen' (bijlage I) zijn uit deze vrijstelling verwijderd omdat deze bij recht zijn toegestaan.
- 7.4.5 redactie vrijstelling aangepast zodat ook vanwege wijziging van wettelijke normen voor stankhinder ook vrijstelling kan worden verleend voor stankgevoelige bedrijven.
- 7.4.7 vrijstelling toegevoegd voor vestiging risicovolle inrichtingen.
- 7.6 redactie wijzigingsbevoegdheid aangepast conform vrijstelling 7.4.5.
- Zone tussen bebouwingsgrenzen kwam niet voor in maatschappelijke doeleinden en is derhalve verwijderd.
- Recreatief medegebruik toegevoegd aan bestemming water vanwege beoogd gebruik als visvijver, ook begripsbepaling toegevoegd.
- Instandhouding watergang ter plaatse van de aanduiding "beschermingszone watergang" is toegevoegd aan doeleindenomschrijving van de bestemmingen 'Openbaar groen', 'Bedrijventerrein', 'Spoorweg en Natuur' en is verwijderd uit de bestemming 'Water' nu de genoemde aanduiding in deze laatste bestemming niet voorkomt.

Plankaart

- Verwijderen zone tussen bebouwingsgrenzen uit renvooi bij bestemming maatschappelijke doeleinden.
- Aanduiding recreatief medegebruik toegevoegd aan bestemming water.
- Aanduiding afwijkende afstand tot perceelsgrens opgenomen voor perceel aan de ren 36 / 38 waar in de perceelsgrens is gebouwd.
- De bestemmingsgrenzen van de bestemming Bedrijventerrein zijn aangepast bij De Ren en Hulsbroek en de bestemming openbaar groen is daar eveneens aangepast.
- Aanduiding detailhandel in volumineuze detailhandel toegevoegd bij bestaand bedrijf Atelierweg 8.
- Aanduiding afwijkende bedrijfs categorie verwijderd voor een niet-afwijkend bedrijf aan de Industrieweg 12b.

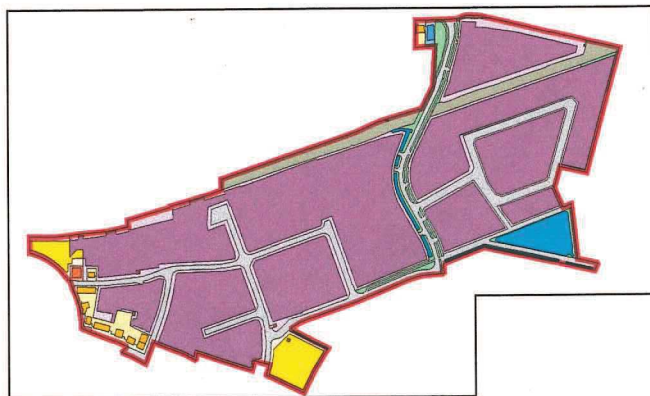
7.4. Vaststelling

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen is op 21 december 2006 gewijzigd door de gemeenteraad van Groesbeek vastgesteld.

GEMEENTE	Groesbeek	
BESTEMMINGSPLAN:	Bedrijventerreinen	
VASTGESTELD:	21-12-2006	nr. 2412006122101
(GED.) GOEDGEK.:		nr.
GEDEELTE WAARAAN GOEDKEURING IS ONTHOUDEN		
K.B. d.d.	nr.	
CONFORMIN/AFWIJKING BESLUIT G.S.		
Art 11		2007.001278

Aldus vastgesteld in de
raadsvergadering van
21 december 2006.

de raadsgriffier, de voorzitter,



GEMEENTE GROESBEEK

bestemmingsplan Bedrijventerreinen

vastgesteld

plankaart

TEKENINGNUMMER
012385-11.s01

SCHAAL
1:1000

DATUM
december 2006

POUDEROYEN
compagnons

vormgeving van stad en land bv

STARTDATUM DECEMBER 2005

INSPRAAK

1e TERSIE 13 SEPTEMBER 2006

VASTSTELLING DECEMBER 2006

2e TERSIE

GOEDKEURING

FORMAAT 150 x 80

BESTAND ...012385-11.s01

GELOT 29-11-2006

REF. TEK. J-H



provincie
GELDERLAND

De Raad van de gemeente
Groesbeek
Postbus 20
6560 AA GROESBEEK

10 april 2007 - zaaknr. 2007-001278

Bestemmingsplan Bedrijventerrein

Brief d.d. 16 januari 2007
van burgemeester en wethouders

Gemeente Groesbeek			Nummer: 2007 147-1		
secc.	burg.	weth. I	weth. II	weth. III	Opbergen
Functionele bestemming OMP					Termijn week
Ingekomen op 18 APR. 2007					
Om advies ter afdoening v. v.w.a.					
naar					Afgedaan
Kopieën voor: Origineel grietier					

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

PLANBESCHRIJVING

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein van de gemeente Groesbeek, heeft tot doel om de thans op het bedrijventerrein geldende bestemmingsplannen, met één nieuw bestemmingsplan te actualiseren en te voorzien van een gelijklopende planologische regeling.

PLANPROCEDURE

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 21 december 2006 van de Raad van de gemeente Groesbeek. Het plan heeft na de vaststelling gedurende zes weken ter inzage gelegen met ingang van 17 januari 2007.

PLANBEOORDELING

In artikel 4, lid 1, van de planvoorschriften voor de bestemming "spoorweg en natuur", is onder c opgenomen dat spoorwegvoorzieningen uitsluiten blijvend worden geamoveerd ten behoeve van het realiseren van natuurdoeleinden en recreatief medegebruik. Hiervoor is vooraf schriftelijke toestemming nodig van de ondernemer van de spoorwegdienst. Wij vragen u om alvorens over te gaan tot het verwijderen van de spoorwegvoorzieningen, ook toestemming te vragen aan de vervoersautoriteit (de Stadsregio).

ADVISERING

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

BESLISSING

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

Wij bepalen - gelet op artikel 11, lid 7, van meergenoemde wet - voorts dat besluiten tot wijzigen als bedoeld in artikel 7, lid 6 van de voorschriften van vorenbedoeld plan - behoudens de in dat wetsartikel vermelde uitzondering - niet ter goedkeuring aan ons college behoeven te worden voorgelegd.

Gedeputeerde Staten van Gelderland



Commissaris
van de Koningin

H 438-10



secretaris H 121-24

bijlagen

code: 00284828.doc