

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. Bedrijvigheid in woonwijken](#)
- [3.6. Beleidsregels](#)
- [3.7. Relatie welstandsnota-bestemmingsplan](#)

4. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

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

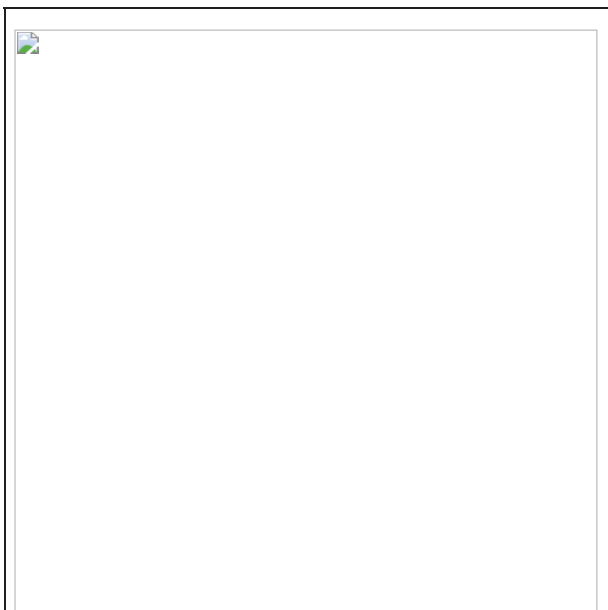
5. JURIDISCH PLAN

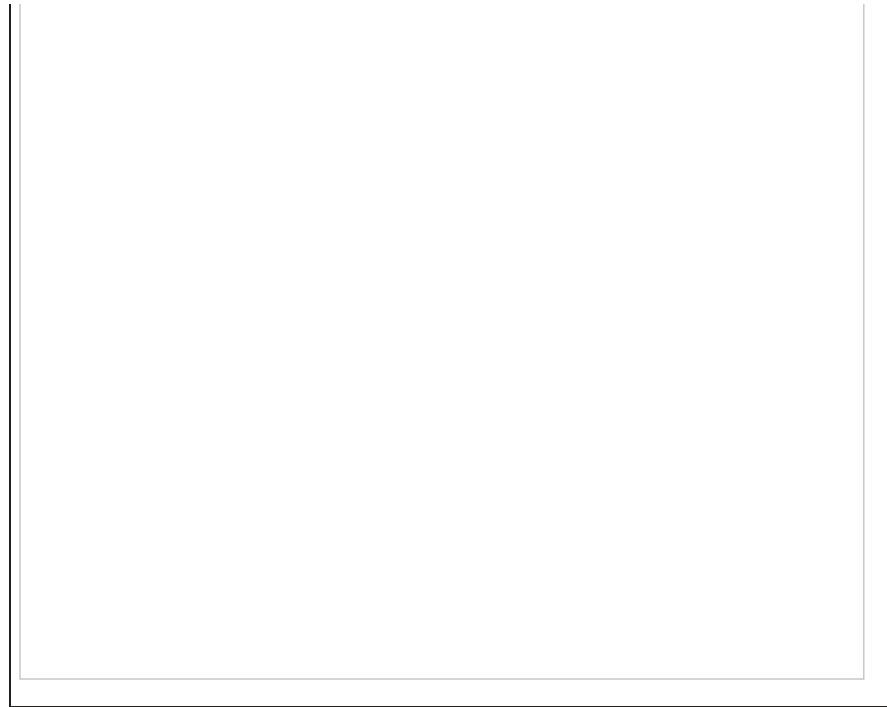
- [5.1. Uitgangspunten](#)
- [5.2. Voorschriften](#)
- [5.3. Handhaving](#)

6. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

7. OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

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





1. INLEIDING

1.1. Algemeen

1.1.1. Aanleiding

In 2000 is de gemeente Groesbeek gestart met de actualisatie van de bestemmingsplannen van het bestaand stedelijk gebied. De aanleiding bestond hierin dat er een groot aantal vigerende regelingen 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 en Wijk Herwendaal ontwikkeld. Ook de bestemmingsplannen voor Berg en Dal en Nijerf / Lage Horst worden opgesteld. Nu is het plan Stekkenberg / Schrouwenberg aan de beurt. In de laatste fase zullen 't Vijle / Maëndaal / Kloosterstraat en Bedrijventerreinen worden opgesteld.

1.1.2. Doel bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan betreft de wijken Stekkenberg, Schrouwenberg, Zevenheuvelenweg en Binnenveld. Deze wijken liggen ten noordwesten 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 wijken. Het plan heeft primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie voorop staat. Nieuwe ontwikkelingen zijn van ondergeschikte aard en beperken zich hoofdzakelijk tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden aan de bestaande bebouwing.

1.2. Grens van het plangebied

De grenzen voor het onderhavige bestemmingsplangebied worden aan de zuid-, west- en noordzijde gevormd door de grenzen van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Aan de oostzijde is ervoor gekozen om de grens bij de oostzijde van de Molenweg en de westzijde van de Houtlaan te leggen. Op deze wijze blijven de gronden waarvoor het ontwikkelings gerichte centrumplan is opgesteld buiten het overwegend op beheer gerichte onderhavige bestemmingsplan.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het gebied Stekkenberg / Schrouwenberg vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan Buitengebied (uit 1975)
Vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 1976 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 22 maart 1976 en onherroepelijk geworden bij Kroonbesluit van 30 juli 1980.
2. Bestemmingsplan Centrumplan
Vastgesteld door de gemeenteraad op 3 april 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 24 februari 1986 en onherroepelijk geworden bij Kroonbesluit van 24 april 1986.
3. Bestemmingsplan Stekkenberg Schrouwenberg
Vastgesteld door de gemeenteraad op 16 maart 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 2 april 1979.
4. Bestemmingsplan omgeving Heselenberg
Vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 5 november 1996.
5. Bestemmingsplan omgeving Margrietstraat
Vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 25 mei 1982.
6. Bestemmingsplan Zevenheuvelenweg
Vastgesteld door de gemeenteraad op 29 december 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 26 januari 1984.
7. Bestemmingsplan Binnenveld
Vastgesteld door de gemeenteraad op 29 maart 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 30 januari 1985.
8. Bestemmingsplan Stekkenberg Schrouwenberg herziening Boterbloemstraat
Vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 26 juli 1984.
9. Herziening deelplan Stekkenberg winkels Margrietstraat
Vastgesteld door de gemeenteraad op 25 oktober 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 3 april 1985.
10. Bestemmingsplan Stekkenberg Schrouwenberg herziening Panoramaberg
Vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 13 augustus 1985.
11. Bestemmingsplan omgeving Zonnebloemstraat
Vastgesteld door de gemeenteraad op 30 augustus 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 9 november 1990.
12. Bestemmingsplan Zonnebloemstraat
Vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 30 maart 1993.
13. Bestemmingsplan omgeving Visschers Haven
Vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 12 september 1986.
14. Bestemmingsplan Schoonoord
Vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 1986.
15. Bestemmingsplan omgeving Dries Chopinstraat
Vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 1988 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 27 september 1988.
16. Bestemmingsplan Stekkenberg Schrouwenberg herziening I
Vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 1988 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 26 augustus 1988.
17. Bestemmingsplan Stekkenberg Schrouwenberg herziening Zevenheuvelenweg 5
Vastgesteld door de gemeenteraad op 29 maart 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 8 juni 1990.
18. Bestemmingsplan nieuwbouw Dries
Vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 9 november 1990.
19. Bestemmingsplan Zevenheuvelenweg 43 (voormalig Marechausseeterrein)
Vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 19 augustus 1991.
20. Bestemmingsplan Stekkenberg Schrouwenberg herziening Kruispad 3
Vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 1990.
21. Bestemmingsplan woonlocatie ten zuiden van de Händelstraat
Vastgesteld door de gemeenteraad op 26 oktober 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 23 mei 1996.
22. Bestemmingsplan Zevenheuvelenweg 3
Vastgesteld door de gemeenteraad op 25 maart 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 8 oktober 1993 en onherroepelijk geworden bij Kroonbesluit van 21 december 1994.
23. Bestemmingsplan Zevenheuvelenweg wijziging ex artikel 11 WRO (Basisschool)
Vastgesteld door de gemeenteraad op 15 oktober 1991.
24. Bestemmingsplan Stekkenberg Schrouwenberg herziening Heumensebaan 3
Vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 27 februari 1992.
25. Bestemmingsplan omgeving Heumensebaan 18a
Vastgesteld door de gemeenteraad op 26 augustus 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 25 oktober 1993.
26. Bestemmingsplan Stekkenberg Schrouwenberg herziening perceel Korenbloemstraat
Vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 19 juli 1993.
27. Bestemmingsplan omgeving Visschers Haven herziening t.b.v. kantoorpand
Vastgesteld door de gemeenteraad op 25 maart 1993.
28. Bestemmingsplan Centrumplan herziening Zevenheuvelenweg 8
Vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 23 mei 1996.
29. Bestemmingsplan Stekkenberg Schrouwenberg herziening perceel Korenbloemstraat
Vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 1988 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 26 augustus 1988.
30. Bestemmingsplannen Stekkenberg Schrouwenberg herziening Zuringstraat 21
(d.d. april 1986)
31. Bestemmingsplannen Stekkenberg Schrouwenberg gedeelte Stekkenberg
Vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 23 februari 1987.

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.

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 tasten de hoofdvorm van de stuwwal aan. De stuwwal waarop Groesbeek is ontstaan bestaat uit een ringvormige structuur. De hoogste toppen van de stuwwal worden gevormd door de Muntberg en de Wolfsberg; circa 80 m boven NAP. De voet van de helling ligt op 30 tot 35 m boven NAP. Een hoogteverschil van circa 50 m dus.

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

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

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

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

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

Rond 1900 heeft er reeds enige verdichting plaatsgevonden en vanwege de hechter wordende verbinding met Nijmegen, heeft de nederzetting zich sterk ontwikkeld richting Stekkenberg en Schrouwenberg. Er vindt een verdichting van het hart plaats met bedrijven en winkeltjes en een tweede kerkgebouw (Kwadestraat, Herwendaalseweg). De spoorlijn is aangelegd. Er vindt een uitbreiding en verdichting plaats in zuidelijke richting, naar Bredeweg. De ontwikkeling langs de Cranenburgsestraat staat stil. In deze periode worden verspreid grote villa's of landhuizen met uitzichten over het dorp of het glooiende landschap gerealiseerd.

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

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

Ten zuiden van de Mooksebaan en rond de Stekkenberg vind 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.

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 dorpshart waarneembaar.

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^o en 2 Colonjes, in natuurlijke terreinwelingen die landschappelijk een zeer waardevolle overgang vormen tussen dorp en landschap.

Stekkenberg / Schrouwenberg

Inzoomen op het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan, de wijken Stekkenberg – Burgemeester Ottenhoffstraat, Schrouwenberg, Zevenheuvelenweg en Binnenveld laat het volgende beeld zien.

De basis van dit deel van Groesbeek is gevormd door de historische wegen Stekkenberg, De Leppert – De Wijer – Heidebloemstraat, Dries, Maldensebaan, Molenweg, Heumensebaan, Bosstraat en Binnenveld. Aan (delen van) deze wegen staat de oude, vooroorlogse, bebouwing die overwegend vrijstaand en individueel vormgegeven is. Bijzonder is de sfeer met vergezichten op de Panoramaberg.

In de loop der jaren zijn de ruimten tussen de linten met projectmatige plannen opgevuld:

- In de jaren 50 met sobere veelal aaneengesloten bebouwing in traditionele blokverkaveling in de bessenbuurt ten westen van de Stekkenberg en de bloemenbuurt tussen de Stekkenberg en de Dries,

- Eind jaren 60 en de jaren 70 de componistenbuurt met overwegend aaneengesloten bebouwing ten westen van de Zevenheuvelenweg en de villawijk ten oosten van de Zevenheuvelenweg.
- In de daarop volgende jaren hebben diverse kleinschalige herstructureringen plaatsgevonden. De meest recente zijn de vrijstaande woningen aan de Klaverberg en de appartementencomplexen aan de Händelstraat en Gerardus Majellastaete aan de Molenweg.

Via de Molenweg, Nieuweweg en de Nijmeegsebaan is het centrum van Groesbeek verbonden met Nijmegen. De spoorlijn heeft haar functie sinds 1 juni 1991 verloren.

2.2.1. Entrees

Dit deel van Groesbeek heeft 10 entrees die vooral aan de noord en oostzijde van deze wijk liggen. Aan de westzijde grenst de wijk aan een uitgestrekt boscomplex en aan de zuidzijde gaat de wijk aan de Houtlaan geleidelijk over in een ander wijk; hier is de entree veel minder sterk te onderscheiden.

- Nijmeegsebaan – Nieuweweg – Stekkenberg: deze entree vormt de meest directe verbinding van deze wijk met Nijmegen en verder. Het zicht wordt bepaald door het golvende halfoopen tot open landschap ten noorden van deze entree en de kleinschalige individuele woningbouw aan de zijde van de kern. Door de bomen langs de weg heeft deze entree en de daarop aansluitende dorpsrand een fraaie landschappelijke inpassing gekregen.
- Nieuweweg – Zonnebloemstraat: een groen ingerichte entree, zowel ten noorden van dit kruispunt (buitengebied) als ten zuiden ervan (grasvelden) omgeven door kleinschalige bebouwing. Een duidelijke, maar zachte overgang van het buitengebied naar het dorp.
- Nieuweweg – Dries: ook dit betreft een zeer groen ingerichte entree met het buitengebied, de grasvlakken aan de wijkzijde en de kleinschalige woonbebouwing. Een duidelijke, maar zachte overgang van het buitengebied naar het dorp.
- Nieuweweg – Zevenheuvelenweg: een smalle toegang tot de wijk door de aanliggende woning en het benzinepompstation. Het logische doorgaande verloop van de Zevenheuvelenweg tussen het in het dorp lopende deel en het gedeelte in het buitengebied is vanwege verkeersveiligheidsredenen onderbroken. Op dit punt vindt de benadering van de kern Groesbeek vanuit Berg en Dal plaats. De oversteekbaarheid van de Nieuweweg verloopt hier moeizaam.
- Molenweg – Händelstraat: dit betreft een entree die alleen voor langzaam verkeer toegankelijk is. Aan de noordzijde ligt de tuin van één van de Groesbeekse tehuizen.
- Dorpsstraat – Burgemeester Ottenhoffstraat: een historisch oud kruispunt bij het begin van het centrum van Groesbeek. Er vindt verkeersgeleiding plaats door middel van een verkeersregelinstantie.
- Houtlaan – Kerkstraat: dit kruispunt kan niet als een echte entree worden beschouwd daar de sfeer aan de Kerkstraat doorgaat in oostelijke richting. De sfeer wordt bepaald door de groene dierenweide en paardenweide en de kerk.
- Houtlaan – Binnenveld: de benadering vanuit het zuiden over de Houtlaan voert aan de westzijde langs panden op grote percelen; er vindt een geleidelijke overgang van het buitengebied naar "stedelijk" gebied plaats. Bij het kruispunt heeft een sterke verdichting plaatsgevonden.
- Heumensebaan: een oude route naar en over de stuwwal. Er is sprake van een geleidelijke overgang van het bos naar het bewoond gebied.
- Klaverberg: een enigszins verstopte entree daar het een benadering van de wijk over een onverhard voetpad, langs de zuidzijde van de begraafplaats, is.

2.2.2. De hoofdwegen

De belangrijkste routes voor het gemotoriseerd verkeer zijn de Nieuweweg – Molenweg, de Burgemeester Ottenhoffstraat – Dries, de Stekkenberg en de Zevenheuvelenweg.

Nieuweweg – Molenweg

De Nieuweweg – Molenweg vormt de belangrijkste ontsluitingsroute voor de gehele kern Groesbeek. Aan deze route zitten diverse toegangen tot het onderhavige bestemmingsplan gebied.

Het wegprofiel kent een indeling in twee rijbanen met aan weerszijden (deels) door middel van een grasberm met bomen afgeschermd vrijliggende fietspaden en trottoirs. De Nieuweweg is een relatief recente weg. De Molenweg is een oude route waaraan vooroorlogse bebouwing is gesitueerd. De bebouwing is georiënteerd op de wegen en vormt een vloeiende lijn. De sfeer op het oostelijke deel van de Nieuweweg en het noordelijk deel van de Molenweg wordt bepaald door grote percelen groen en bebouwing op grote groene percelen.

Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Alleen in het zuidwestelijk deel van de Molenweg bestaan enkele parkeerhavens.

De Molenweg wordt als een barrière in de kern ervaren. Door het drukke verkeer is de weg niet eenvoudig over te steken voor voetgangers en fietsers en de inrichting van de weg past niet bij het dorpse karakter van Groesbeek.

Burgemeester Ottenhoffstraat – Dries

De route Burgemeester Ottenhoffstraat – Dries is een historische route naar Nijmegen. Deze route kende een verder doorgaande vloeiend verloop over de Postweg in het buitengebied. De Burgemeester Ottenhoffstraat kent delen met verdichte straatwanden, maar ook grote onderbrekingen in de vorm van een parkeerterrein en groen. Opvallend aan de Dries is de grote groenzone met helling aan de oostzijde van de weg.

Het wegprofiel bestaat uit een rijbaan met een trottoir aan weerszijden van de weg. In de Burgemeester Ottenhoffstraat en het noordelijk deel van de Dries liggen een aantal parkeerhavens. Op de rest van de route vindt het parkeren op eigen terrein en op informele wijze op de rijbaan plaats.

Stekkenberg

De Stekkenberg was tot de aanleg van de Nieuweweg in 1922 de belangrijkste verbinding tussen Nijmegen en Groesbeek. De oorspronkelijke vloeiende aansluiting op de Burgemeester Ottenhoffstraat is eind jaren 70 omgezet naar een T-aansluiting. De sfeer wordt bepaald door veelal lage vooroorlogse woningen die over het algemeen in een nette lijn naast elkaar staan. Slechts op enkele punten verspringen de woningen wat ten opzichte van elkaar.

Het wegprofiel bestaat uit een rijbaan met aan weerszijde een trottoir. Het parkeren vindt op eigen terrein en op informele wijze op de rijbaan plaats. Op de weg zijn diverse snelheidsremmende maatregelen getroffen.

Zevenheuvelenweg

De Zevenheuvelenweg tenslotte is ook een historische weg die oorspronkelijk vloeiend doorliep in het buitengebied. Het vloeiend verloop is begin jaren 60 verloren gegaan toen een planmatige ontwikkeling voor de gebieden aan weerszijden van de weg werd voorgesteld. Tot eind jaren 60 stond er overigens vooral enige bebouwing aan het zuidelijke gedeelte van deze weg. Op het noordelijke deel wordt het karakter van de weg dan ook bepaald door bebouwing uit de jaren 60 en 70. Het merendeel van de bebouwing is wel vrijstaand.

Het wegprofiel bestaat uit twee rijbanen met aan weerszijden van de weg een trottoir. Aan de oostzijde van de weg zijn tevens parkeerhavens opgenomen.

2.2.3. Overige wegen

De wijk Stekkenberg

De wijk Stekkenberg is het noordwestelijk deel van het onderhavige bestemmingsplangebied. De Nieuweweg, de bossen aan de westzijde, de Margrietstraat en de groenzone aan de Dries vormen de begrenzing van dit plandeel. De wijk wordt van noord naar zuid doorsneden door de Stekkenberg en de Dries; de historische ontsluitingswegen van deze wijk. Ook de route Leppert – de Wijer is zo'n historische route die door diverse ontwikkelingen uit elkaar is gevallen en alleen nog op de kaart als oude route herkenbaar is.

Ten westen van de Stekkenberg heeft de wijk een rechthoekig stratenpatroon. Haaks op de Florastraat staan de woonstraten, die ook haaks op het buitengebied staan. Op deze wijze heeft deze buurt een sterke relatie met het bos. Aan de oostzijde eindigen deze straten in een hofje. In deze buurt wordt geparkeerd in lange haakspaarkeerstroken.

Tussen de Faunastraat en de Schrouwenberg vormen de woonstraten een ten opzichte van elkaar verspringend patroon. Er wordt in haakspaarkeerstroken en in parkeerhavens geparkeerd.

De woonstraten bestaan uit een rijbaan met aan weerszijden een trottoir.

Tussen de Dries en de Stekkenberg ligt een woonbuurt waarin geen strakke structuren te herkennen zijn. Dit is logisch daar dit een gebied betreft waarin het historisch, op natuurlijke wijze ontstane stratenpatroon, grotendeels bewaard is gebleven. Het betreft hier de volgende straten: Heidebloemstraat, Bremstraat, Zonnebloemstraat, Hogeweg, Papaverstraat, Leppert – de Wijer. De meeste oude straten zijn echter niet als zodanig te herkennen door het ontbreken of slechts sporadisch voorkomen van historische bebouwing of doordat ze opgebroken zijn door latere, meer vleksgewijze, ontwikkelingen. Dit is ook een gebied waarin zowel traditionele woonstraten bestaande uit een rijbaan met aan weerszijden een trottoir als woonstraten zonder een duidelijke opdeling van verkeerssoorten voorkomen. Er komen ook paden voor die alleen toegankelijk zijn voor voetgangers.

Er wordt op eigen terrein, op centrale parkeerterreinen, in parkeerhavens aan de straat, in haakspaarkeerstroken en informeel op de rijbaan geparkeerd.

De wijk Schrouwenberg

De wijk Schrouwenberg ligt in het zuidwestelijk deel van het onderhavige bestemmingsplangebied en wordt begrensd door de Margrietstraat, Mozartstraat, Panoramaweg, Zevenheuvelenweg, Kerkstraat, spoorlijn en de bossen ten westen van Groesbeek.

Deze wijk kent een vloeiend verloopend stratenpatroon waarin de woonstraten een traditionele indeling hebben, bestaande uit een rijbaan met aan weerszijde een trottoir. Op enkele plaatsen zijn parkeerhavens opgenomen, maar er wordt overwegend op eigen terrein en informeel op de rijbaan geparkeerd.

De wijk Zevenheuvelenweg

De wijk Zevenheuvelenweg ligt in het oostelijk deel van het plangebied en wordt ruwweg begrensd door de groenzone aan de Dries, de Nieuweweg, de Molenweg en de Burgemeester Ottenhoffstraat. De Zevenheuvelenweg ligt centraal in dit gebied en vormt de belangrijkste ontsluitingsstraat van het gebied.

Ten oosten van deze weg liggen vrijstaande woningen en een groot aantal voorzieningen. In de villabuurt bestaande uit de Pijnenborgstraat, van Stiphoutstraat en de Jhr. van Grotenhuisstraat bestaan de straten uit een rijbaan met overwegend aan twee zijden een groenstrook. Een deel van de groenstrook is in de loop der jaren in gebruik genomen als

tuin. De Händelstraat is een voor gemotoriseerd verkeer doodlopende straat bestaande uit een rijbaan en een trottoir aan de zuidzijde. Aan de noordzijde staan oude villa's en aan de zuidzijde staan urban-villa's en het appartementencomplex Gerardus Majella. De woningen aan deze straten staan op relatief grote percelen en vormen nauwelijks straatwanden. Ten oosten van de Zevenheuvelenweg wordt op eigen terrein geparkeerd en op informele wijze op straat. Ten westen van de Zevenheuvelenweg bestaan de straten uit een rijbaan met aan weerszijden een trottoir. Deels vormen de woningen strakke straatwanden, deels zijn er verspringingen in de straatwand gemaakt. Het parkeren gebeurt op eigen terrein, op centrale parkeerterreinen, in parkeerhavens aan de straat, in haaksparkeerstroken en informeel op de rijbaan.

De wijk Binnenveld

De wijk Binnenveld ligt ten zuiden van de spoorlijn, in het meest zuidelijke deel van het onderhavig bestemmingsplangebied, en bestaat feitelijk slechts uit één woonstraat (met een woonhof) die zich wel duidelijk onderscheidt van de omgevende woonstraten. Het is een smalle straat bestaande uit een rijbaan. Op enkele plaatsen is er ruimte voor een aanstrating. Een trottoir ontbreekt. Er wordt op eigen terrein en op informele wijze op de rijbaan geparkeerd.

2.2.4. Groen en water

Aan de westrand bestaat een sterke relatie met de bossen die Groesbeek aan deze zijde begrenzen. Daarnaast heeft het onderhavig bestemmingsplangebied een zeer groen karakter door het grote groenelement dat vanuit het buitengebied doorloopt in de wijk tot aan de Dries.

Ook op de hoek van de Nieuweweg en de Molenweg ligt een bosje.

Op diverse plekken liggen solitaire groene pleintjes. Er staan verder nauwelijks bomen in de straten. Het groene karakter van de wijk wordt naast de grote openbare groenelementen gevormd door de groen ingerichte tuinen.

Een bijzonder groenelement is de begraafplaats Heselenberg.

In het onderhavig plangebied bestaan geen open waterpartijen.

2.2.5. Bebouwing

Dit deel van Groesbeek bestaat uit vooroorlogse bebouwing en bebouwing uit de jaren 50, 60, 70 en 2000.

De wijk Stekkenberg

Ten westen van de Stekkenberg zijn in de jaren 60 uitsluitend rijenwoningen gebouwd. Haaks op de Heidebloemstraat is ook een complex rijenwoningen gebouwd. De rest van de wijk kent een grote menging van woningtypen; vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen en rijenwoningen staan door elkaar, zelfs in één straat.

De wijk Schrouwenberg

De wijk heeft een relatief open karakter doordat er overwegend vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen staan. Er komen ook een aantal zeer grote percelen voor. De Panoramaweg heeft een bijzonder woonmilieu met uitzicht over delen van Groesbeek.

Ten noorden van de Margrietstraat ligt het winkelcentrum Margrietstraat. Door het natuurlijk reliëf in de wijk ligt het winkelcentrum hoger dan de woningen ten zuiden ervan.

De wijk Zevenheuvelenweg

Rondom de Zevenheuvelenweg heeft in de jaren 60 en 70 een planmatige uitbreiding plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een vrij gevarieerde wijk met vrijstaande woningen, vrijstaand geschakelde woningen, halfvrijstaande woningen en rijenwoningen. Begin 2000 zijn daaraan meergezinswoningen ten zuiden van de Händelstraat toegevoegd. In het meest oostelijke deel staat wat grootschaliger bebouwing waarin bijzondere voorzieningen zijn opgenomen. Binnen de wijk komen een aantal bijzondere woonvormen voor die onderdeel uitmaken van de Groesbeekse tehuizen / Plurijn.

De wijk Binnenveld

Binnenveld heeft een authentiek, dorps karakter. De woningen zijn overwegend vrijstaand op diepe percelen gerealiseerd. Het betreft overwegend vooroorlogse woningen met een lage goot. Begin jaren 80 is er een hofje seniorenwoningen in de straat gebouwd.

2.3. Functies

2.3.1. Wegen

In het verkeersveiligheidsplan zijn de Nieuweweg en het noordelijke deel van de Molenweg als gebiedsontsluitingswegen aangemerkt. Voor deze wegen geldt een 50 km-regiem. De overige straten in Stekkenberg / Schrouwenberg zijn aangemerkt als verblijfsgebied. Voor deze straten geldt een snelheid van 30 km/h.

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

- Doorsteek tussen de Schrouwenberg en de Klaverberg,
- Doorsteek tussen de Schrouwenberg en de Burgemeester Ottenhoffstraat,
- Doorsteek tussen de Burgemeester Ottenhoffstraat en de Panoramaweg,
- Doorsteek de Panoramaweg en de Mozartstraat,
- Doorsteek tussen de Schubertstraat en de Nieuweweg,
- Enkele voetpaden tussen het hof aan de Bremstraat en de Heidebloemstraat en de Zonnebloemstraat,
- Doorsteken tussen de Pijnenborgstraat en de Nieuweweg,
- Onverhard pad tussen de Jhr. van Grotenhuisstraat en de Molenweg,
- Verbinding tussen de Händelstraat en de Molenweg,
- Uitlooptmogelijkheid vanuit de Klaverberg het bos in,
- Verbinding tussen Bosstraat en Binnenveld,
- Verbinding tussen de Zevenheuvelenweg en de Molenweg over het terrein van het activiteitscentrum en de basisschool.

2.3.2. Groen en recreatie

Binnen het onderhavig plangebied bestaan grote openbare groenplekken. Deze zijn zelden ingericht als speelplek (Hommelstraat, Bremstraat, Ericastraat, Haydnstraat), maar bieden vaak wel alle mogelijkheid om te spelen daar ze veelal zijn ingezaaid met gras.

Een bijzondere groenvoorziening is de begraafplaats Heselenberg.

2.3.3. Bebouwing

De wijken Stekkenberg, Schrouwenberg, Zevenheuvelenweg en Binnenveld hebben hoofdzakelijk een woonfunctie. Daarnaast zijn er een aantal percelen die een bijzondere woonfunctie hebben daar op deze terreinen onderdelen van de Groesbeekse tehuizen en een verzorgingstehuis gevestigd zijn.

Andere voorzieningen zijn sterk aan de woonfunctie gerelateerd zoals de basisscholen aan de Bremstraat, de Zevenheuvelenweg en de Molenweg.

Aan de Stekkenberg is buurtcentrum De Boan gevestigd. Aan de Zevenheuvelenweg staan een sporthal, een sportschool en een bij de Groesbeekse tehuizen behorend activiteitscentrum.

De Burgemeester Ottenhoffstraat kan als een uitloper van het centrum van Groesbeek worden aangemerkt. Hier is een relatief grote concentratie van voorzieningen in de vorm van restaurants (snackbar, Chinees / Indisch restaurant, pannenkoekhuis e.d.) en persoonlijke verzorging (kapsalon, schoonheidssalon e.d.) gevestigd. Aan de Margrietstraat ligt een buurtwinkelcentrum met een café-biljart, kledingwinkel, bloemenwinkel, parketwinkel, drogisterij en een textielwinkel.

Op het vlak van de sociaal-medische voorzieningen zijn een tandartspraktijk (Zevenheuvelenweg) en huisartsenpraktijk en fysiotherapeut (Burgemeester Ottenhoffstraat) gevestigd.

Echte bedrijven zijn er nauwelijks meer in het plangebied. Op Bosstraat 8 is een hovenier gevestigd. Daarnaast had alleen het achterterrein behorend bij Burgemeester Ottenhoffstraat 12 nog een bedrijfsbestemming. Het bedrijf bestaat niet meer en er zijn geen aanwijzingen dat er opnieuw een bedrijf gevestigd wordt. Op het perceel De Merelle 15 wordt met een gedoogbeschikking toegestaan dat er gehandeld wordt in auto's, tot het moment dat de huidige bedrijfsvoerders de activiteiten beëindigen.

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.

2.4.2. **Hoofdwegen**

Behoud van de herkenbaarheid van de Nieuweweg - Molenweg als hoofdweg.

2.4.3. **Woonstraten**

Over het algemeen genomen hebben de woonstraten een redelijk tot goede ruimtelijke kwaliteit. De omgeving van de Florastraat kent wel een grote parkeerdruk. Bij herstructureringsplannen en inbreidingslocaties dient ruimschoots te worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein.

2.4.4. **Groen**

In het plangebied bestaat een redelijke hoeveelheid openbaar groen. Daarnaast wordt het groene karakter van de wijken gevormd door de tuinen waarop veel groen te vinden is en de bossen tegen de westrand van het plangebied.

Het is belangrijk om het aanwezige groen te behouden en waar mogelijk te versterken.

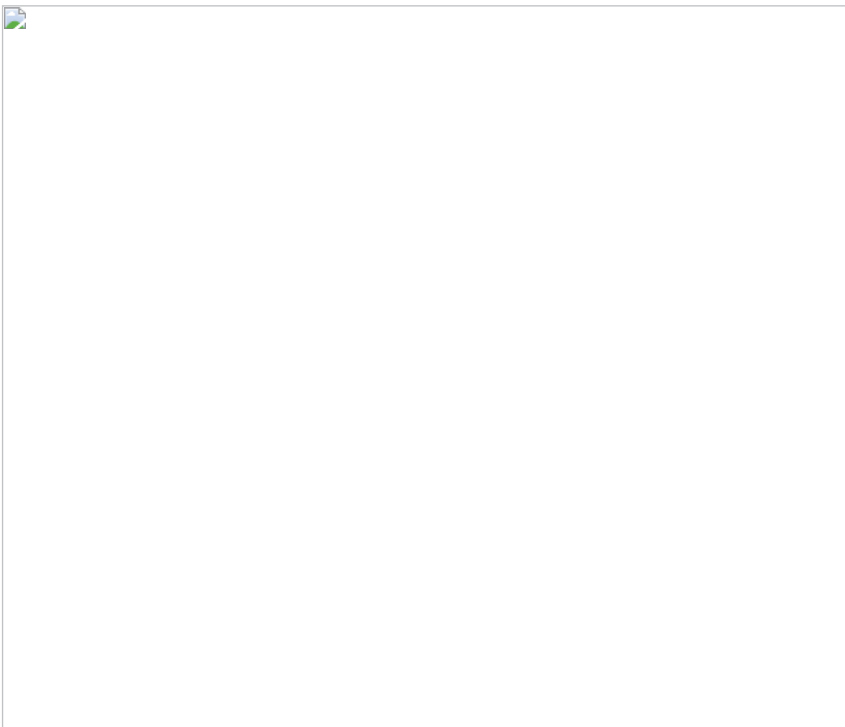
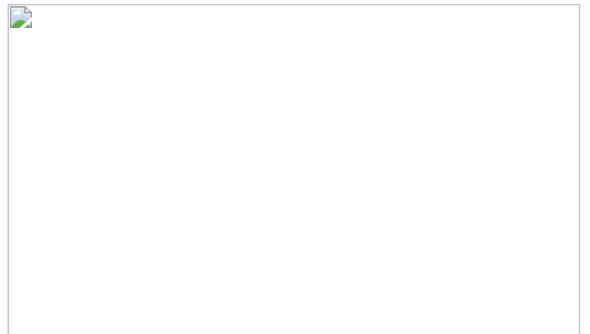
De groenfragmenten zoals die in vele woonstraten aanwezig zijn, zijn wel bepalende voor de sfeer in deze straten maar behoeven met het oog op de benodigde flexibiliteit in de inrichting van het openbaar gebied, niet als groen beschermd te worden.

2.4.5. **Bebouwing**

De bebouwingsstructuur van het plangebied is door de historische ontwikkeling een mix van typologieën. In de omgeving van de Florastraat ontbreekt echter de diversiteit. Dit gebied zal in de nabije toekomst dan ook onderhevig zijn aan een herstructurering. De planvorming hiervoor moet echter nog opgestart worden. Voor het herstructureringsplan zal te zijner tijd een apart bestemmingsplan traject of art. 19 WRO procedure doorlopen worden. Alle woningen zijn naar de huidige bouwwijze aangeduid op de kaart.

2.4.6. **Historische verkaveling**

Een stedenbouwkundig uitgangspunt vormt de historische verkaveling langs de Stekkenberg, Dries, Bosstraat, Binnenveld, Heumensebaan en Burg. Ottenhoffstraat. Deze verkaveling wordt gedomineerd door vrijstaande of dubbele woonhuizen in een soms verspringende rooilijn. Deze woningtypologie en rooilijn worden gehandhaafd bij het vastleggen van de bouwblokken.



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

Aan de noord-, west- en zuidzijde kent Groesbeek een duidelijke begrenzing van de bebouwde kom. Vanuit landschappelijk oogpunt gezien is het niet wenselijk deze grenzen te overschrijden. In het Ruimtelijk Streefbeeld zijn de volgende locaties uit het onderhavig bestemmingsplangebied als herstructureringslocatie opgenomen:

1. Stekkenberg (locatie 3);
2. Dries-Hogeweg-Bremstraat (locatie 6).

Een belangrijk onderdeel van de woningbouwopgave is het herstructureringsproject Stekkenberg (locatie 3). In dit plan zullen circa 250 sociale huurwoningen worden gesloopt en/of gerenoveerd, wat zal resulteren in een mix van woningtypen. Uitwerking van dit voornemen in concrete plannen moet nog plaatsvinden (start van de planvorming wordt verwacht in 2006). Door deze bouwvorm en het verminderen van het aantal woningen wordt de nu hoge bebouwingsdichtheid geëxtensiverd.

Een tweede kans in deze woonwijk doet zich voor op de locatie "Dries-Hogeweg-Bremstraat" (locatie 6). Op deze locatie bevinden zich huurwoningen, met een matige bouw- en woontechnische kwaliteit. De planvorming voor de herontwikkeling is opgestart en Burgemeester en Wethouders hebben reeds een principebesluit genomen voor het verlenen van medewerking aan een vrijstellingsprocedure. Deze procedure zal in 2006 worden opgestart. Evenals in de Stekkenberg wordt overwogen om niet alleen in de sociale sfeer woningen te realiseren, maar ook woningen in het middeldure segment te realiseren, om zo te komen tot een meer gedifferentieerde opbouw van de wijk. Een helder accent in de wijk kan tot een betere oriëntatie bijdragen en de uitstraling van een dergelijk project kan een groot, positief effect hebben op het imago van de gehele woonwijk.

De overige delen van de woonwijk kunnen in principe als "stabiele" woonbuurten" worden aangemerkt.

Binnen deze structuur komt ook een aantal kleinere verdichtingslocaties voor (locaties 2, 4, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 18). De ontwikkeling van deze locaties heeft echter geen hoge prioriteit. De vraag of tot ontwikkeling wordt overgegaan wordt veelal aangegeven vanuit particulier initiatief.

3.2. Archeologie en monumenten

3.2.1. Archeologie

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

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

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

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

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

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

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

Als ondergrens voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij bouwplannen met vrijstellingsprocedure of bij civiel- of cultuurtechnische ingrepen in de verwachtingszones van de beleidsadvieskaart geldt een oppervlakenorm van meer dan 100 m² bodemverstoring binnen de bebouwde kom en meer dan 500 m² bodemverstoring buiten de bebouwde kom voor gebieden met een hoge of middelmatige verwachting. De eventuele oppervlakte die reeds in het verleden is verstoord, wordt niet bij de oppervlakte meegerekend. Als verstoring gelden grondwerkzaamheden die dieper gaan dan 40 cm beneden maaiveld.

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

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

Het onderhavig plangebied is onderdeel van de bebouwde kom van Groesbeek. Hier is de bodem over een groot oppervlak waarschijnlijk diep verstoord en zijn archeologische resten totaal vernietigd. Dit zijn onder andere plaatsen waar huizen of andere gebouwen met een diepere fundering staan (of hebben gestaan) en wegen. Verspreid kunnen echter nog steeds terreinen voorkomen waar de bodemverstoring tot op heden gering is geweest en waar de aanwezigheid van gave bodemprofielen en hierin aanwezige archeologische waarden niet kan worden uitgesloten (bv. groenzones). Afhankelijk van de onderliggende verwachtingszone en de verstoringsdiepte vindt bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch (veld)onderzoek plaats en wordt gestreefd naar inpassing van terreinen met archeologische waarden (RAAP-rapport 1007, juli 2004).

Binnen de plangrenzen van onderhavig bestemmingsplan zijn op de archeologische beleidsadvieskaart gebieden aangetroffen met zowel een hoge, middelhoge, als lage verwachtingswaarde.

De gronden met een hoge verwachtingswaarde zijn gelegen aan de oost- en zuidzijde van het plangebied van dit bestemmingsplan.





Daarnaast is aan de westzijde sprake van een gebied met verstoringen (ondiepe vergravingen). Afhankelijk van de onderliggende verwachtingswaarde en verstoringdiepte zal bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch veldonderzoek plaatsvinden.

Een deel van het plangebied is onderdeel van de historische dorpskern uit de 19^e eeuw. In en rond de oude dorpskernen is de kans op de aanwezigheid van nederzettingenresten uit de Late Middeleeuwen groot.

Tot slot is een deel van het plangebied aangemerkt als oud bouwlanddek. Voor een groot deel valt deze samen met het gebied met een hoge archeologische verwachting.

Herstructurerings- en verdichtingslocaties

Afgezien van een enkele particuliere ontwikkeling, hebben alle mogelijke bouwlocaties volgens de archeologische beleidsadvieskaart een middelmatige of lage archeologische verwachting. Het herstructureringsproject Stekkenberg valt grotendeels samen met het gebied waar sprake is van verstoringen (ondiepe vergravingen).

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 bouw mogelijkheden bij de betreffende panden, zijn deze monumenten op de plankaart aangeduid.

Binnen de grenzen van het onderhavige bestemmingsplangebied gaat het in het onderhavige plangebied Stekkenberg / Schrouwenberg om de volgende gemeentelijke monumenten:

- Bosstraat 7 te Groesbeek (woning)
- Bosstraat 21 te Groesbeek (woning)
- Bosstraat 23 te Groesbeek (woning)
- Burgemeester Ottenhoffstraat 35 te Groesbeek (café)
- Houtlaan 12 te Groesbeek (woning)
- Houtlaan 14 te Groesbeek (woning)
- Houtlaan 18 – Binnenveld 4b te Groesbeek (woning)
- Molenweg 15 te Groesbeek (villa)
- Panoramaberg 1 te Groesbeek (woning)
- Panoramaberg 5 te Groesbeek (woning)
- Zevenheuvelenweg 3 te Groesbeek (villa)

3.3. Verkeersveiligheidsplan

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

In het verkeersveiligheidsplan worden de Nieuweweg en (gedeeltelijk) de Molenweg aangewezen als gebiedsontsluitingsweg.

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

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 andere geschikte voorzieningen van openbaar nut.

voegbaar aan groen en onroerendgoederen voorzieningen van openbaar karakter.

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

In Stekkenberg zijn de volgende gronden aangemerkt als structureel groen:

- het groen ten zuiden van de Maldensebaan,
- de op het buitengebied aansluitende groenzone langs de westrand van de wijk,
- de groene pleintjes in de Veenbesstraat, Bramenstraat, Frambozenstraat en Faunastraat,
- diverse groenstroken langs de Florastraat,
- strook langs de Varenstraat,
- het groen rondom het kruispunt Zonnebloemstraat – Boterbloemstraat,
- groenzones aan de Ericastraat,
- groenzones aan de Korenbloemstraat,
- groenzone tussen Nieuweweg en Dries,
- groenzone aan de de Papaverstraat,
- groen aan de Wijer,
- groenzone aan de Margrietstraat.

Structureel groen in Zevenheuvelweg e.o. is:

- de speelplek aan de Haydenstraat,
- de groenzone langs de Nieuweweg – Molenweg en de aansluitende groenzone naar de Zevenheuvelenweg.

In Schrouwenberg gaat het om de gronden:

- de driehoek aan de kruising Stekkenberg – Dries,
- de groenzone tussen Dries en Mozartstraat,
- groenstrook langs het zuidelijk deel van de Mozartstraat,
- de groenstroken aan de Merelle en de aansluitende verbinding met de Stekkenberg,
- de hobbyweides op de hoek Burgemeester Ottenhoffstraat – Panoramaweg en het aansluitende groen achter de bebouwing aan de Burgemeester Ottenhoffstraat en de Panoramaweg,
- aan weerszijden van de Kerkstraat; het dierenpark en de weide.

Straatbeeld bepalend groen is in Stekkenberg te vinden aan de:

- Stekkenberg.

In Zevenheuvelenweg e.o. zijn een relatief groot aantal groenstroken aangemerkt als straatbeeld bepalend groen. Het gaat om groen aan de:

- Haydenstraat,
- Mozartstraat,
- Beethovenstraat,
- Chopinstraat,
- Bachstraat,
- Zevenheuvelenweg.

In Schrouwenberg betreft het met name het groen aan:

- de straat tussen Mosstraat en Schrouwenberg,
- het groen tussen Stekkenberg 39 en 27

Opgemerkt wordt dat het openbaar groen in de villabuurt Pijnenborgstraat – van Stiphoutstraat – Jhr. van Grotenhuisstraat is aangemerkt als niet structureel groen.

In Binnenveld is geen openbaar groen aanwezig dat als structureel of straatbeeld bepalend groen is aangemerkt.

3.5. Bedrijvigheid in woonwijken

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

Waar jarenlang, vanuit de zorg voor een goed woon- en leefmilieu, gezorgd is voor het scheiden van functies wat leidde tot monofunctionaliteit van woongebieden, is 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 bedrijfsuitoefening 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 beletsel in de weg mogen worden gelegd en anderzijds andere vormen van beroepsuitoefening en bedrijfsuitoefening, waarvoor de woonbestemming een beletsel blijft vormen, tenzij een specifieke regeling in een ontsnapping voorziet.

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

3.6. Beleidsregels

3.6.1. Inleiding

Met betrekking tot bouwwerken als terrasoverkappingen en erkers heeft de gemeente beleidsregels opgesteld. Deze beleidsregels maakten het mogelijk om, voorafgaand aan de wijksgewijze herzieningen van de bestemmingsplannen, vrijstelling te verlenen ex artikel 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 3.6.4).

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

3.6.2. Erkers

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

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

3.6.3. Terrasoverkappingen

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

bestemmingsplan "De Horst" mag de bebouwingshoogte van een bouwwerk voor de voorgevel niet meer bedragen dan 1 meter. In de praktijk is echter gebleken dat eigenaren van horecagelegenheden behoefte hebben aan meer uitbreidingsruimte dan het bestemmingsplan biedt. Terrassen kunnen een bijdrage leveren aan de verlevendiging van de kern en de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. Dit wordt versterkt door het plaatsen van een terrasoverkapping.

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

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

1. Uiterlijk aanzien

In deze randvoorwaarde wordt aangegeven dat het een lichte, ondergeschikte en open constructie moet betreffen met een "gedekte kleurstelling". Daarnaast moet de gevel herkenbaar blijven door aan de bovenzijde minimaal 1 / 3 deel van de gevel zichtbaar te houden. Aan beide zijden van de terrasoverkapping dient minimaal 20 cm gevel zichtbaar te blijven. Per horecapand is slechts aan één zijde een terrasoverkapping toegestaan. De welstandscommissie beoordeelt of aan deze voorwaarden wordt voldaan.

2. Ruimtelijke omstandigheden

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

3. Brandveiligheid

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

3.6.4. 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 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 in de categorie 1 en 2 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 autorisatieschool met maximaal 2 auto's en een graveerbedrijf. Ook hier is aangesloten bij de regeling zoals deze is neergelegd in het bestemmingsplan 'Bedrijvigheid in woonwijken' van de gemeente Groesbeek.

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

3.7. Relatie welstandsnota-bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Stekkenberg / Schrouwenberg worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het onderhavige plangebied. 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, te weten 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 in werking getreden.

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

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

Naast de bebouwingstypen zijn in de welstandsnota in Stekkenberg / Schrouwenberg een aantal gebouwen als specifiek object aangemerkt. Het zijn vooral woningen en villa's, naast een enkel café. Het gaat hierbij om gemeentelijke monumenten.

Tot slot is voor het gebied een waardebeoordeling gedaan vanuit stedenbouwkundig, cultuurhistorisch en architectonisch oogpunt. Het bebouwingslint Burg. Ottenhoffstraat – Stekkenberg, het gebied tussen de Bosstraat en het spoor en de bebouwing langs de Dorpsstraat en de Molenweg worden daarin zeer waardevol geacht. Dit heeft ertoe geresulteerd dat deze wegen onder een hoog welstandsniveau vallen. De rest van het plangebied valt onder een regulier welstandsniveau.

INHOUDSOPGAVE

4. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

4.1. Riolerings- en waterhuishouding

4.1.1. Watertoets

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

4.1.2. Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Groesbeek-Zuid. 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 riolerings- en waterkwaliteit (2000)' en 'Integraal waterbeheersplan Gelders Rivierengebied II (2002 – 2006)';
- Gemeentelijk beleid: 'Gemeentelijk Rioleringsplan'.

4.1.4. Waterkansenkaart, Deelstroomgebiedsvisie, Afkoppelkansenkaart

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

4.1.5. Plangebied

Oppervlaktewater

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

Volgens de waterkansenkaart is het plangebied vanuit het watersysteem zeer geschikt voor stedelijke ontwikkelingen. Dit komt door de hoge ligging, de lage grondwaterstanden en de goede inzijgingsmogelijkheden.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen zogenaamde HEN- (Hoog Ecologische Niveau) of SED-wateren (Specifiek Ecologische Doelstelling) aanwezig. Ook is geen sprake van A-watgangen.

Een zone aan de westzijde van het plangebied is aangemerkt als 'Fluctuatiezone wateroverlast'.

Het gebied ter hoogte van de Klaverberg is aangewezen als matig zettingsgevoelig. Om schade / verdroging in zettingsgevoelige gebieden zoveel mogelijk te voorkomen wordt het vasthouden van gebiedseigen water bevorderd.

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

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied of grondwaterwingebied.

Riolering

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich ter hoogte van het rioolgemeel aan de Heikantweg.

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water geldt als gemeentelijk beleid, om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfilteerd. Bij infiltratie dient conform het Convenant Duurzaam Bouwen van het KAN (2002) gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen.

Als infiltratie als gevolg van de grondslag / grondwaterstand niet mogelijk is, dient het schone regenwater afgevoerd te worden naar het 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

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 Nieuweweg en een gedeelte van de Molenweg waar een 50 km/h-regiem gehanteerd wordt, binnen een 30 km-zone.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is bekeken of de opgenomen wijzigingsgebieden binnen een onderzoekszone vallen. Gebleken is dat voor geen van de wijzigingsgebieden een nader akoestisch onderzoek benodigd is.

4.3. Milieuhinder

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

Adres	Omschrijving	Categorie	Afstand
Bremstraat 59	Basisschool Sionsheuvel	2	30
Stekkenberg 4a	Fides Juridische bijstand en Stichting Beheer Derden gelden	1	10
Stekkenberg 7	Jo & Jo Sport en eetcafé	3	50
Stekkenberg 7a	Schietvereniging Robin Hood	3	50
Stekkenberg 7b	Handboogschutterij Ons Genoegen '33	3	50
Stekkenberg 11	PB Webedit (Content Management Systeem)	1	10
Stekkenberg 13	Snackbar Hans	2	30
Stekkenberg 49	Buurtcentrum De Boan	3	50
Stekkenberg 49	Peuterspeelzaal De Roetsibaan	2	30
Stekkenberg 49	Kindercentrum Domino	2	30
Stekkenberg 53	Cafetaria 't Stekje	2	30
Stekkenberg 90	Winkel	1	10
Dries 10	Rouwcentrum Sion	1	10
Dries 10	Psychotherapiepraktijk Groesbeek	1	10
Margrietstraat 1	Café-biljart De Albatros	3	50
Margrietstraat 1b	Mix Fashion	1	10
Margrietstraat 3	Bloemen- en Cadeaushop 't Margrietje	1	10
Margrietstraat 3	Lema Vloeren VOF	1	10
Margrietstraat 5	Schlecker	1	10
Margrietstraat 7	Groenten en fruitwinkel	1	10
Margrietstraat 9	Zeeman textielsuper	1	10
Zevenheuvelenweg 24	Tandartspraktijk voor orale implantologie	1	10
Nieuweweg 5	Tankstation Total	3	100
Nieuweweg 61	Aannemersbedrijf J. Peters	3	50
Molenweg 3	Fysio-, manuele en caesartherapie podologie	1	10
Molenweg 5	Café De Post	3	50
Molenweg 17	Basisschool	2	30
Molenweg 17b	Balletschool Petra Rutten	2	30
Molenweg 17c	Kinderdagverblijf	2	30
Molenweg 25	Politiebureau	2	30
Zevenheuvelenweg 10	Sporthal	3	50
Zevenheuvelenweg 14	Basisschool Gerardus Majella	2	30
Zevenheuvelenweg 14a	Total Spirit Sport en Lifestyle Spirit	2	30
Zevenheuvelenweg 16	Activiteitencentrum	2	30
Zevenheuvelenweg 16	Activiteitencentrum	2	30

Burgemeester Ottenhoffstraat 2	bloemenwinkel	1	10
Burgemeester Ottenhoffstraat 8a	Boonstra fysiotherapeut en diëtiste	1	10
Burgemeester Ottenhoffstraat 14	Het Huis brillenmaker / opticien	1	10
Burgemeester Ottenhoffstraat 20	Huisartspraktijk	1	10
Burgemeester Ottenhoffstraat 22	De Ottenhof pannenkoekhuis	2	30
Burgemeester Ottenhoffstraat 23	Kapsalon Willy Hopman	1	10
Burgemeester Ottenhoffstraat 24	Frituur / snackbar	2	30
Burgemeester Ottenhoffstraat 27a	Schoonheidssalon Biodroga	1	10
Burgemeester Ottenhoffstraat 29	Chinees / Indisch restaurant Hup Yuen	2	30
Burgemeester Ottenhoffstraat 33	Lyon & Partners evenementen	1	10
Burgemeester Ottenhoffstraat 35	Café / zaal Amstelbron	3	50
Burgemeester Ottenhoffstraat 44	Bed & Breakfast	2	30
Bosstraat 8	Hopman Hovenier	1	10
Heumensebaan 23	Dierenartspraktijk	1	10
Heumensebaan 24	Kabouterhoeve (Kinderdagopvang)	2	30
Kerkstraat 7	Protestants centrum	2	30

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

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

4.4. Bodem

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

Bij wijzigingsgebieden is in de voorschriften de voorwaarde opgenomen dat er onderzoek uitgevoerd dient te worden waarmee aangetoond wordt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de nieuwe functie.

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 alarmdrempels opgenomen.

Bestuursorganen zijn verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit in acht te nemen. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin grenswaarden worden overschreden is overheid verplicht bij besluitvorming de grenswaarden in acht nemen. Dat geldt onder andere bij besluitvorming op basis van wetten zoals de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. De grenswaarden dienen als toetsingskader bij het ontwikkelen van beleid, beoordelen van plannen en verlenen van vergunningen. Hierbij gaat het om taken of bevoegdheden in het kader van besluitvorming, waarmee invloed van enige betekenis uitgeoefend kan worden op de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er rekening dient te worden gehouden met de grenswaarden en plandrempels zoals weergegeven in onderstaande tabel 1.

Tabel 1: Overzicht grenswaarden en plandrempels

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

- 1 grenswaarde (humaan; uur gemiddelde dat 24 keer per jaar mag worden overschreden in 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 plandempels en grenswaarden, voor in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 genoemde stoffen, voor de getoetste jaren wordt overschreden.

4.6. Externe veiligheid

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

Aan de Nieuweweg is een tankstation gelegen. Dit tankstation verhandelt LPG. Het LPG-vulpunt ligt aan de Zevenheuvelenweg op een afstand van 220 m van de Nieuweweg af. Er liggen geen kwetsbare objecten (of beperkt kwetsbare objecten) binnen de bij dit vulpunt behorende plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . Ook liggen er geen kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van het vulpunt (straal van 150 meter vanuit het vulpunt). Ook is er geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico.

In december 2005 is door Royal Haskoning een inventarisatie gedaan naar knelpunten in relatie tot het groepsrisico van gemeentelijke inrichtingen. Op basis van de geïnventariseerde bevolkingsgegevens kan gesteld worden dat binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation geen personen structureel aanwezig zijn. Het opstellen van een 'Kwantitatieve Risico Analyse' is derhalve niet nodig om het groepsrisico te bepalen. Het groepsrisico is op jaarbasis nihil.

Ook de afleverzuil heeft een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . De afstand bij een zuil bedraagt 15 m. Voor het ondergronds reservoir geldt een afstand van 25 m. Binnen deze afstanden liggen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

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

4.7. Kabels en Leidingen

Er dient rekening gehouden te worden met de veiligheidsafstanden van een 6"/ 40 bar gastransportleiding en een gasontvangstation van de Gasunie.

Volgens de VROM-circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen", bedraagt de afstand voor de gastransportleiding 4m.

Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gasontvangstations is de Wet Milieubeheer en de NEN 1059 "Eisen voor gasdrukregel- en meetstations met een inlaatdruk lager dan 100 bar" van toepassing.

In het onderhavige bestemmingsplan worden echter geen nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van het gasontvangstation voorgestaan. Bij de herontwikkeling van het gebied Stekkenberg (zie Visie op Wonen en Werken, paragraaf 3.1) zal rekenschap worden gegeven van de op dat moment te hanteren veiligheidsafstanden.

4.8. Natuurwaarden

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

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

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

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

Overigens behoort het bos tegen de westgrens van het onderhavige plangebied wel tot de EHS en een klein deel ervan is aangeduid als Waardevol landschap.

Verder betreft het een woongebied zonder grootschalige nieuwe ontwikkelingen. Voor de drie wijzigingsbevoegdheden is in de voorwaarden opgenomen, dat bij invulling van deze locaties de natuurwaarden alsnog onderzocht zullen moeten worden. De gebiedsbescherming is dan ook in het bestemmingsplan afdoende geregeld. Soortenbescherming is moeilijk ruimtelijk te regelen, tenzij het gekoppeld is aan een beschermde leefomgeving of duidelijk te begrenzen belangrijke (kern)leefgebieden. Gezien de ligging van het plangebied nabij een belangrijk natuurgebied, kan het zijn dat er in het plangebied bijzondere beschermde planten en diersoorten voorkomen. Echter, gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan en het opnemen van een nadere onderzoeksplicht in de wijzigingsbevoegdheden, behoeven hiervoor geen verdere maatregelen in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

INHOUDSOPGAVE

5. JURIDISCH PLAN

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

Het bestemmingsplan bevat één plankaart bestaande uit 2 delen, met daarop alle bestemmingen en aanduidingen. De plankaart is getekend op schaal 1:1000 en heeft een directe juridische binding. Ontwikkelingen dienen aan zowel de plankaart als de voorschriften te worden getoetst. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de plankaart echter geen rechten worden ontleend.

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

De voorschriften zijn als volgt opgebouwd:

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

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

5.1. Uitgangspunten

5.1.1. Woningen

De bestaande situatie is bepalend voor de situatie van de woningen met de bijbehorende bijgebouwen. Dit kan zowel een bestaande woning zijn als een in het verleden en nu nog

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

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

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

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

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

5.1.2. De bebouwingszone

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

- De voorzijde van de bebouwingszone wordt gelegd op de voorzijde van de bestaande voorgevel van de woning of – in het geval dat nog geen woning aanwezig is – op de grens van de bestaande bebouwingsmogelijkheid. Bij bestaande rechten (vigerende bestemmingsplannen) is de toelaatbaarheid in de huidige situatie bepalend geweest voor overname van deze rechten;
- De diepte van de bebouwingszone wordt bepaald door een viertal aspecten, te weten de bestaande rechten, de bestaande bebouwing, de ruimtelijke situatie, de diepte van het bouwperceel. Dit heeft geleid tot het in principe differentiëren in zones met een diepte van respectievelijk 10, 12 en 15 meter.
 - Uitgangspunt is dat er ten alle tijden een tuin met een diepte van tenminste 7 m achter de bebouwingszone ligt. Wanneer dit niet gehaald wordt, wordt de diepte van de bebouwingszone aangepast.
 - Een diepte van 15 meter is gelegd voor de (vooral) vrijstaande woningen die op een ruim perceel zijn gelegen en voor woningen waarvan de bestaande diepte reeds 15 meter bedraagt dan wel een bestaand recht voor deze diepte aanwezig is. Daar waar de tuindiepte geen 7 m zou bedragen, is de bebouwingszone teruggebracht naar 12 m danwel de diepte uit het vigerende plan.
 - Voor de overige situaties (vooral gekoppelde en rijenwoningen) is in principe een diepte van 12 meter opgenomen. Daar waar de tuindiepte geen 7 m zou bedragen, is de bebouwingszone teruggebracht naar 10 m.
- De breedte van de bebouwingszone wordt in principe bepaald door de bestaande breedte van de woning. De begrenzing wordt gelegd op de zijgevels. Bij bestaande rechten (vigerende bestemmingsplan) is de toelaatbaarheid in de huidige situatie bepalend geweest, voor overname van deze rechten.

5.1.3. De zone tussen bebouwingsgrenzen

Binnen de zone tussen bebouwingsgrenzen zijn uitsluitend toegestaan aan- en uitbouwen, kelders, ondergeschikte woningdelen, vrijstaande bijgebouwen en andere bouwwerken.

Om te komen tot de op de plankaart ingetekende bebouwingsgrenzen zijn de volgende uitgangspunten toegepast:

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

5.1.4. Zone geen gebouwen toegestaan

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

5.1.5. Voorgevelrooilijn

De op de plankaart ingetekende bebouwingszones en bebouwingsgrenzen hebben deels een dubbelfunctie, namelijk tevens die van voorgevelrooilijn. Welke van deze 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 tekenen achterwege kon blijven en dat zou worden aangesloten bij de gemeentelijke Bouwverordening waarin de situering voorgevelrooilijn verbaal geregeld is. Bij nader inzien wordt het echter voor de praktijk werkzamer geacht om met een getekende voorgevelrooilijn te werken. De in dit bestemmingsplan gekozen afwijkende opzet sluit niettemin nauw aan op de door de raadscommissie onderschreven uitgangspunten.

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

Om enige ruimte te bieden is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om (erf)afscheidings die vóór de voorgevelrooilijn worden gebouwd in een hoogte van maximaal 2 meter uit te voeren. In de criteria die aan deze vrijstelling zijn gekoppeld, wordt verzekerd dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het stedenbouwkundig karakter, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van belendende percelen. Op grond van artikel 12 van de Woningwet dient overigens eveneens te worden beoordeeld of het uiterlijk en de plaatsing van deze (erf)afscheiding, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand; hier komt het gemeentelijk welstandsbeleid om de hoek kijken. De welstandsnota voor de gemeente Groesbeek is op 24 november 2005 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. In paragraaf 3.7 is de relatie van de welstandsnota ten opzichte van dit bestemmingsplan beschreven.

5.1.6. Bebouwd oppervlak

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

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

5.1.7. (Ondergronds) bouwen

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

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

- Ad 1. Situering

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

- Ad 2. Oppervlakte/inhoud

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

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

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

De inhoud wordt als volgt gemeten:

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

• Ad 3. Goot-/bouwhoogte

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

goothoogte:

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

bebouwingshoogte:

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

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

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

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

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

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

bebouwingshoogte:

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

goothoogte:

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

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

5.1.8. Bijzondere woondoelinden

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

5.1.9. Aan huis verbonden beroep en bedrijf

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

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

Aan huis verbonden bedrijven worden enkel toegestaan via vrijstelling.

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

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

5.1.10. Niet-woonfuncties

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

5.1.11. Maatschappelijke voorzieningen

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

5.1.12. Groen en recreatieve voorzieningen

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

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

5.1.13. Verkeer en infrastructuur

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

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

5.1.14. Milieu

Met betrekking tot het milieu worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

5.2. Voorschriften

Artikel 1. Begripsbepalingen

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

Artikel 2. Wijze van meten

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

Bij het bepalen van de wijze waarop wordt gemeten, heeft een tweetal zaken een nadrukkelijke rol gespeeld. Enerzijds het geaccidenteerd karakter van het gebied, anderzijds het aspect ondergronds bouwen. Voor een nadere bespreking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 4.1.1 onder het kopje '(Ondergronds) bouwen'.

Artikel 3. Verkeersdoeleinden

Binnen deze bestemming zijn geregeld de wegen, paden, pleinen, parkeervoorzieningen en kleinschalige groenvoorzieningen met speelplekken alsmede voorzieningen van openbaar nut. Gekozen is voor een ruime opzet in de doeleindenomschrijving waardoor een uitwisseling tussen de verschillende functies mogelijk is. In de bebouwingsregeling zijn de maatvoeringen opgenomen. Ook is voorzien in een regeling voor inzamelpunten van huishoudelijk afval, zoals glasbakken, blikcontainers e.d.

Artikel 4. Spoorweg en natuur

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

Artikel 5. Woondoeleinden

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

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

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

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

Onderscheid wordt gemaakt tussen vrijstaand (V), gekoppeld (K), rijenbouw (R) en meergezinswoningen (M). Vrijstaande woningen zijn woningen die op geen enkele wijze zijn verbonden met een andere woning. Een gekoppelde woning is een woning die rechtstreeks via het hoofdgebouw aan een ander hoofdgebouw is gebouwd. Van rijtjeswoning is sprake indien meer dan 2 woningen rechtstreeks (via het hoofdgebouw) met elkaar verbonden zijn. Van meergezinswoning is sprake bij een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of (gedeeltelijk) boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden. De woningen zijn vervolgens ondergebracht in een viertal woningklassen met elk hun eigen maatvoering.

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

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

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

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

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

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

Artikel 6. Bijzondere woondoeleinden

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

Artikel 7. Garageboxen

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

Artikel 8. Horeca

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

Artikel 9. Detailhandel

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

Artikel 10. Bedrijfsdoeleinden

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

Artikel 11. Maatschappelijke doeleinden

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

Artikel 12. Centrumdoeleinden

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

Artikel 13. Doeleinden openbaar nut

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

Artikel 14. Openbaar groen

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

Artikel 15. Dorpsweide

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

Artikel 16. Verwachtingsgebieden archeologische waarden (dubbelbestemming)

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

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

Artikel 17. Gastransportleiding

In deze bepaling is geregeld dat op de gronden binnen een afstand van 4 meter van de bestemming geen bouwwerken mogen worden gebouwd. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het verrichten van bepaalde werkzaamheden op deze gronden.

Artikel 18. Dubbeltelbepaling

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

Artikel 19. Algemene vrijstelling

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

Artikel 20. Procedureregels bij vrijstelling en wijziging

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

Artikel 21. 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 22. 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 handhavingbeleid voeren.

5.3.2. Retrospectieve toets

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

1. Openbaar groen:

In het voorliggende bestemmingsplan komen situaties voor waar in de vigerende plannen groenbestemmingen lagen die ondertussen in gebruik zijn genomen voor diverse verkeersfuncties waaronder parkeren en in twee gevallen zelfs een weg (de aansluitingen van de Frambozenstraat en de Biezenstraat op de Stekkenberg). In beide laatste gevallen betreft het echter verbindingsstraten tussen de genoemde straten die ten tijden van de opstelling van Stekkenberg – Schrouwenberg van eind jaren 70 waarin deze verbindingsstraten als conflictpunten werden beoordeeld. Het laten vervallen van deze verbindingsstraten zou een verbetering van de verkeersveiligheid voor de achterliggende woonbuurt brengen. In de loop der jaren is echter geen uitvoering gegeven aan dit plan en zijn de verbindingsstraten behouden. Bij de opstelling van het onderhavige plan is de verkeerssituatie opnieuw beoordeeld en is besloten om de bestaande situatie te handhaven en de verbindingsstraten weer binnen de verkeersbestemming opgenomen.

Tevens komt er gebruik van openbaar groen als tuin voor. Het gaat hierbij om gronden die als zodanig door de gemeente aan bewoners is verhuurd. In beide hiervoor beschreven gevallen van gebruik van openbaar groen is geen sprake van aantasting van kwalitatief hoogwaardig groen. In het voorliggende bestemmingsplan zijn al deze gronden bestemd naar de functie waarin deze momenteel gebruikt worden.

2. Kruisbeeld ten noorden van Stekkenberg 99:

De gronden ten noorden van Stekkenberg 99 zijn in gebruik als openbaar groenvoorziening met daarin een kruisbeeld. In het vigerend plan had het perceel een woonbestemming. De gronden zijn bestemd naar het huidige gebruik: Openbaar groen.

3. Stekkenberg 54:

Bij Stekkenberg 54 is wonen als zelfstandige functie in het bijgebouw vergund. Het gebouw is derhalve naar het huidige gebruik als hoofdgebouw in het bestemmingsplan opgenomen.

4. Diverse gemengde bestemmingen:

Op diverse locaties binnen het plangebied bood het vigerend plan naast wonen de mogelijkheid om er een winkel te vestigen. In het bestemmingsplan was in deze gemengde bestemming ook de mogelijkheid opgenomen voor horecavestigingen. Hieraan is echter bij de goedkeuring van het plan door GS goedkeuring onthouden. De reeds bestaande horecavestigingen zijn daardoor onder het overgangsrecht gekomen. Vanwege de langdurige bestaande situatie zijn deze horecavestigingen nu naar hun huidige gebruik bestemd: Horecadoeleinden. In die gevallen waar de winkelfunctie is vervallen, zijn de gronden bestemd naar het huidige gebruik: Woondoeleinden.

In enkele panden zijn kantoorjes gevestigd, terwijl de bestemming Wonen en winkels toegestaan was. Deze kantoorjes passen feitelijk niet binnen deze bestemming.

Binnen de bestemming Winkels van dat bestemmingsplan waren wel kantoorjes toegestaan. De gronden waarop een kantoor gevestigd is, zijn naar het huidige gebruik bestemd: Kantoren.

5. Houtlaan 18:

Houtlaan 18 had een bestemming Kleine bedrijven. Via een art 19.1 procedure heeft er een woningsplitsing plaatsgevonden. De gronden zijn bestemd naar het huidige gebruik: Woondoeleinden.

6. Burgemeester Ottenhoffstraat tussen 23 en 27a:

6. Burgemeester Oudehousstraat tussen 23 en 27a.

De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Woningen. Via een art 19 lid 3 WRO-procedure is een bouwvergunning verleend voor 1 vrijstaande woning bestaande uit 3 lagen in plaats van 2 lagen, zoals in het bestemmingsplan was opgenomen. De gronden zijn bestemd naar dit gebruik: Woondoeleinden.

7. Heumensebaan 23:

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Eengezinshuizen in de klasse E.D.P., dierenartsenpraktijk toegestaan. Via een art 19 lid 2 WRO-procedure is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een woning en dierenartsenpraktijk. De gronden zijn naar dit gebruik bestemd: Woondoeleinden met een aanduiding voor praktijkruimte.

8. Kerkstraat 17a:

De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Eengezinshuizen in de klasse E.H.O (w1) winkels toegestaan. Het bestaande pand wordt omgevormd tot woning. Hiervoor is een vrijstelling verleend op basis van een art 19 lid 1 WRO-procedure. De gronden zijn naar dit gebruik bestemd: Woondoeleinden.

INHOUDSOPGAVE

6. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

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

INHOUDSOPGAVE

7. OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

7.1. Vooroverleg

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

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

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

De reacties uit het vooroverleg zijn opgenomen in deze paragraaf.

1. Brandweer Groesbeek, postbus 20, 6560 AA Groesbeek

Inspiraakreactie

Per brief van 20 april 2006 (ingekomen 25 april 2006) heeft de Brandweer de volgende opmerkingen gemaakt ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan:

Bij het onder 3.3. genoemde Verkeersveiligheidsplan van het voorontwerp en de in paragraaf 2 Bestemmingen genoemde Verkeersdoeleinden (artikel 3) achten wij een nadrukkelijk overleg met de brandweer gepast om te komen tot een voor alle betrokkenen acceptabel veiligheids- en doorstromingsniveau van het aanwezige verkeer.

Verwerking

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

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

Inspiraakreactie

Per brief van 21 maart 2006 (ingekomen 23 maart 2006) heeft de NV Nederlandse Gasunie de volgende reactie ingediend ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan:

- Binnen het plangebied ligt een 6"/ 40 bar gastrapportleiding en een gasontvangstation van de Gasunie, die niet als zodanig op de plankaart zijn aangegeven. De gastrapportleiding en het gasontvangstation zijn gesitueerd op plankaart 1 ter hoogte van de Vlierbeshof. Verzocht wordt op deze op de plankaart op te nemen.
- Ten einde te kunnen anticiperen op het nieuwe externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen heeft het Ministerie van Verkeer en Waterstaat verzocht het RIVM te raadplegen voor vragen over de veiligheidsafstanden rondom aardgasleidingen. Voor wat betreft de veiligheidsafstanden van gasontvangstations wordt verwezen naar de Wet Milieubeheer en de NEN 1059. Gelet op dit voornoemde wordt verzocht om in de voorschriften een artikel "Leidingen" op te nemen, waarin een obstakelvrije zone van 4 meter vanuit de hartlijn wordt geregeld.
- Verzocht wordt tenslotte om van de verdere voortgang van het bestemmingsplan op de hoogte gesteld te worden in verband met het belang van een juiste bescherming van de gastrapportleidingen.

Verwerking

- De gastrapportleiding wordt uiterlijk voor de vaststelling op de plankaart opgenomen met de daarbij behorende beschermingszone van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn.
- In de voorschriften zal een artikel 'Leidingen (dubbelbestemming)' worden opgenomen, naar voorbeeld van de door de Gasunie bijgevoegde voorbeeldvoorschriften. Aan het RIVM is advies gevraagd inzake de veiligheidsafstanden. Door hen is aangegeven dat er uitgegaan moet worden van een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar of van de huidige bebouwingsafstand. In geval van dit bestemmingsplan zal uitgegaan worden van de huidige bebouwingsafstand.
Er zijn vooralsnog geen concrete nieuwe ontwikkelingen, die in het kader van dit bestemmingsplan kunnen worden meegenomen en die van de nieuwe veiligheidsafstand van 10^{-6} per jaar dienen uit te gaan.
- In de verdere bestemmingsplanprocedure zullen de indieners van een inspraakreactie op de hoogte gesteld worden van de wijze waarop de inspraakreactie is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Ook de Gasunie zal hiervan op de hoogte gesteld worden, zodat door hen bezien kan worden of de verwerking voor hen aanleiding geeft om hierop nogmaals te reageren.

3. NUON Netwerkservices, postbus 50, 6920 AB Duiven

NUON netwerkservices heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het geven van een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

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

Inspiraakreactie

Per brief van 23 maart 2006 (ingekomen 24 maart 2006) heeft de NV Nederlandse Spoorwegen aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.

Verwerking

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

5. Regionale Brandweer Gelderland Zuid, afdeling Preventie, postbus 1120, 6501 BC Nijmegen

Inspiraakreactie

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

Verwerking

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

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

Inspiraakreactie

Per brief van 31 maart 2006 (ingekomen 3 april 2006) heeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg aangegeven dat zij hun reactie ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan hebben toegezonden aan de VROM-Inspectie in de regio Oost die zal zorgdragen voor een gezamenlijke reactie op het plan van rijkszijde.

Verwerking

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

7. 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.

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

Inspiraakreactie

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

- Het plan besteedt in de toelichting aandacht aan de ontstaansgeschiedenis (paragraaf 2.1.), maar beperkt zich wat betreft de monumentenzorg tot opname van de gemeentelijke monumenten op de plankaart (paragraaf 3.2.2.). Wel is een kaart 'Ruimtelijk Streefbeeld' opgenomen, waarop de historische dorps bebouwingslinten zijn opgenomen (blz. 21). Dit krijgt echter geen plaats in de stedenbouwkundige uitgangspunten (paragraaf 2.4.) of een andere doorwerking in het plan. Het blijft derhalve de vraag op welke wijze instandhouding van deze historisch - ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd.
- Geen van de overige rijksdiensten, zoals vertegenwoordigd in de Provinciale Planologische Commissie Fysieke Leefomgeving heeft verzocht opmerkingen te plaatsen ten aanzien van het plan.
- Het voorontwerpbestemmingsplan kan (vooralsnog) niet aangemerkt worden als categorie van geval van de provinciale vrijstellingenlijst.

Verwerking

- Ter aanvulling op de paragraaf Stedenbouwkundige uitgangspunten (2.4) wordt het volgende toegevoegd: een stedenbouwkundig uitgangspunt vormt de historische verkaveling langs de Stekkenberg, Dries, Bosstraat, Binnenveld, Heumensebaan en Burg. Ottenhoffstraat. Deze verkaveling wordt gedomineerd door vrijstaande of dubbele woonhuizen in een soms verspringende rooilijn. Deze woningtypologie en rooilijn worden door ons gehandhaafd bij het vastleggen van de bouwblokken. Dit zal paragraaf 2.4.6. historische verkaveling worden.
- Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

9. Waterschap Rivierenland, postbus 599, 4000 AN Tiel

Inspraakreactie

Per brief van 28 maart 2006 (ingekomen 29 maart 2006) heeft het Waterschap Rivierenland de volgende reactie ingediend ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. De watertoetsprocedure is niet geheel juist doorlopen. Waterschap Rivierenland zou, zoals met u besproken, graag reeds vóór het artikel 10 overleg bij het plan betrokken zijn.
- b. Ten aanzien van de toelichting wordt het volgende opgemerkt:
 1. In de waterparagraaf (4.1) moet opgenomen worden dat bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen overleg met het Waterschap gevoerd moet worden en dat rekening gehouden moet worden met het beleid van het Waterschap (watertoetsprocedure)
 2. Tevens moet opgenomen worden dat bij nieuwbouw gestreefd wordt naar 100% niet aansluiten van schoon verhard oppervlak op de riolering. Dit geldt ook voor de in het plan mogelijk gemaakte uitbreidingen van verhard oppervlak.
 3. Verzocht wordt de Nota beleid riolering en waterkwaliteit (2000) op te nemen in de eerste alinea van paragraaf 4.1.
 4. De eerste zin van paragraaf 3.4 op bladzijde 10 moet luiden: 'het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland'.
- c. Er kan geen positief wateradvies gegeven worden voor het voorontwerpbestemmingsplan tenzij de onder c genoemde opmerkingen worden verwerkt.

Verwerking

- a. De watertoetsprocedure is op de juiste wijze doorlopen. De bedoelde afspraak is gemaakt nadat het voorontwerpbestemmingsplan reeds was toegezonden in het kader van het artikel 10 Bro overleg.
Agesproken is dat vanaf de overlegdatum (17 maart 2006) alle bestemmingsplannen reeds voor het officiële vooroverleg met het waterschap besproken zullen worden. Voor onderhavig bestemmingsplan was dit echter niet meer mogelijk.
- b. De opmerkingen zijn als volgt in het bestemmingsplan verwerkt:
 1. Bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt automatisch een watertoets doorlopen in overleg met het Waterschap. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met het beleid van het betreffende Waterschap. Opname van een dergelijke passage in het bestemmingsplan biedt dan ook in deze geen toegevoegde waarde. Voor het onderhavige bestemmingsplan is van belang te weten dat de watertoetsprocedure op de juiste wijze is doorlopen en voor nieuwe ontwikkelingen komt deze toets in de procedure automatisch aan bod.
 2. In de paragraaf over de riolering staat aangegeven dat het gemeentelijk beleid gericht is op afkoppeling van het hemelwater. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt uitgegaan van 100% afkoppeling. Bij uitbreidingen, bijvoorbeeld een aanbouw of een garage, geldt dat vanaf een bepaalde oppervlakte eveneens afgekoppeld zal moeten worden. Dit wordt vastgelegd en geregeld bij afgifte van de bouwvergunningen voor dergelijke ontwikkelingen. Verder wordt er door gemeente bij nieuwe ontwikkelingen alleen een rioolaansluiting gegeven voor afvoer van vuilwater en voor het schone hemelwater geldt dat dit geïnfiltreerd zal moeten worden in de bodem.
 3. De genoemde nota is aan de tekst van de betreffende paragraaf (4.1.) toegevoegd.
 4. De eerste zin 'het plangebied.....Groesbeek Zuid' is toegevoegd aan paragraaf 4.1.3 riolering. De zin van het Waterschap 'Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland' is toegevoegd aan paragraaf 4.1.1. oppervlaktewater.
- c. Aan de voorwaarde voor een positief wateradvies is door verwerking van de gemaakte opmerkingen voldaan.

10. 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.

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

Inspraakreactie

Per brief van 20 maart 2006 (ingekomen 22 maart 2006) heeft de Voorlichting- en Adviescommissie in haar reactie op het voorontwerp bestemmingsplan de volgende vraag gesteld: heeft de archeologische status invloed op de herstructureringsplannen in het gebied?

Verwerking

De geplande herstructureringen in het gebied Stekkenberg-Schrouwenberg maken geen onderdeel uit van onderhavige actualisering van het bestemmingsplan. Deze plannen worden door middel van een vrijstellingsprocedure (gebied Hogeweg-Bremstraat) en door middel van een vrijstellingsprocedure danwel wijziging van het bestemmingsplan los van dit nieuwe bestemmingsplan gerealiseerd. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan wordt ten aanzien van het aspect archeologie dan ook uitsluitend geconstateerd welke verwachtingswaarde het gebied heeft. Bij de procedures voor de twee herstructureringslocaties zal nader onderzocht worden of en zo ja, op welke wijze de archeologie echt invloed heeft op de plannen.

Gemaakte opmerking van de VAC heeft dan ook geen wijziging in dit bestemmingsplan tot gevolg.

7.2. Ontwerpfase

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

7.2.1. Zienswijzen

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

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

1. De heer J. Arts, Heumensebaan 27, 6561 CJ, Groesbeek
2. De heer H.A.G. van Haaren, Dries 59, 6561 VK, Groesbeek
3. De heer G.L.M. Hubers en mevrouw A.M.E. Hubers-Kuijltjes, De Merelle 15, 6561 DS, te Groesbeek
4. Architectenbureau Frans Kerkhoff, namens R. Portocarero (Geiherstrasse 14, E 67435 Nuestdad, Duitsland), Driekronenstraat 10, 6569 MA Milsbeek
5. Architectenbureau Frans Kerkhoff, namens Chinees-Indisch Restaurant HUP-YUEN (Burg. Ottenhoffstraat 29, 6561 CL Groesbeek), Driekronenstraat 10, 6569 MA Milsbeek
6. Architectenbureau Frans Kerkhoff, namens H. van Haaren (Mozartstraat 19, 6561 EB Groesbeek), Driekronenstraat 10, 6569 MA Milsbeek
7. Architectenbureau Frans Kerkhoff, namens P. Kaal (Klaverberg 3, 6561 DD Groesbeek), Driekronenstraat 10, 6569 MA Milsbeek
8. Architectenbureau Frans Kerkhoff, namens J. Peters van aannemings- en handelsmaatschappij J. Peters Groesbeek b.v. (Nieuweweg 61, 6561 AB Groesbeek), Driekronenstraat 10, 6569 MA Milsbeek
9. Architectenbureau Frans Kerkhoff, namens W. Verhoeven (p/a Zevenheuvelenweg 14a, 6561 ES Groesbeek), Driekronenstraat 10, 6569 MA Milsbeek
10. Architectenbureau Frans Kerkhoff, namens S. van Vught (Bremstraat 11, 6561 WD, Groesbeek), Driekronenstraat 10, 6569 MA Milsbeek
11. Architectenbureau Frans Kerkhoff, namens V. van der Stappen (Zevenheuvelenweg 3, 6561 ER, Groesbeek), Driekronenstraat 10, 6569 MA Milsbeek
12. N.V. Nederlandse Gasunie, Kantoor en Gebied Deventer, Postbus 162, 7400 AD Deventer

1. De heer J. Arts, Heumensebaan 27, 6561 CJ, Groesbeek

Zienswijze

Per brief van 15 juni 2006 (ingekomen 16 juni 2006) heeft de heer J. Arts de volgende zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

De heer Arts verzoekt om een wijziging aan te brengen in het bestemmingsplan ten behoeve van een bouwmogelijkheid voor een woning op een gedeelte van zijn perceel. Het perceel is daar naar zijn mening groot genoeg voor (ca. 1800 m²). Het is de bedoeling in de toekomst een vrijstaande woning te realiseren voor eigen gebruik met de primaire voorzieningen op de begane grond.

Beoordeling

De betreffende locatie ligt deels in het nieuwe bestemmingsplan Stekkenberg-Schrouwenberg en deels in het nieuwe, recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2005. Dit maakt echter voor de beoordeling op zich niet uit, aangezien het in beide bestemmingsplannen niet mogelijk is om een (rechtstreekse) bouwtitel op te nemen. Kijkende naar het gebied Stekkenberg-Schrouwenberg dan is dit vanwege het ontbreken van een nog bestaande bouwtitel of een vrijstelling/ bouwvergunning en benodigde onderzoeken. Daarbij komt dat het gaat om een conserverend plan, waarin een dergelijke nieuwe ontwikkeling niet wordt voorgestaan.

Conclusie: Het is, binnen de kaders van het onderhavige bestemmingsplan, niet mogelijk om aan het verzoek medewerking te verlenen en het plan wordt dan ook niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze.

2. De heer H.A.G. van Haaren, Dries 59, 6561 VK, Groesbeek

Zienswijze

De heer van Haaren heeft tijdens de informatieavond d.d. 19 juni 2006 in een zienswijze aangegeven dat de woning (de bebouwingszone) niet juist op de plankaart is weergegeven voor het perceel Dries 59.

Beoordeling

De bouwtekeningen en de verleende bouwvergunningen voor het betreffende pand zijn bekeken en geconcludeerd kan worden dat de aanwezige bebouwing op de juiste wijze binnen de bestemming Woondoeleinden is opgenomen.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond. Er behoeft geen aanpassing plaats te vinden van het bestemmingsplan voor dit perceel.

3. De heer G.L.M. Hubers en mevrouw A.M.E. Hubers-Kuijltjes, De Merelle 15, 6561 DS, te Groesbeek

Zienswijze

Per brief van 21 juni 2006 (ingekomen 22 juni 2006) hebben de heer Hubers en mevrouw Hubers- Kuijltjes de volgende zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

De heer Hubers en mevrouw Hubers- Kuijltjes geven aan sinds 1991 auto's te verkopen op het perceel De Merelle 15. In 2002 is ten aanzien van deze bedrijfsactiviteit een gedoogbesluit genomen door de gemeente. Het pand is echter bestemd als woondoeleinden zonder verdere opmerking of aanduiding. Graag zien zij dit destijds genomen gedoogbesluit verwerkt in het bestemmingsplan. Dit mede ter voorkoming van verkeerde verwachtingen bij andere bewoners nu en in de toekomst. Verder geven zij nog aan dat het genomen gedoogbesluit destijds nooit bekend zou zijn gemaakt.

Beoordeling

Ter plaatse van het perceel is de bestemming Woondoeleinden van toepassing. Binnen deze bestemming zijn geen bedrijven toegestaan met uitzondering van hetgeen onder de aan huis gebonden beroepen valt of bedrijvigheid in woonwijken. Het bedrijf van de familie Hubers valt niet onder een van genoemde toegestane bedrijven en is daarmee in principe niet toegestaan.

Echter, in 1991 is door de gemeente besloten een gedoogbeschikking op te stellen voor het bedrijf, zodat dit bedrijf toch op de bestaande locatie kan blijven voortbestaan tot het moment van vertrek van het bedrijf.

Conclusie: De bestemming Woondoeleinden is conform het vigerende bestemmingsplan en de gemaakte afspraken de juiste bestemming in het nieuwe bestemmingsplan. De gedoogbeschikking blijft daarnaast van toepassing, uitsluitend voor het bedrijf van de familie Hubers tot het moment waarop de huidige bedrijfsvoerders met het bedrijf stoppen.

4. Architectenbureau Frans Kerkhoff, namens R. Portocarero (Geitherstrasse 14, E 67435 Nuestad, Duitsland), Driekronenstraat 10, 6569 MA Milsbeek

Zienswijze

Per brief/ fax van 17 juli 2006 heeft de heer F. Kerkhoff, namens de heer R. Portocarero de volgende zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

- Aangegeven wordt dat de bestemming B2 een te beperkte bestemming is voor het pand Burg. Ottenhoffstraat 27a/ Kruispad 1, 1a en 1b. In de bestaande toestand is er reeds sprake van woningen op zowel de begane grond (Kruispad 1b) en op de verdieping (Kruispad 1) en tevens zijn er twee bedrijfsruimten aanwezig (Burg. Ottenhoffstraat 27a en Kruispad 1a). Aangezien gebleken is, aldus de heer Kerkhoff, dat de bedrijfsruimten slecht verhuurbaar zijn wordt verzocht de bestemming aan te passen.
- Gevraagd wordt om naast de bedrijfsbestemming, voor het pand tevens de bestemming Detailhandel te handhaven zoals die in het huidige bestemmingsplan reeds is opgenomen. Tevens wordt verzocht om een volledige woonbestemming op het pand voor meerdere woningen zodat de bedrijfsruimten in de toekomst omgebouwd kunnen worden tot woningen.

Beoordeling

- Ten aanzien van de aanwezige activiteiten op het perceel is door de gemeente op 9 augustus 2006 het volgende geconstateerd. In het pand Burgemeester Ottenhoffstraat 27a bevindt zich op de begane grond een schoonheidssalon en in het achterliggende gedeelte een woning. In het gedeelte Kruispad 1, 1a en 1b bevinden zich op de verdieping een woning, op de begane grond een woning en een cosmeticabedrijf.
- In het vigerende bestemmingsplan is het pand opgenomen als 'Eengezinshuizen in de klasse E2 HO (W1)', waarbij eveneens winkels en horecabedrijven zijn toegestaan. In principe zou deze bestemming overgenomen moeten worden in het nieuwe bestemmingsplan. Aangezien er in de loop de jaren diverse functies zich in het pand gevestigd hebben, is bekeken aan de hand van deze feitelijke situatie welke bestemming er nu aan het pand gegeven kan worden. Gekozen is voor de bestemming Centrumdoeleinden, waarin een uitwisseling van diverse functies mogelijk is, waaronder de door de heer Kerkhoff, namens de heer Portocarero, gevraagde woondoeleinden en detailhandel. Gezien de ligging nabij het centrum van de kern Groesbeek en de indeling van dit pand is deze bestemming deze meest voor de hand liggende keuze. Binnen de Centrumdoeleinden is gekozen voor een bebouwingspercentage van 40% in de zone tussen bebouwingsgrenzen. Het gaat hier om de zone waarin de bijgebouwen geplaatst kunnen worden. Dit is voor alle in deze bestemming aangegeven aanduidingen (C1-C4) gelijk. Het percentage 40% is gekozen in verband met de omgeving die in alle gevallen voornamelijk bestaat uit woondoeleinden en waar eenzelfde bebouwingspercentage wordt aangehouden in de zone tussen bebouwingsgrenzen. Om te voorkomen dat hiermee de bestaande afwijkende bijgebouwen wegbestemd zouden worden, is een bepaling opgenomen dat de op het moment van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige en vergunde bebouwing die een afwijkende maatvoering heeft dan nu in de tabel is opgenomen, behouden mag blijven. Er wordt hier dan ook recht gedaan aan de bestaande bebouwing aan de Burgemeester Ottenhoffstraat. In geval van nieuwe ontwikkelingen waarbij gebouwen afgebroken worden en er bebouwing voor teruggeplaatst zal gaan worden, gelden de nieuwe maten in de tabel als uitgangspunt.

Conclusie: Aan het verzoek in de zienswijze is medewerking verleend door aan het pand de bestemming Centrumdoeleinden toe te kennen in plaats van de bestemming Bedrijfsdoeleinden.

5. Architectenbureau Frans Kerkhoff, namens Chinees-Indisch Restaurant HUP-YUEN (Burg. Ottenhoffstraat 29, 6561 CL Groesbeek), Driekronenstraat 10, 6569 MA Milsbeek

Zienswijze

Per brief van 11 juli 2006 (ingekomen 13 juli 2006) heeft de heer F. Kerkhoff, namens Chinees Indisch Restaurant HUP- YUEN de volgende zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

Het bebouwingspercentage van 40% (H2) is al ruim overschreden. Graag een percentage van 90% van het perceel opnemen.

Beoordeling

Het perceel aan de Burgemeester Ottenhoffstraat 29 is 346 m² groot en de bestaande bebouwing (inclusief garage) heeft een oppervlakte van circa 240 m². Dit houdt in dat het percentage bebouwing circa 69% van het gehele perceel is. Aangezien er vanuit gegaan moet worden dat er geparkeerd moet worden op eigen terrein is verhoging naar 90% voor het gehele perceel niet wenselijk. Bekeken is daarom welk percentage per zone wenselijk is.

Voor de bebouwingszone kan een maat aangehouden worden van 100%, aangezien dit gedeelte reeds nu nagenoeg is volgebouwd. Voor het gedeelte 'zone tussen bebouwingsgrenzen' zal de maat van 40% van toepassing blijven aangezien hier nog geparkeerd zal moeten worden. Het bestaande bebouwingsoppervlak is 18 m² (garage) en de oppervlakte van dit perceelgedeelte is circa 83 m².

Dit houdt een bebouwingsoppervlakte van circa 21% in en een verhoging van 40% naar 90% is dan ook niet noodzakelijk. Tevens zou een dergelijke verhoging een nieuwe ontwikkeling betekenen in een beheersplan en dit is niet wenselijk.

Conclusie: Het maximale bebouwingspercentage is niet juist opgenomen in de voorschriften en wordt op de volgende wijze aangepast. De maximale bebouwingsoppervlakte voor de bebouwingszone wordt 100% en voor de zone tussen bebouwingsgrenzen 40%. E.e.a. wordt opgenomen in de tabel maatvoering in de bestemming Horeca. Voor het perceel wordt de nieuwe aanduiding H3 op de plankaart opgenomen.

6. Architectenbureau Frans Kerkhoff, namens H. van Haaren (Mozartstraat 19, 6561 EB Groesbeek), Driekronenstraat 10, 6569 MA Milsbeek

Zienswijze

Per brief van 11 juli 2006 (ingekomen 13 juli 2006) heeft de heer F. Kerkhoff, namens H. van Haaren, de volgende zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan: De wens is om na uitbreiding van het bijgebouw de bestaande carport voor de fietsenstalling te plaatsen. Voor zover bekend voorziet het ontwerpplan niet in deze mogelijkheid, echter ook de carport van de burens steekt ruim voor de voorgevelrooilijn, zodat gevraagd wordt om eenzelfde ontheffing om maximaal 300 cm voor de voorgevelrooilijn de gevraagde open carport te kunnen realiseren.

Beoordeling

De bouwvergunning voor de fietsenstalling bij de woning Mozartstraat 19 is verleend d.d. 15 juni 2006. Ten behoeve van deze fietsenstalling is de tot dan aanwezige carport

verwijderd. In deze zienswijze wordt verzocht om deze terug te mogen plaatsen.

De carport kan echter niet worden teruggeplaatst op de gevraagde locatie om de volgende redenen: een carport is vanaf 1 januari 2003 bouwvergunningplichtig geworden. Hierdoor zal getoetst moeten worden aan het geldende bestemmingsplan. In de onderhavige bestemming is ten behoeve van carports een speciale regeling opgenomen, die het niet toelaat om een carport te plaatsen voor de voorgevelrooilijn. Van deze nieuwe regeling wordt niet afgeweken en van nog vigerende rechten uit het geldende bestemmingsplan, die een afwijking van het nieuwe beleid alsnog rechtvaardigen, is, ten aanzien van de plaatsing van carports, geen sprake.

De carport die bij de buurwoning is geplaatst, viel op het moment van de aanvraag nog onder de vergunningsvrije bouwwerken en kon daarmee zo geplaatst worden. Aangezien de regeling inmiddels reeds geruime tijd gewijzigd is, kan hiermee geen vergelijking meer gemaakt worden.

Er is dan ook geen ontheffing waarop aanspraak gemaakt kan worden om alsnog medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek uit de zienswijze.

Conclusie: Er kan geen medewerking verleend worden aan het verzoek tot medewerking aan het realiseren van de gewenste carport. Er vindt dan ook geen wijziging van het bestemmingsplan plaats.

7. Architectenbureau Frans Kerkhoff, namens P. Kaal (Klaverberg 3, 6561 DD Groesbeek), Driekronenstraat 10, 6569 MA Milsbeek

Zienswijze

Per brief van 11 juli 2006 (ingekomen 13 juli 2006) heeft de heer F. Kerkhoff, namens de heer P. Kaal, de volgende zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

In de tuin van de bestaande woning aan de Klaverberg 3 wil de heer Kaal een nieuwe woning bouwen, zoals is aangegeven op de bijgevoegde situatietekening. De gronden westelijk van het aangegeven perceel zijn aangekocht, zodat dit gebied als tuin voor de nieuwe woning kan dienen en als overgangsgebied tussen het buitengebied en de woonwijk.

Beoordeling

De betreffende locatie ligt deels in het nieuwe bestemmingsplan Stekkenberg-Schrouwenberg en deels in het nieuwe, recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied herziening 2005.

Conform de bestemmingsplankaart bij het ontwerp is dit niet het geval, aangezien de begrenzing daar niet juist is ingetekend. Deze begrenzing zal dan ook nog worden aangepast. Dit maakt echter voor de beoordeling op zich niet uit, aangezien het in beide bestemmingsplannen niet mogelijk is om een (rechtstreekse) bouwtitel op te nemen. Kijkende naar het gebied Stekkenberg-Schrouwenberg dan is dit vanwege het ontbreken van een nog bestaande bouwtitel, een vrijstelling of bouwvergunning en benodigde onderzoeken. Daarbij komt dat het gaat om een conserverend plan, waarin een dergelijke nieuwe ontwikkeling niet wordt voorgestaan.

Conclusie: Het is, binnen de kaders van het onderhavig bestemmingsplan, niet mogelijk om aan het verzoek medewerking te verlenen en het plan wordt dan ook niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze.

8. Architectenbureau Frans Kerkhoff, namens J. Peters van aannemings- en handelsmaatschappij J. Peters Groesbeek b.v. (Nieuweweg 61, 6561 AB Groesbeek), Driekronenstraat 10, 6569 MA Milsbeek

Zienswijze

Per brief van 11 juli 2006 (ingekomen 13 juli 2006) heeft de heer F. Kerkhoff, namens de heer J. Peters (Aannemings- en handelsmaatschappij J. Peters Groesbeek bv.), de volgende zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

- De bestaande situatie geeft niet de aanwezige bebouwingen aan.
- Naast de woning Nieuweweg 61 (helft van 2 onder een kap) is er nog een tweede woning achter bovenstaande woning aanwezig welke niet is bestemd.
- De bestaande bedrijfsgebouwen graag positief bestemmen met de mogelijkheid om te kunnen uitbreiden.
- Het bestaande bijgebouw van de woning is niet aangegeven en ook dit positief bestemmen als bijgebouw van de woning zodat het niet meer nodig is om bij de rechter te bepalen wat nu wel en niet bij de woning behoort en wat nu wel of niet bedrijfsgebouw is.

Beoordeling

- De ondergrond betreft een kadastrale ondergrond die door het Kadaster regelmatig geactualiseerd wordt. Deze ondergrond heeft geen juridische status en een op dit moment niet volledig geactualiseerde ondergrond heeft dan ook geen consequenties voor de voorschriften en bestemming die zijn toegekend aan het perceel. De procedure zou dan ook in principe met de huidige ondergrond verder afgerond kunnen worden. Wel is dit aspect met het Kadaster besproken en aangegeven is dat de ondergrond in de komende actualisering aangepast zal gaan worden.

Mocht deze aanpassing nog gereed zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan, dan wordt deze gebruikt in de verdere procedure.

- Op het perceel is conform het vigerende en het nieuwe bestemmingsplan één woning toegestaan. Een tweede woning niet en in het verleden is daarvoor ook geen vrijstelling of vergunning verleend. Uit het archief is gebleken dat het gebouw reeds op situatietekeningen uit 1972 aanwezig was, maar niet bekend als woning. In de loop der jaren is de woning nr. 61 aan het bijgebouw vast gebouwd en zijn er enkele aanpassingen gedaan aan de zogenaamde 2^e woning. Hierbij is nooit ter sprake gekomen dat het ging om een woning (noch in bouw aanvragen, noch via een verzoek om vrijstelling). Afgaande op berichten van de eigenaar zou het gaan om de bedrijfswoning bij het aannemersbedrijf, die reeds langere tijd aanwezig is.
- Om die reden is de woning in de aanduiding 'Aannemersbedrijf' opgenomen, zodat de woning in ieder geval gedurende het bestaan van het bedrijf behouden en gebruikt kan worden. Indien het bedrijf ophoudt te bestaan, zal ook de woning zijn functie verliezen.
- Er is sprake van een met het bestemmingsplan (zowel vigerend als nieuw) strijdige situatie. Een dergelijk bedrijf is namelijk niet toegestaan en er is nooit vrijstelling verleend om dit alsnog toe te kunnen staan. Omdat de situatie echter reeds jaren aldaar aanwezig is (in ieder geval vanaf 1984; uit het archief blijkt dat vanaf toen J. Peters eigenaar is geworden), is de situatie onder het overgangsrecht komen te vallen en zal er iets geregeld moeten worden in het bestemmingsplan. Gekozen is daarom voor een bestemming Woondoeleinden met een aanduiding 'Aannemersbedrijf met één bedrijfswoning'. Deze aanduiding heeft betrekking op het bestaande bedrijf in zijn huidige omvang inclusief de in

de zienswijze genoemde tweede woning.

Uitbreiding is niet mogelijk en is in de toekomst eveneens niet wenselijk. Er worden dan ook geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. De aanduiding was overigens in het ontwerpbestemmingsplan reeds aanwezig; naar aanleiding van de zienswijze is deze aangepast.

Zoals aangegeven is de ondergrond gemaakt door het Kadaster en op dit moment vindt er een actualisering plaats. Het bijgebouw is dan ook nog niet opgenomen op de ondergrond, maar verdere consequenties voor het behoud daarvan heeft het ontbreken van de bebouwing niet in het kader van dit bestemmingsplan. Het dossier ten aanzien van dit perceel geeft voldoende uitsluitel over hetgeen bij het bedrijf hoort en hetgeen bij de woning.

Conclusie: De bestemming voor dit perceel blijft Woondoeleinden. Hieraan wordt naar aanleiding van de zienswijze de volgende aanduiding toegevoegd: 'Aannemersbedrijf'. In de voorschriften is deze aanduiding opgenomen in de doeleindenomschrijving.

Tevens is aan de voorschriften toegevoegd dat het gaat om een bestaand bedrijf met één bedrijfswoning dat in de huidige omvang op de huidige locatie kan voortbestaan tot het moment van staken of beëindigen van het huidige bedrijf. Op dat moment zal de situatie conform de dan geldende bestemming (Woondoeleinden) teruggebracht moeten worden. Gezien de zogenaamde uitsterfconstructie zijn geen verdere uitbreidingsmogelijkheden opgenomen in de voorschriften.

9. Architectenbureau Frans Kerkhoff, namens W. Verhoeven (p/a Zevenheuvelenweg 14a, 6561 ES Groesbeek), Driekronenstraat 10, 6569 MA Milsbeek

Zienswijze

Per brief van 11 juli 2006 (ingekomen 13 juli 2006) heeft de heer F. Kerkhoff, namens W. Verhoeven van Sport & Lifestyle center Total Spirit, de volgende zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

- Eind 2005 is grond aangekocht van de gemeente om de sportschool te kunnen uitbreiden (en inmiddels is de bouwvergunning aangevraagd). Echter het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in deze mogelijkheid op het betreffende stuk grond.
- De bestaande toestand van de aanwezige bebouwing is niet juist aangegeven.
- Om ook in de toekomst geringe uitbreiding mogelijk te maken graag een 100% bebouwing van de grond en een maximale goothoogte van 1200 cm.
- Het aangegeven bebouwingspercentage van 40% is inmiddels al lang overschreden en de bebouwingshoogte van 6 m¹ is met het nieuwe plan (aangevraagde bouwvergunning) ook overschreden.

Beoordeling

- Aan de gevraagde uitbreiding wordt door middel van een vrijstellingsprocedure volgens artikel 19 lid 3 WRO medewerking verleend. De gevraagde uitbreiding wordt opgenomen op de plankaart conform deze bouwvergunning.
- De ondergrond betreft een kadastrale ondergrond die door het Kadaster regelmatig geactualiseerd wordt. Deze ondergrond heeft geen juridische status en een op dit moment niet volledig geactualiseerde ondergrond heeft dan ook geen consequenties voor de voorschriften en bestemming die zijn toegekend aan het perceel. De procedure zou dan ook in principe met de huidige ondergrond verder afgerond kunnen worden. Wel is dit aspect met het Kadaster besproken en aangegeven is dat de ondergrond in de komende actualisering aangepast zal gaan worden. Mocht deze aanpassing nog gereed zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan, dan wordt deze gebruikt in de verdere procedure. In het bouw dossier is bekeken om welk gedeelte het gaat en de bebouwingszone is aangepast conform de bestaande en vergunde situatie. De ontbrekende bebouwing op de ondergrond valt zo bij het aanvullen van de ontbrekende gegevens in de juiste zone.

- c. De maximale bebouwingsoppervlakte is niet duidelijk in het bestemmingsplan aangegeven. Dit zal als volgt aangepast worden. De maximale bebouwingsoppervlakte in de bebouwingszone zal worden gesteld op 100% (voor B4).
E.e.a. conform de bestaande bebouwing en de vergunde uitbreiding. In de andere zone (zone geen gebouwen toegestaan) zijn geen bouw mogelijkheden aanwezig. Hier is dan ook geen maximale bebouwingsoppervlakte van toepassing. Aan de gevraagde extra uitbreiding kan geen medewerking verleend worden, aangezien dit een nieuwe ontwikkeling zou betekenen in een conserverend plan. Bovendien ontbreken daarvoor op dit moment de benodigde onderzoeksgegevens en zal duidelijk moeten zijn welke ruimte behouden blijft voor parkeren. Eventuele uitbreidingen in de toekomst dienen los van het bestemmingsplan op de mogelijkheden voor medewerking onderzocht te worden.
- d. Voor de beantwoording ten aanzien van het bebouwingspercentage wordt verwezen naar bovenstaande beantwoording. De bebouwingshoogte in de laatste bouwvergunning bedraagt 7.40 m. De bebouwingshoogte zal in de voorschriften worden aangepast tot maximaal 8 meter.

Conclusie: Het bestemmingsplan is naar aanleiding van genoemde zienswijze op de volgende punten aangepast: de bebouwingszone is uitgebreid conform de bestaande situatie en de vergunde uitbreiding. Het maximale bebouwingspercentage binnen de bebouwingszone is gewijzigd in 100%. De maximale bebouwingshoogte is aangepast tot maximaal 8 meter in verband met de vergunde uitbreiding.

10. Architectenbureau Frans Kerkhoff, namens S. van Vught (Bremstraat 11, 6561 WD, Groesbeek), Driekronenstraat 10, 6569 MA Milsbeek

Zienswijze

Per brief van 11 juli 2006 (ingekomen 13 juli 2006) heeft de heer F. Kerkhoff, namens de heer S. van Vught, de volgende zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

De heer van Vught heeft het plan om zijn woning aan de zijgevel met 300 cm op de begane grond uit te breiden (hoek Bremstraat/ Heidebloemstraat). Het bestaande bestemmingsplan geeft nog uitbreidingsmogelijkheden, echter het ontwerpplan geeft deze mogelijkheid niet. Graag deze mogelijkheden ook in het nieuwe bestemmingsplan verwerken.

Beoordeling

Bekeken is of en zo ja, welke mogelijkheden het vigerende bestemmingsplan nog biedt voor de gevraagde uitbreiding aan de zijkant van de woning. Gebleken is dat de bebouwingszones van beide bestemmingsplan overeenkomen en dat er dan ook geen vigerende rechten zijn die nog overgenomen zouden moeten worden.

Conclusie: Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van de zienswijze. Constatering over vigerende rechten is ongegrond

11. Architectenbureau Frans Kerkhoff, namens W. van der Stappen (Zevenheuvelenweg 3, 6561 ER, Groesbeek), Driekronenstraat 10, 6569 MA Milsbeek

Zienswijze

Per brief van 11 juli 2006 (ingekomen 13 juli 2006) heeft de heer F. Kerkhoff, namens de heer of mevrouw W. van der Stappen de volgende zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

- a. De gereserveerde plaats voor de bijgebouwen graag verleggen naar de ruimte tussen de woning en de weg zoals aangegeven om te voorkomen dat er vanaf de inrit dwars over het terrein toegangspaden gemaakt moeten worden voor de ontsluiting van de te bouwen garage/ hobbyruimte.
- b. Graag de mogelijkheid opnemen om 100 m² bijgebouw te kunnen bouwen en daarnaast 50 m² praktijkruimte.
- c. De bestaande goothoogte van de villa ligt tussen de 7 en 7,5 m¹. Graag dit opnemen i.p.v. de aangegeven 6 m¹ in het bestemmingsplan in verband met toekomstige uitbreiding van de villa.

Beoordeling

- a. De zone tussen bebouwingsgrenzen is om de volgende redenen op de betreffende plek op de plankaart aangegeven:
 1. De kwaliteit van het perceel wordt met name bepaald door de monumentale boombeplanting ten zuiden van de villa en nabij het gebouw in combinatie met het woonhuis. De gazons, rododendronpartijen en padenverloop dragen aan die zijde bij tot een fraai en harmonieus geheel. Dat gedeelte van het terrein dient dan ook in ongerepte staat te blijven. Met een aanlegvergunning was in het postzegelplan "Bestemmingsplan Zevenheuvelenweg 3" het kappen of beschadigen van de volwassen houtopstand en een wijziging in de opzet van de parkaanleg, zonder vergunning van Burgemeester en Wethouders verboden. Behoud van deze kwaliteit is het uitgangspunt. De kwaliteit van de tuin maakt ook onderdeel uit van de redengevende beschrijving van de monumentenvergunning en wordt derhalve ook vanuit dat oogpunt als behoudenswaardig beschouwd. Verder zijn in de gevraagde zone monumentale bomen aanwezig die behouden moeten blijven. In de door de gemeente toegekende zone tussen bebouwingsgrenzen is geen sprake van monumentale bomen en een bezoek ter plaatse heeft laten inzien dat van de tuin dit gedeelte minder behoudenswaardig wordt geacht dan de andere gedeeltes.
Verder is het zicht vanaf de openbare weg een bepalende factor in de keuze van de zone tussen bebouwingsgrenzen. De villa is met name van de zuid- en rechterzijde vanaf de openbare weg goed zichtbaar. Dit geldt niet voor het gedeelte aan de linkerzijde van de villa dat nu bestemd is als zone tussen bebouwingsgrenzen. Een verschuiving van de zone zoals wordt verzocht in de zienswijze is dan ook niet wenselijk. Dit zou het zicht op de villa volledig te niet doen.
 2. Aan de noordkant is een open ruimte tussen nummer 3 en 7 aangehouden om te voorkomen dat bijgebouwen nabij de ontsluitingsweg het groene beeld aantasten. Het is ook niet de bedoeling dat de hoofdgebouwen door bijgebouwen aan elkaar gekoppeld lijken te gaan worden. In het "Bestemmingsplan Zevenheuvelenweg 3" is ook reeds aangegeven dat rekening gehouden dient te worden met de monumentale waarde van de villa. Dit is gebeurd door ondergeschikte bouwmassa's in de vorm van bungalows / semi-bungalows op voldoende afstand van de monumentale villa te situeren en door de bebouwingsgrens die de ruimte voor de mogelijke bijgebouwen begrensd beperkt te houden, ook in de richting van de villa.

Uit een beoordeling van de locatie ter plaatse is gebleken dat er sprake is van slechts één ontsluiting. De tweede ontsluiting, waarvan tijdens de realisering van de twee woningen aan de Zevenheuvelenweg 5 en 7 en de opstelling van het hiervoor benodigde bestemmingsplan sprake was, is niet aangelegd voor het perceel Zevenheuvelenweg 3.

Dit betekent overigens niet dat hierdoor onnodig nieuwe paden in de tuin aangelegd zouden moeten worden om de zone tussen bebouwingsgrenzen te bereiken. Op dit moment is er reeds een pad vanaf de openbare weg aanwezig, die aan de voorzijde van de villa naar deze zone loopt. Deze route is dus reeds bestaand en kan ook in de toekomst gebruikt blijven worden. Van onnodige doorkruising van het perceel is dan ook geen sprake.

- b. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan is het mogelijk om 50 m² bijgebouwen te plaatsen en een carport van 20 m². Verdere uitbreidingsmogelijkheden staat het bestemmingsplan niet toe. Opnemen van de in deze zienswijze gevraagde bebouwing is niet mogelijk, aangezien dit een nieuwe ontwikkeling zou betekenen in een conserverend plan en dit is niet wenselijk.
Bovendien ontbreekt een goede onderbouwing (o.a. een concreet bouwplan, onderzoeken) voor de mogelijkheden van hetgeen gevraagd wordt.
- c. Uit opname van de situatie ter plaatse (d.d. 15 augustus 2006) blijkt dat de huidige goothoogte van het pand 7,58 m is. Het vigerende bestemmingsplan laat een goothoogte van maximaal 6 m toe. In het archief is omtrent het pand geen informatie te vinden. De goothoogte zal aangepast worden aan de huidige hoogte en wordt gesteld op maximaal 8 meter. Ten aanzien van de maximale bebouwingshoogte hoeft niets gewijzigd te worden aan de reeds opgenomen 13 meter.

Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijzigingen van het bestemmingsplan: de maximale goothoogte wordt gewijzigd van 6 meter in 8 meter. De maximale bebouwingshoogte blijft de reeds opgenomen 13 meter.

12. N.V. Nederlandse Gasunie, Kantoor en Gebied Deventer, Postbus 162, 7400 AD Deventer

Zienswijze

Per brief van 13 juli 2006 (ingekomen 14 juli 2006) heeft de heer Van Hoof, namens de Gasunie, de volgende zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Binnen het plangebied ligt een 6"/ 40 bar gastransportleiding en een gasontvangstation van de Gasunie. Bij inzage van het digitale plan is gebleken dat deze niet op de plankaart zijn aangegeven. De gastransportleiding en het gasontvangstation zijn gesitueerd op plankaart 1 ter hoogte van de Vlierbeshof. Wij hebben middels een brief de plankaart retour gestuurd waarop de ligging van de leiding in rood is aangegeven. Wij verzoeken de plankaart dienovereenkomstig aan te passen.
- b. In artikel 17.2 'bebouwing' van de voorschriften is aan een strook ter breedte van 2 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding de medebestemming 'leidingen' toegekend. Binnen deze vrijwaringszone is het oprichten van bebouwing en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden niet zonder meer toegestaan. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar van goederen en personen in de direct omgeving, dient deze belemmering echter te gelden binnen een zone van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Verzocht wordt dit aan te passen.

Beoordeling

- a. De Gasunie is in het kader van het artikel 10 Bro overleg verzocht een reactie te geven en dit hebben zij gedaan door middel van de in de zienswijze genoemde brief. Deze gegevens zijn voor zover op dat moment mogelijk verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
Echter, vanwege het ontbreken van de digitale bestanden van de leiding was het niet mogelijk deze op dat moment op de plankaart te zetten. In deze beantwoording van de inspraakreactie is daarom aangegeven dat e.e.a. uiterlijk voor de vaststelling van het bestemmingsplan op de plankaart verwerkt zal zijn. Deze verwerking is inmiddels gebeurd en de leiding en het gaststation met bijhorende vrijwaringszone zijn op de plankaart opgenomen.
- b. De afstand van de vrijwaringszone is in de voorschriften en op de plankaart veranderd van 2 meter aan weerszijden van de hartlijn in 4 meter aan weerszijden van de hartlijn.

Conclusie: Naar aanleiding van beide aspecten uit de zienswijze is het bestemmingsplan conform de opmerkingen aangepast.

7.3. Ambtshalve wijzigingen

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

Toelichting

- Aanvulling van de paragraaf milieuhinder met een conclusie,
- Aanvulling van de paragraaf luchtkwaliteit met een onderzoek,
- Aanvulling retrospectieve toets met diverse ontwikkelingen die met een art 19 WRO-procedure zijn mogelijk gemaakt.

Voorschriften

- Definitie bed and breakfast en evenementen aangepast.
- Aanduiding praktijkruimte in artikel 5 is gewijzigd in praktijk of kantoorruimte.
- Voor de aanduiding aannemersbedrijf is in artikel 5 een uitsterfregeling met wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de voorschriften.
- In de tabel maatvoering van artikel 5 is een woningklasse toegevoegd en is de bouwhoogte in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.
- De functies horeca, dienstverlening en detailhandel zijn verwijderd uit artikel 6.
- In tabel maatvoering van artikel 6 is verduidelijkt op welk vlak het bebouwingspercentage betrekking heeft.
- "Uitsluitend op de verdieping" is verwijderd uit artikel 8 en 9.
- Term bovenwoning gewijzigd in (bedrijfs)woningen in meerdere artikelen.
- In term maatvoering bebouwingspercentage aangepast en verduidelijkt waarop dit betrekking heeft, mede vanwege opnemen H3.
- Gebruiksbepalingen in gehele plan geüniformeerd.
- Bewoning van vrijstaande bijgebouwen als voorbeeld van strijdig gebruik opgenomen.
- Algemene bepaling inzake bestaande bijgebouwen opgenomen in artikelen 5,8,9,10,11,12.
- In artikel 10 is de woning in vlak B4 komen te vervallen.
- Inhoudsmaat bedrijfswoning is verwijderd uit enkele artikelen en is toegevoegd aan artikel 11.
- Aantal bedrijfswoningen verduidelijkt in artikel 11, specifiek de vlakken aangegeven waar dit wel is toegestaan.
- Afstandsmaat in artikel 17 is gewijzigd van 2 meter naar 4 meter.
- Goedkeuring van provincie is verwijderd uit artikel 17, verplichting tot het inwinnen van advies bij de leidingbeheerder is gehandhaafd.

Plankaart

- Opnemen van de gastransportleiding.
- Heumensebaan 23 nieuwe praktijkruimte met woonhuis opgenomen onder Woondoeleinden met praktijkruimte aanduiding na een doorlopen art 19 WRO-procedure,
- Kerkstraat 17a opgenomen onder Woondoeleinden in plaats van als bijgebouw bij Kerkstraat 17 na een doorlopen art 19 WRO-procedure,
- Stekkenberg 3 -5 opgenomen onder Bedrijfsdoeleinden in plaats van Woondoeleinden,
- Zevenheuvelenweg 3, 5, 7: aanpassing van de zone tussen bebouwingsgrenzen, conform hetgeen opgenomen was in het "Bestemmingsplan Zevenheuvelenweg 3",
- Op diverse plekken de zone bebouwingsgrenzen aangepast vanwege bestaande bebouwing.
- Burgemeester Ottenhoffstraat 27a, gewijzigd van bedrijfsdoeleinden naar centrumdoeleinden.
- Burgemeester Ottenhoffstraat 29, gewijzigd van aanduiding H2 naar H3 in verband met meer specifieke bebouwingsbepalingen.
- Burgemeester Ottenhoffstraat 28, woningklasse en aantal woningen aangepast.
- Plangrens in geringe mate aangepast aan westelijke en noordelijke zijde van het plan.
- Op de hoek Zonnebloemstraat/ Boterbloemstraat is de bestemming Woondoeleinden niet meer opgenomen, omdat de vrijstellingsprocedure voor de geplande nieuwe woning nog niet is afgerond

7.4. Vaststelling

Het bestemmingsplan Stekkenberg / Schrouwenberg is op 19 oktober 2006 gewijzigd door de gemeenteraad van Groesbeek vastgesteld.

INHOUDSOPGAVE

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

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

overwegende de bepalingen uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan "Stekkenberg-Schrouwenberg", bestaande uit een toelichting, voorschriften en een plankaart, gewijzigd vast te stellen
2. Het plan is als volgt gewijzigd:
 - a. naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, conform de genoemde aanpassingen in hoofdstuk 7, paragraaf 7.2.
 - b. ambtelijk, conform de genoemde aanpassingen in hoofdstuk 7, paragraaf 7.3.
3. Voor zover noodzakelijk de begroting overeenkomstig te wijzigen.

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

De raadsgriffier,



De voorzitter,





provincie
GELDERLAND

De Raad van de gemeente Groesbeek
Postbus 20
6560 AA GROESBEEK

3 april 2007 - zaaknr. 2006-021104

Bestemmingsplan Stekkenberg/Schrouwenberg,
gemeente Groesbeek

Brief d.d. 2 november 2006
van burgemeester en wethouders

Gemeente Groesbeek		Nummer: 20071390	
sect. 1	burg.	weth. I	weth. II
Functionele afdeling		Termijn week	
Raadsgripping		JH	
Ingekomen op		12 APR. 2007	
Om advies terzake / v.k.a.			
naar			
Kieslijn 2006		Afgedaan	
OHP			

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

PLANBESCHRIJVING

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de actualisatie van bestemmingsplan Stekkenberg/Schrouwenberg. In 2000 is de gemeente Groesbeek gestart met de actualisatie van de bestemmingsplannen van het bestaand stedelijk gebied. Aanleiding bestond hierin dat er een groot aantal vigerende regelingen bestaat (voor grote plangebieden, maar ook voor een groot aantal postzegelplannen) die onderling van elkaar verschillen en verouderd zijn. Bestemmingsplan Stekkenberg/Schrouwenberg betreft de wijken Stekkenberg, Schrouwenberg, Zevenheuvelenweg en Binnenveld. Deze wijken liggen ten noordwesten van het centrum van de kern Groesbeek, de hoofdkern van de gemeente Groesbeek. Doel van het plan is om te voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen deze wijken. Het plan heeft primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie voorop staat. Nieuwe ontwikkelingen zijn van ondergeschikte aard en beperken zich hoofdzakelijk tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden aan bestaande bebouwing.

PLANPROCEDURE

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 19 oktober 2006 van de Raad van de gemeente Groesbeek. Het plan heeft na de vaststelling gedurende zes weken ter inzage gelegen met ingang van 8 november 2006.

BEDENKINGEN

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

De heer F. Kerkhoff, Driekronenstraat 10, 6596 MA Milsbeek

SAMENVATTING EN BEOORDELING VAN DE BEDENKINGEN

De heer F. Kerkhoff, Driekronenstraat 10, 6596 MA Milsbeek

INGEKOMEN STUKKEN
Behandeld in raad
van
☒ v.k.a.
10 MEI 2007
Afdeling via:
☐ B&W
☐ Carrousel
☐ Raad

verzonden

11 APR. 2007

De bedenkingen omvatten de volgende vier onderdelen:

- I Pand van R. Portocarero, hoek Burgemeester Ottenhoffstraat 27A, 6561 CL Groesbeek en Kruispad 1, 6561 CH Groesbeek.
 - II Gebouwen van J. Peters, Nieuweweg 61, 6561 AB Groesbeek.
 - III Woning van S. van Vught, Bremstraat 11, 6561 WD Groesbeek.
 - IV Villa van W. van der Stappen, Zevenheuvelenweg 3, 6561 ER Groesbeek.
-
- I Pand van R. Portocarero, hoek Burgemeester Ottenhoffstraat 27A, 6561 CL Groesbeek en Kruispad 1, 6561 CH Groesbeek

SAMENVATTING

- a Het bebouwingspercentage in de zone tussen bebouwingsgrenzen is op de betreffende locatie ongeveer 90 in plaats van de aangegeven 40 die toegestaan is volgens de maatvoering van een centrumdoeleindenbestemming categorie 4 (C4). Ook overschrijden de goothoogte, van ongeveer 4 meter, en de nok, hoger dan 5,5 meter, de maatvoering voor een C4-bestemming. Artikel 12.2.4 van de voorschriften geeft aan dat de aanwezige bebouwing die een afwijkende maatvoering heeft dan de op pagina 47 van de voorschriften opgenomen tabel 12.3, behouden mag blijven. In geval van nieuwe ontwikkelingen waarbij gebouwen afgebroken worden en er bebouwing teruggeplaatst wordt, gelden de nieuwe maten in de tabel. Het is voor reclamant onduidelijk of aanpassingen aan de bestaande bebouwing mogelijk zijn in de aangegeven zone tussen bebouwingsgrenzen.
- b Reclamant doet het verzoek om de bebouwingsgrens vanaf de Burgemeester Ottenhoffstraat een diepte te geven van 22 meter in plaats van de nu aangegeven 15 meter, zodat er ook voor de toekomst meer mogelijkheden zijn.

BEOORDELING

- a De bepaling in artikel 12.2.4 "bestaande bebouwing" van de bestemmingsplanvoorschriften geeft aan dat bijgebouwen die een andere maatvoering hebben dan in de tabel 12.3 "maatvoering" is omschreven en die bestaand waren ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan en die zijn gebouwd op grond van en conform een rechtsgeldige bouwvergunning, in die maatvoering behouden mogen blijven. De bestaande bebouwing in de aangegeven zone tussen de bebouwingsgrenzen mag dus aangepast worden zolang aan het vorenstaande artikel wordt voldaan. Wanneer er gebouwen gesloopt worden, moet voldaan worden aan de tabel 12.3 van de bestemmingsplanvoorschriften en mag er tussen de bouwgrenzen niet meer dan 40% bebouwd worden. De door de gemeente gekozen maatvoering vinden wij vanuit stedenbouwkundig opzicht en uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening alleszins aanvaardbaar.
- b Aangezien wij volgens artikel 28, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening alleen bevoegd zijn om aan een bestemmingsplan goedkeuring te verlenen of goedkeuring te onthouden, is het niet mogelijk om medewerking te verlenen aan uw verzoek om de bebouwingsgrens te verruimen. Indien reclamant de bebouwingsgrens toch wil wijzigen dient een planologische procedure te worden doorlopen.

II Gebouwen van J. Peters, Nieuweweg 61, 6561 AB Groesbeek

SAMENVATTING

- a Reclamant is het oneens met de beoordeling door burgemeester en wethouders van de door reclamant ingebrachte zienswijze. De beoordeling geeft aan dat de tweede woning slechts mag worden gehandhaafd totdat de bedrijfsactiviteit beëindigd wordt.
- b Reclamant geeft aan dat de tweede woning vast aan de bestaande woning Nieuweweg 61 is gebouwd, dit in afwijking met de plantekening.
- c Reclamant geeft aan dat onder het oude bestemmingsplan gebouwen die onder het overgangsrecht vallen met maximaal 10% mogen worden uitgebreid. Het nieuwe plan biedt deze mogelijkheid niet.

BEOORDELING

- a De huidige bebouwing is op dit moment positief bestemd in het voorliggende plan (op de plankaart aangegeven met aanduiding "ab"). In de voorschriften (artikel 5.1) is opgenomen dat een bestaand aannemersbedrijf in de huidige omvang met één bedrijfswoning op de betreffende locatie is toegestaan. In artikel 5.1 is ook beschreven dat burgemeester en wethouders de aanduiding "aannemersbedrijf" via artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen wijzigen, waardoor weer aangesloten kan worden bij de bestemming woondoeleinden. Hiervoor moet aan een van de volgende criteria zijn voldaan: de bedrijfsactiviteit is voor ten minste één jaar onderbroken, anderszins blijkt dat de bedrijfsactiviteit is beëindigd of het gebruik is gewijzigd. Het is nu nog niet te overzien of burgemeester en wethouders ook daadwerkelijk gebruik zullen gaan maken van deze bevoegdheid. Mocht de wijzigingsbevoegdheid gebruikt worden dan zal duidelijkheid verschaft moeten worden in hoeverre dit via aankoop of onteigening zal geschieden. Een en ander zal kunnen blijken uit een bij de wijziging te voegen exploitatieopzet. Er is echter ook nog een mogelijkheid voor een partiële herziening van het bestemmingsplan waarbij dan van gemeentewege alsnog wordt gekozen voor de tweede woning. Het in het bestemmingsplan opgenomen artikel 5.1 vinden wij in het kader van een goede ruimtelijke ordening alleszins aanvaardbaar.
- b Voor de beantwoording van dit deel van de bedenking verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant door burgemeester en wethouders (punt a van de beoordeling). Deze beantwoording is te vinden op pagina 73/74 in de "behandeling zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Stekkenberg/Schrouwenberg te Groesbeek".
- c Voor de beantwoording van dit deel van de bedenking kan verwezen worden naar de overgangsbepalingen van de voorschriften (artikel 21.1). Deze opgenomen bepaling vinden wij alleszins aanvaardbaar.

III Woning van S. van Vught, Bremstraat 11, 6561 WD Groesbeek

SAMENVATTING

- a Reclamant is van mening dat de bebouwingszones van het oude bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan Stekkenberg/Schrouwenberg niet overeenkomen. Reclamant wil dat het bestemmingsplan zodanig aangepast wordt dat de zijgevel van de woning van S. van Vught met 300 cm kan worden uitgebreid.

BEOORDELING

- a Voor de beantwoording van deze bedenking verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant door burgemeester en wethouders. Deze beantwoording is te vinden op pagina 77 in de "behandeling zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Stekkenberg/Schrouwenberg te Groesbeek".

IV Villa van W. van der Stappen, Zevenheuvelenweg 3, 6561 ER Groesbeek

SAMENVATTING

- a Reclamant heeft bezwaar tegen de gekozen locatie voor toekomstige bijgebouwen. De gekozen locatie voor bijgebouwen zou resulteren in een doorsnijding van het perceel. Het voorstel is om het toekomstige bijgebouw tussen de villa en de weg te plaatsen met behoud van monumentale bomen en grotendeels de bestaande beplantingen die nu ook het zicht op de villa beperken.
- b Reclamant geeft verder aan dat de plannen voor een bijgebouw en een praktijkruimte groter zijn dan de aangegeven 50 m². Het verzoek is om de bouwoppervlakte tot 150 m² te vergroten om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

BEOORDELING

- a Voor de beantwoording van deze bedenking verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant door burgemeester en wethouders. Deze beantwoording is te vinden in de "behandeling zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Stekkenberg/Schrouwenberg te Groesbeek" (beoordeling a op pagina 77). Wij kunnen hiermee instemmen.
- b Voor de beantwoording van deze bedenking verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant door burgemeester en wethouders. Deze beantwoording is te vinden in de "behandeling zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Stekkenberg/Schrouwenberg te Groesbeek" (beoordeling b op pagina 78). Wij kunnen hiermee instemmen.

PLANBEOORDELING

Streekplan Gelderland 2005

Volgens het streekplan is het plangebied bestemmingsplan Stekkenberg/Schrouwenberg gelegen binnen het multifunctionele gebied. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur (bestaand bebouwd gebied), waardevolle landschappen en het multifunctionele platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete planologische sturing gericht. Bestemmingsplan Stekkenberg/Schrouwenberg betreft enkel bestaand bebouwd gebied.

Bebouwing

Het gebied Stekkenberg zal in de nabije toekomst onderhevig zijn aan een herstructurering. Dit gebied is gelegen tegen de Ecologische Hoofdstructuur en nabij een natuurbeschermingsgebied. In dit gebied zullen circa 250 sociale huurwoningen worden gesloopt en/of gerenoveerd, wat zal resulteren in een mix van woningtypen. Uitwerking van dit voornemen moet nog plaatsvinden (start van de planvorming wordt verwacht in 2006). Door deze bouwvorm en het verminderen van het aantal woningen wordt de nu hoge bebouwingsdichtheid geëxtensiverd.

Op de locatie Dries-Hogeweg-Bremstraat bevinden zich huurwoningen van een matige bouw- en woontechnische kwaliteit. Hier is de planvorming voor de herontwikkeling opgestart en hebben burgemeester en wethouders reeds een principebesluit genomen voor het verlenen van medewerking aan een vrijstellingsprocedure. Het betreft hier een binnenstedelijke herontwikkeling. Naast deze herontwikkelingsplannen zijn er nog een aantal kleinere verdichtingslocaties (locaties 2, 4, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 18, bladzijde 20 van de toelichting van het bestemmingsplan).

Vorenstaande ontwikkelingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan naar de huidige bouwwijze en op deze manier aangegeven op de plankaart. De ontwikkelingen zijn dus nog niet bindend opgenomen in het bestemmingsplan. Er zullen nog afzonderlijke procedures voor moeten worden doorlopen om tot ontwikkeling over te kunnen gaan.

In artikel 5.4 van de voorschriften zijn een drietal wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen. Het betreft drie wijzigingsbevoegdheden voor kleinschalige ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied en zijn niet in strijd met het streekplanbeleid.

Natuur

In het westen van het plangebied is het natuurbeschermingsgebied "Genista germanica-terrein" gelegen en de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreffende bestemmingsplan valt hierdoor in het kader van Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten binnen de externe werking van 1000 meter. Dit betekent dat bij ontwikkelingen in het betreffende gebied sterk rekening gehouden moet worden met eventuele negatieve effecten op de omliggende waardevolle groene omgeving. Gedeputeerde Staten constateren dat, ten aanzien van de drie wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen in de voorschriften van het bestemmingsplan (artikel 5.4), geen significante negatieve effecten voor de omliggende waardevolle groene omgeving worden verwacht.

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

ADVISERING

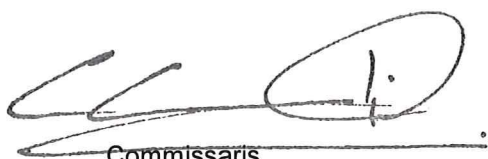
Wij hebben overeenkomstig het bepaalde in artikel 28, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Subcommissie Vastgestelde Plannen van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving gehoord.

BESLISSING

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

Wij bepalen - gelet op artikel 11, lid 7, van meergenoemde wet - voorts dat besluiten tot wijzigen als bedoeld in artikel 5.4 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 438-9



secretaris

bijlagen

code: 00280753.doc