

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. [Ambtshalve wijzigingen](#)
 - 7.3. [Ontwerpfase](#)
 - 7.4. [Ambtshalve wijzigingen](#)
 - 7.5. [Vaststelling](#)
-



[INHOUDSOPGAVE](#)

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

1.1.1. Aanleiding

In 2000 is de gemeente Groesbeek gestart met de actualisatie van de bestemmingsplannen van het bestaand stedelijk gebied. De aanleiding bestond hierin dat er een groot aantal vigerende regelingen bestaan (voor grote plangebieden, maar ook voor een groot aantal postzegelplannen) die onderling van elkaar verschillen en verouderd zijn. Dit geeft onduidelijkheid voor degenen die er dagelijks mee moeten werken en ongelijkheid onder de inwoners van de gemeente Groesbeek. Met de actualisatieslag worden in principe voor het gehele stedelijk gebied van de gemeente dezelfde voorschriften gehanteerd. Onderlinge verschillen zullen enkel daarin gelegen zijn dat specifieke situaties om op onderdelen afwijkende voorschriften kunnen vragen.

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

1.1.2. Doel bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan betreft de wijken 't Vijlje, Mariëndaal en een deel van het gebied tussen de Kloosterstraat en de Gooiseweg. Deze wijken liggen ten oosten van het centrum van de kern Groesbeek, de hoofdkern van de gemeente Groesbeek.

Doel van dit plan is om te voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen deze 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 grens van het onderhavige bestemmingsplangebied wordt aan de oostzijde gevormd door het centrumplan, aan de zuidzijde door De Drul, aan de oostzijde door de bedrijventerreinen en aan de noordzijde door Villapark De Zeven Heuvelen (ten noorden van de Cranenburgsestraat).

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het gebied 't Vijlje / Mariëndaal vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

1. 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.
2. Bestemmingsplan Bedrijventerrein I
Vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 5 juni 1985.
3. Bestemmingsplan omgeving Hoflaan
Vastgesteld door de gemeenteraad op 29 maart 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 1 oktober 1984.
4. Bestemmingsplan Heer Zegersstraat
Vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 20 augustus 1984.
5. Bestemmingsplan omgeving Hoflaan uitwerking Kasteelsehof
Vastgesteld door de gemeenteraad op 11 maart 1996.
6. Bestemmingsplan Heer Zegerstraat 24
Vastgesteld door de gemeenteraad op 25 februari 1988 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 13 april 1988.
7. Bestemmingsplan Omgeving Hoflaan, herziening Heer Zegerstraat 24
Vastgesteld door de gemeenteraad op 25 februari 1988 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 13 april 1988.
8. Bestemmingsplan Centrumplan herziening Hoflaan
Vastgesteld door de gemeenteraad op 31 augustus 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 1 november 1989.
9. Bestemmingsplan Centrum, wijziging Hoflaan 5
Vastgesteld door de gemeenteraad op 2 mei 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 8 juni 1989.
10. Bestemmingsplan Centrumplan herziening omgeving Spoorlaan
Vastgesteld door de gemeenteraad op 30 augustus 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 9 november 1990.
11. Bestemmingsplan Centrumplan herziening Kloosterstraat 40
Vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 27 januari 1993.
12. Bestemmingsplan Centrumplan omgeving Stationplein
Vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 1993.

1.4. Leeswijzer

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

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

INHOUDSOPGAVE

2. HET PLANGEBIED

2.1. Ontstaan en ontwikkeling kern Groesbeek

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

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

Op de lagere delen van de helling ontstonden bronnen en stroompjes die zich samenvoegden tot beken. In en in de omgeving van Groesbeek zijn dat de Groesbeek, de Drulsebeek, de Leigraaf, Hulsbeek en De Ren.

De oorspronkelijke nederzetting ontstaat bij de bron van de Groesbeek. Hier wordt de heerlijkheid Hof van Groesbeek gesticht. Dichter bij de bron (of aan de bron) wordt een kerkje gebouwd, de voorloper van de huidige Nederlands Hervormde kerk aan de Kerkstraat. Rond deze as gevormd door kerk en kasteel, ontwikkelt zich de vroegste nederzetting temidden van een aantal kleinschalige ontginningen.

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

De oude routes richting Rijndal, Wylerbaan en Cranenburgsestraat, en richting Maasdal, Knapheideweg en Bredeweg, kennen vrijwel allemaal 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 Kranenburg. 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 Breedeweg. 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 bedrijfstypes en schooltjes groeit de horecabranche; er komen cafés en pensions.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aan de oostzijde wordt het bedrijventerrein verder uitgebouwd.

2.2. Ruimtelijke structuur

2.2.1. Kern Groesbeek als geheel

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

Het woongebied ten noorden van de centrale as ondervindt een duidelijke geleiding door de reliëfrijke reservering tussen de wijken Stekkenberg – Schrouwenberg en Zevenheuvelenweg. Ook het landelijke karakter van de Molenweg maakt het glooiende landschap tot in het dorps hart 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^e en 2 Colonjes, in natuurlijke terreinwelingen die landschappelijk een zeer waardevolle overgang vormen tussen dorp en landschap.

2.2.2. 't Vilje / Mariëndaal / Kloosterstraat

Inzoomen op het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan, de wijken 't Vilje en Mariëndaal en een deel van het gebied tussen de Kloosterstraat en de Gooiseweg, laat het volgende beeld zien.

De basis van dit deel van Groesbeek is gevormd door de historische wegen Cranenburgsestraat en Kloosterstraat en de vooroorlogse Spoorlaan, Heer Zegerstraat (voorheen Vilje genaamd), Mariëndaalseweg en Hoflaan. De oostwest voerende straten vormen een verbinding met het centrum van Groesbeek.

De loop van de Groesbeek is bepalend geweest voor de structuur van de wijken Mariëndaal en 't Vilje. Waarschijnlijk bleef het beekdal onbebouwd vanwege de minder geschikte bodemsituatie. Het lager gelegen beekdal heeft nog altijd haar open groene ruimte behouden. In noordelijke richting loopt de helling in de wijk op.

Ten noorden van het beekdal, Mariëndaal

In de wijk Mariëndaal, ten noorden van het beekdal, staan de oudste woningen, van direct na de tweede wereldoorlog, aan de Hoflaan. De rest van de woningen is van ietwat recentere datum, doch overwegend van voor 1964 (het vaststellingsjaar van het Plan in onderdelen). De bebouwing aan de zuidoostzijde van de Cranenburgsestraat, het oostelijk deel van de van Nispenstraat en het oostelijk deel van de Hoflaan zijn representanten van een overwegend planmatige ontwikkeling

Ten zuiden van het beekdal, 't Vilje

't Vilje, ten zuiden van het beekdal, is qua bebouwing zeer gevarieerd. Aan de Heer Zegerstraat en de Mariëndaalseweg (vooroorlogse wegen) ligt de oudste bebouwing. Tussen de oude bebouwing heeft recentere verdichting plaatsgevonden. Tussen de oudere wegen is op basis van het naoorlogse Plan in onderdelen op planmatige wijze nieuwbouw gepleegd. Aan de kleinschalige, traditionele blokverkevelingen en kleine woningen op grote percelen is de tuinstadgedachte af te lezen: Mariëndaalseweg, Kardinaal Gerardstraat (alle ten noorden van de spoorlijn), Drentselaan, Frieselaan, Frans Halsweg, Vermeerweg en Gooiseweg (ten zuiden van de spoorlijn).

Ten zuiden van de spoorlijn

Ten zuiden van de spoorlijn, die in het beekdal ligt en die bepalend was voor de beëindiging van de wijk Mariëndaal, ligt het gebied tussen de Kloosterstraat en de Gooiseweg. Hier loopt de helling in zuidelijke richting op. De spoorlijn is nog steeds een scheidend element, ondanks dat deze sinds 1 juni 1991 niet meer wordt geëxploiteerd. De stedenbouwkundige structuur in deze buurt wordt gedomineerd door het historische wegenpatroon; Spoorlaan en Kloosterstraat. Aanvullend is ook hier, direct na de tweede wereldoorlog, op planmatige wijze een kleinschalige, traditionele blokverkeveling gerealiseerd die refereert aan de tuinstadgedachte: Drentselaan, Friesselaan, Frans Halsweg en Gooiseweg. De woningen aan de Vermeerweg zijn van een ietwat recentere datum.

2.2.3. Entrees

Dit deel van Groesbeek heeft 7 entrees. Aan de westzijde grenst de wijk aan het centrum van de kern Groesbeek, aan de noordzijde aan recreatiecentra en aan het buitengebied. Ook aan de oostzijde grenst de wijk deels aan het plangebied. Deels grenst de wijk aan de oostzijde aan de bedrijventerreinen. Aan de zuidzijde ligt de woonwijk De Drul.

- Cranenburgsestraat – Molenweg: deze entree is gelegen op de hoofdverbinding tussen het centrum van Groesbeek en Nijmegen. Het betreft een vanuit functioneel oogpunt belangrijk kruispunt. In de vormgeving van het kruispunt komt dit belang echter niet naar voren. Door de wijkende bebouwing heeft dit kruispunt een open karakter.
- Cranenburgsestraat – Hoflaan: een groene entree vanuit het buitengebied die door 2 blokken twee-onder-één-kap woningen gemarkeerd wordt. Het oostelijk van dit kruispunt gelegen deel van het plangebied heeft voornamelijk een agrarische bestemming. De plannen voor bebouwing zullen in sterke mate de uitstraling van deze entree (mede) gaan bepalen.
- Kloosterstraat – Gooiseweg: een toegang tot de wijk op een oude verbindingsweg met De Horst dat ten oosten van de kern Groesbeek ligt. De sfeer wordt bepaald door kleinschalige bebouwing en het bedrijfsperceel dat voor een klein deel nog in gebruik is maar in overwegende mate haar functie heeft verloren. (Her)gebruik van deze locatie zal van grote invloed zijn op de beleving van deze entree.
- Gooiseweg – Drentselaan: de Gooiseweg is een belangrijke ontsluitingsweg van zowel De Drul aan de zuidzijde als het onderhavige plangebied aan de noordzijde van deze weg. De Drentselaan is de eerste (op een hoekpunt van het plangebied gelegen) straat uit het plangebied die aantakt op de Gooiseweg. Deze entree wordt niet op een bijzondere wijze gemarkeerd. De entree wordt omgeven door kleinschalige bebouwing en groen.
- Kloosterstraat – Drentselaan: een ondergeschikte toegang tot de wijk vanuit het centrum. Zowel binnen als buiten het plangebied heeft de Kloosterstraat dezelfde sfeer.
- Spoorlaan - Nijverheidsweg: bij dit kruispunt ligt de grens tussen de grootschalige bebouwing voor dorpsfuncties als de school (west) en de kleinschalige woonfunctie (oost).
- Dorpstraat – Molenweg – Hoflaan: een historisch oud kruispunt bij het begin van het centrum van Groesbeek. Er vindt verkeersgeleiding plaats door middel van een verkeersregelinstallatie.
- Molenweg – van Nispenstraat: een ondergeschikte toegang tot een deel van de wijk vanaf één van de hoofdontsluitingswegen van de kern Groesbeek. Rondom deze entree staat kleinschalige woonbebouwing.

2.2.4. De hoofdwegen

De belangrijkste routes voor het gemotoriseerd verkeer zijn Cranenburgsestraat, Molenweg en Gooiseweg – Kloosterstraat.

Cranenburgsestraat

De Cranenburgsestraat is één van de oudste wegen van Groesbeek waaraan de eerste ontwikkeling van de kern plaatsvond in de richting van het Duitse Kranenburg.

De Cranenburgsestraat maakt onderdeel uit van de belangrijkste ontsluitingsroute van de bedrijventerreinen aan de oostzijde van de kern Groesbeek. Aan de Cranenburgsestraat zitten 3 toegangen tot het onderhavige bestemmingsplangebied.

Het wegprofiel bestaat uit 2 rijbanen. Aan de noordzijde ligt een fietspad dat aan de westzijde vrijliggend is door een grasberm. Aan de zuidzijde liggen het trottoir en het fietspad op gelijke hoogte. Op enkele wegvakken ligt er tussen de rijbaan en het fietspad een parkeerhaven of een grasberm.

Lange tijd vormde de Cranenburgsestraat de noordgrens van het dorp Groesbeek. Recreative functies lagen ten noorden van de straat. Recent zijn deze recreatieve functies verder uitgebreid met dorpsfuncties als een kinderdagopvang.

Molenweg

De Molenweg maakt onderdeel uit van een van de belangrijkste ontsluitingsroutes voor de gehele kern Groesbeek (Nieuweweg – Molenweg – Dorpstraat – Pannenstraat). Aan de Molenweg zitten 3 toegangen tot het onderhavige bestemmingsplangebied.

Het wegprofiel kent een indeling in twee rijbanen met aan weerszijden (deels) vrijliggende fietspaden en trottoirs. 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 noordwestelijk deel van de Molenweg wordt bepaald door grote percelen groen en bebouwing op grote groene percelen. Aan de oostzijde staan vrijstaande woningen.

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.

Gooiseweg – Kloosterstraat

De Kloosterstraat (voorheen Kwadestraat genoemd) behoort eveneens tot één van de oudste wegen van Groesbeek waaraan de eerste ontwikkeling van de kern plaatsvond en die de verbinding legde met De Horst. Tussen 1960 en 1980 is de Gooiseweg als interne ontsluitingsweg aangelegd.

De route Gooiseweg – Kloosterstraat heeft in de voorbije jaren een steeds belangrijkere functie gekregen in de ontsluiting van de kern Groesbeek. Vanaf deze route bestaan 4 ontsluitingsmogelijkheden van het plangebied.

Het wegprofiel bestaat uit 2 rijbanen met aan weerszijden een trottoir. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats en op parkeerhavens aan de zuidzijde van de Gooisestraat.

2.2.5. Overige wegen

Ten noorden van het beekdal, Mariëndaal

De begrenzing van dit deel van het plangebied wordt gevormd door de Cranenburgsestraat, Hoflaan en Molenweg. De enige andere aanwezige straat is de Van Nispenstraat. Deze 4 straten zijn allemaal lang en oost-west gericht, met uitzondering van de Molenweg (noord/zuid).

Er wordt op eigen erf, in langspaarkeervakken en op informele wijze op straat geparkeerd. De straten bestaan uit een rijbaan met aan weerszijden een trottoir. Aan de Hoflaan ligt aanvullend een trottoir verhoogd ten opzichte van de rijbaan.

Ten zuiden van het beekdal, 't Vijlde

Het middendeel van het plangebied wordt begrensd door de Mariëndaalseweg, het buitengebied, de spoorlijn en het centrum van Groesbeek. Dit deel van de wijk kent geen relatie met het buitengebied doordat woningen er met de achterzijde aan grenzen.

Ook in dit deel van het plangebied is slechts een beperkt aantal straten aanwezig. Daar de Heer Zegerstraat één van de oude wegen van Groesbeek is, heeft deze straat een wat vloeiend verloop. De woonstraten hebben een traditionele indeling, bestaande uit een rijbaan met trottoirs. Er wordt op eigen terrein en in langspaarkeervakken geparkeerd. Een uitzondering vormt het Wisselpad dat geen indeling in verkeerssoorten kent.

Ten zuiden van de spoorlijn

Het zuidelijk deel van het plangebied wordt begrensd door het centrum van Groesbeek (Nijverheidsweg, Drentselaan), de spoorlijn, bedrijventerrein (Spoorlaan) en de Gooiseweg. De Spoorlaan en Kloosterstraat hebben hun vloeiend (historisch) verloop behouden. Tussen de Kloosterstraat en de Gooiseweg vormen de Drentselaan, Frieselaan, Frans Halsweg en Vermeerweg, representanten van een vroege planmatige ontwikkeling.

De straten kennen een traditionele indeling; rijbaan met trottoirs. Er wordt op eigen terrein, in langspaarkeervakken en gestoken geparkeerd. In de Kloosterstraat vormen 2 rijen bomen een fraai laan.

2.2.6. Groen en water

Het deel van het plangebied ten noorden van de spoorlijn heeft een zeer groen karakter; hierin liggen de brede beekdalzone en de voormalige kloostertuin. Ook de groene privé-tuinen en de taluds in de Hoflaan versterken de groene sfeer. In het deel ten zuiden van de spoorlijn is het groen beperkt tot de privé-tuinen en de bomenlaan in de Kloosterstraat.

De spoorlijn ligt ook in een brede groene zone, doch deze wordt vanuit de woonbuurten nauwelijks beleefd doordat woningen met de achterkanten aan deze groene zone grenzen.

In het onderhavig plangebied is als open waterpartij (deels) de Groesbeek aanwezig. Deels ligt deze beek ondergronds, maar er bestaan plannen om de beek nog meer open terug te brengen.

2.2.7. Bebouwing

Dit deel van Groesbeek bestaat hoofdzakelijk uit kleinschalige vroeg naoorlogse bebouwing, jaren 50 en 60. Daarnaast hebben er in de loop der jaren enkele kleine verdichtingen plaatsgevonden.

Ten noorden van het beekdal, Mariëndaal

In het noordelijk deel van het plangebied zijn in de noordoostelijke helft rijenwoningen gebouwd. In de zuidwestelijke helft staan overwegend vrijstaande woningen en gekoppelde woningen.

Tussen de Cranenburgsestraat en de Van Nispenstraat ligt een complex woningen die in bouwwijze vergelijkbaar zijn met eengezinswoningen maar waar huisvesting wordt geboden door de "Groesbeekse tehuizen".

In het uiterste westen staan aan de Molenweg voormalige woonpanden die in gebruik zijn als winkel.

Ten zuiden van het beekdal, 't Vijlde

In het middendeel van het plangebied ligt eveneens aan de westzijde een concentratie van rijenwoningen. In het oostelijk deel en langs de Mariëndaalseweg staan overwegend en afwisselend vrijstaande woningen en gekoppelde woningen.

Bijzonder bebouwingselement is het verzorgingshuis Mariënhof.

Ten zuiden van de spoorlijn

In het zuidelijk deel van het plangebied komen hoofdzakelijk gekoppelde woningen voor. Daarnaast staan er enkele vrijstaande woningen en enkele rijenwoningen. Aan weerszijden van de Kloosterstraat staan bedrijfsgebouwen die deels hun functie hebben verloren en deels nog in gebruik zijn als winkel (Boerenbond) danwel showroom (Schreven keukenstudio).

2.3. Functies

2.3.1. Wegen

In het verkeersveiligheidsplan is de Cranenburgsestraat als gebiedsontsluitingsweg aangemerkt. Voor een dergelijke weg geldt een 50 km-regiement.

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

Een uitzondering wordt gevormd door Spoorlaan, Kloosterstraat (gedeeltelijk) en Gooiseweg die niet alleen een verblijfsfunctie hebben, maar ook de ontsluiting van het verkeer in het centrum verzorgen. Ook voor de Vermeerweg, Albert Cuypweg, Drentsebaan, Frieselaan, Frans Halsweg en Nijverheidsweg geldt nog een 50 km regiment.

De Cranenburgsestraat, Gooiseweg en de Kloosterstraat hebben ook een belangrijke functie voor langzaam verkeer. De Albert Cuypweg is met name een voetpad waarvandaan ook nog 1 woning ontsloten wordt. Buiten deze straten zijn er nog de volgende verbindingen voor langzaam verkeer:

- doorsteek tussen Wisselpad en Heer Zegerstraat,
- doorsteek tussen Wisselpad en Stationsweg,
- doorsteek tussen de Burgemeester Ottenhoffstraat en de Panoramaweg.

2.3.2. Groen en recreatie

Binnen het onderhavig plangebied is het beekdal een opvallende grote openbare groenzone. Het middendeel is ingericht als speelveld, de 2 andere delen hebben een parkachtige (west) c.q. natuurlijke (oost) inrichting. In het parkachtige deel ligt nog een (klooster)begraafplaats.

Ten zuiden van Mariënhof kent de groenzone van de spoorlijn een verbreding. Verder is er slechts in beperkte mate openbaar groen aanwezig.

2.3.3. Bebouwing

Het onderhavig plangebied heeft 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 verzorgingshuis gevestigd zijn.

De oostzijde van de Molenweg kan als een uitloper van het centrum van Groesbeek worden aangemerkt. Hier zijn een aantal winkels gevestigd (electronicazaak, wooninrichtingswinkel). Verspreid over het plangebied zijn aan de Kloosterstraat een slagerij, kledingwinkel en verwinkel, een supermarkt aan de Nijverheidsweg en een supermarkt aan de Hoflaan gevestigd. Een aantal winkelpanden staat leeg.

Op het vlak van de sociaal-medische voorzieningen zijn een GGD aan de Hoflaan, en een dierenartsenpraktijk aan de Mariëndaalseweg (aan huis verbonden beroep) gevestigd.

Met name in het zuidelijk deel van het plangebied zijn nog een aantal bedrijven gevestigd. Aan de Kloosterstraat betreft het een kunststof- en aluminiumkozijnenbedrijf en een drukkerij. Ook de Boerenbond wordt tot de bedrijven gerekend, ondanks dat bij een dergelijke vestiging de verkoop aan particulieren een belangrijke inkomstenbron is. Een deel van de voor bedrijven ingerichte gronden is echter niet meer in gebruik (Kloosterstraat – Gooiseweg).

Een bijzondere voorziening is de bloemenhandel "Erica" aan de Secretaris Luybenstraat.

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 Cranenburgsestraat, Molenweg en Kloosterstraat - Gooiseweg als hoofdwegen.

2.4.3. Woonstraten

Over het algemeen genomen hebben de woonstraten een redelijk tot goede ruimtelijke kwaliteit. Bij eventuele herstructureringsplannen en inbreidingslocaties dient ruimschoots te worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein.

2.4.4. Groen

De groene beekdalzone is een markant en waardevol groenelement in het onderhavig plangebied. Daarnaast wordt de groene uitstraling van de wijk bepaald door de groene particuliere tuinen.

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. De bomenlaan in de Kloosterstraat verdient wel een speciale bescherming en maakt deel uit van de "Bijzondere houtopstandenlijst".

2.4.5. Bebouwing

De bebouwingsstructuur van het plangebied is deels bepaald door de historische ontwikkeling en deels door de vroeg naoorlogse planmatige ontwikkeling. Het betreft kleinschalige woonbuurten. Daar het onderhavig plangebied behoort tot de vroege uitbreidingen van de historische bebouwingsconcentratie met een menging van wonen en bedrijvigheid, zal in de komende jaren op diverse (met name bedrijfs)locaties een herstructureringsplan opgesteld gaan worden. Voor dergelijke herstructureringsplannen 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.

INHOUDSOPGAVE

3. BELEID

3.1. Visie op wonen en werken

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

verder ontwikkelen. Dit betekent dat er niet geleend wordt naar bestaande reeksen binnen het bestaans gebied, geleend worden ontwikkelingen, voor de verandering, 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 als herstructurering of inbreidingslocaties opgenomen:

1. Cranenburgsestraat-Hoflaan-Pastoor Roverstraat (nr. 23)

Aan de noordoostkant van de kern is binnen de oude lintstructuur van Cranenburgsestraat, Hoge Horst en Koningin Wilhelminaweg sprake van een concentratie van deels verouderde en kwalitatief onvoldoende woningvoorraad. Het betreft het complex aan de Cranenburgsestraat-Hoflaan-Pastoor Roverstraat. De oude woningen zullen worden gesloopt en er zal nieuwbouw gaan plaatsvinden binnen de huidige grenzen.

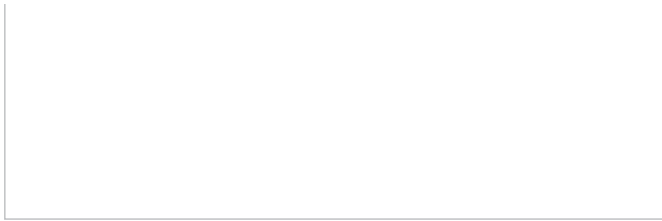
Deze herontwikkeling is voor de middellange termijn (< 2007) voorzien.

2. Kloosterstraat-Gooiseweg (nr. 35)

Op de herontwikkelingslocatie aan de Kloosterstraat-Gooiseweg wordt de ontwikkeling van grondgebonden woningen in de sociale en vrije sector voorgestaan. Het verdient aanbeveling op deze locatie toch een zekere mix van woningtypes te realiseren. Door in de zuidrand van het complex de nadruk te leggen op halfvrijstaande woningen kan een meer evenwichtige aansluiting op de omgeving worden verkregen. Hiermee wordt immers aangesloten op de tegenoverliggende bebouwing en wordt een te hoge parkeerdruk op het openbaar gebied vermeden. Deze woningen worden hiermee in het middeldure segment geplaatst.

Deze ontwikkeling wordt niet op korte termijn voorzien daar uitvoering afhankelijk is van particulier initiatief.





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

Binnen dit deel van Groesbeek komt ook een aantal kleinere verdichtingslocaties voor. Voor locatie nummer 20 worden steeds nieuwe plannen ontwikkeld, maar niet doorgezet. Op locatie 21 is de bouw reeds gereed!

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 verstoring heeft plaatsgevonden (voor zover bekend). Per deelgebied wordt een advies gegeven hoe om te gaan met de archeologie.

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

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

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

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

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





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

Als ondergrens voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij bouwplannen met vrijstellingsprocedure of bij civiel- of cultuurtechnische ingrepen in de verwachtingszones van de beleidsadvieskaart geldt een 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 vierende onbenutte nieuwbouwmogelijkheden in het onderhavige bestemmingsplan

ten te niet maken te om nederzettingen, toe te staan. Dit kan zijn als nederzettingen nederzettingen in het 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 gaven 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 hoofdzakelijk gebieden met een hoge archeologische verwachting aangetroffen.

Dit gebied wordt ter plaatse van (het verlengde van) de Groesbeek doorsneden door een gebied met middelhoge archeologische verwachting. Verder is aan de noordwest- en -oostzijde sprake van een tweetal losse gebieden met lage respectievelijk middelhoge archeologische verwachting.

Het plangebied grenst ter plaatse van de Kasteelhof aan de historische dorpskern uit de 19^e eeuw. In en rond de oude dorpskernen is de kans op de aanwezigheid van nederzettingen uit de Late Middeleeuwen groot. Hier is ook sprake van een bekende archeologische vindplaats (Hof te Groesbeek, gelegen buiten plangebied). Het betreft een kasteel waarvan de oorsprong teruggaat tot vóór 1500. Ter plaatse werd onder andere een tufstenen gebouw gevonden dat van voor de eerste bouwfasen van het latere kasteel dateert. Mogelijk was dit de ambtswoning van de walgraaf, op de plaats waar later het kasteel van 'de Heren van Groesbeek' (vanaf 1285) lag. Oostelijk hiervan zijn in 2005 de resten van een 13^e eeuwse houten en een 14^e eeuwse bakstenen woontoren gevonden. Verder is ook keramiek gevonden uit verschillende lagen met botanische resten. Behoud van de bestaande situatie is hier gewenst. Wanneer deze vindplaats te vergelijken is met een vindplaats die als nederzetting vermeld staat, dient rekening gehouden te worden met een omvang van zo'n 200 m om de (centrum)coördinaat. Bij de planvorming dient dus rekening gehouden te worden met de voortzetting van nederzettingen die mogelijk buiten de grenzen van het plangebied voorkomen.

Voor de resten van de gevonden woontoren met gracht is een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Herstructurerings- en verdichtingslocaties

Afgezien van een enkele uitzondering, hebben alle mogelijke bouwlocaties volgens de archeologische beleidsadvieskaart een hoge archeologische verwachting.

3.2.2. Monumenten

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

In het onderhavig plangebied is alleen het trafogebouw Molenweg 10 als gemeentelijk monument aanwezig.

Wel bestaat er een gemeentelijk archeologisch monument: Het betreft een gebied ten oosten van de locatie Hoflaan 2-4 (buiten het plangebied, waar de resten van kasteelfundaties zijn gevonden) waar de resten van een 13^e eeuwse en 14^e eeuwse bakstenen woontoren zijn gevonden.

3.3. Verkeersveiligheidsplan

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

In het verkeersveiligheidsplan is dit deel van de Cranenburgsestraat aangewezen als gebiedsontsluitingsweg. Het wordt onderdeel van een oostelijke route, bestaande uit Molenweg – Cranenburgsestraat – Hulsbroek – Nieuwe Drulseweg – Herwendaalseweg – Mooksebaan, om de dorpskern te ontlasten. Doorgaand verkeer zal vanaf de Mooksebaan, via de Herwendaalseweg, de Nieuwe Drulseweg kunnen bereiken.

Alle overige wegen zijn wegen zonder verkeersfunctie: wegen waar prioriteit aan de verblijfsfunctie wordt gegeven (erftoegangswegen). Hier geldt een maximum snelheid van 30 km/h. Een uitzondering hierop zijn de Spoorlaan, Kloosterstraat (gedeeltelijk) en Gooiseweg die niet alleen een verblijfsfunctie hebben, maar ook de ontsluiting van het verkeer in het centrum verzorgen. Daarnaast geldt tevens een 50 km regiem voor de Vermeerweg, Albert Cuypweg, Drentsebaan, Frieselaan, Frans Halsweg en Nijverheidsweg.

Een uitzondering wordt gevormd door enkele wegen in / rondom het centrum. Deze wegen zijn wel erftoegangswegen, echter met een speciale functie. Zij dienen namelijk de ontsluiting van het verkeer in het centrum te verzorgen. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de Spoorlaan, Kloosterstraat (gedeeltelijk) en Gooiseweg als zodanig aangemerkt. De vormgeving van deze wegen is afwijkend ten opzichte van 'normale' erftoegangswegen. De Cranenburgsestraat, Gooiseweg en de Kloosterstraat hebben ook een belangrijke functie voor langzaam verkeer.

3.4. Groen

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

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

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

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

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

Tot slot het "niet 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 het onderhavig plangebied zijn de volgende gronden aangemerkt als structureel groen:

- het groen langs de Cranenburgsestraat,
- de beekdalzone en de taluds langs de Hoflaan,
- groen ten noorden en ten zuiden van Hoflaan 1-11,
- het groen ten zuiden van Mariënhof.

Straatbeeld bepalend groen is in te vinden op de westelijke hoek van de Mariëndaalseweg.

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 bedrijfsuitvoering aan. In beginsel dient dit verschijnsel positief te worden gewaardeerd. Een begeleidend beleid tot behoud van een goed woon- en leefmilieu lijkt nodig: de woning dient in overwegende mate haar woonfunctie te behouden.

Het is niet of nauwelijks mogelijk een sluitende juridische regeling te ontwerpen, welke (vormen van) detailhandel mogelijk wil maken en anderszijds oneerlijke concurrentie wil uitsluiten. Niettemin kunnen er vormen van detailhandel zijn, waarbij producten worden aangeboden die een welkome aanvulling vormen op het plaatselijke voorzieningenpakket en waarbij niet op voorhand kan worden geconcludeerd, dat zij concurrentievervalsing zijn. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van bijvoorbeeld ter plaatse vervaardigde producten is algemeen aanvaard.

De jurisprudentie maakt een onderscheid tussen enerzijds de vrije beroepsuitoefening, waaraan, voor het gebruik van de woning aangaat, in beginsel geen planologische / juridische beletselen in de weg mogen worden gelegd en anderzijds andere vormen van beroepsuitoefening en bedrijfsuitoefening, waarvoor de woonbestemming een beletsel blijft vormen, tenzij een specifieke regeling in een ontsnapping voorziet.

Met het bestemmingsplan heeft de gemeente Groesbeek voorzien in een 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. Tevens mag de breedte van de erker niet meer dan 3/5 van de breedte van de voorgevel bedragen.

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

3.6.3. 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 autorijschool met maximaal 2 auto's en een graverbedrijf.

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 't Vilje / Mariëndaal / Kloosterstraat 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 inwerking getreden.

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

Elk bebouwingstype kent zijn eigen welstandscriteria. Deze criteria zijn niet voor alle bebouwingstypen even streng. Zo zullen de welstandscriteria voor de "Historische dorpse bebouwingslinten" 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 is in de welstandsnota in 't Vilje / Mariëndaal / Kloosterstraat één gebouw als specifiek object aangemerkt. Het betreft een trafogebouw (Molenweg 10), dat als gemeentelijk monument is aangewezen.

Tot slot is voor de kern een waardebeoordeling gedaan vanuit stedenbouwkundig, cultuurhistorisch en architectonisch oogpunt. De Molenweg en de Kloosterstraat 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. Riolering en waterhuishouding

4.1.1. Watertoets

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

4.1.2. Algemeen

Het deel van het plangebied ten noorden van de Spoorlaan maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het "Groesbeek-Noord". Het gedeelte ten zuiden van de Spoorlaan maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van "Groesbeek – Zuid".

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland.

4.1.3. Waterrelatief beleid

4.1.3. Waterrelevant beleid

Onderstaand een overzicht van het vigerende waterbeleid:

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

4.1.4. Waterkansenkaart, Deelstroomgebiedsvisie, Afkoppelkansenkaart

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

4.1.5. Plangebied

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een B-watgang, de Groesbeek.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied of grondwaterwingebied.

Riolering

De riooltechnische ontsluiting van het gebied ten noorden van de Spoorlaan bevindt zich ter hoogte van het rioolgemaal aan de Heikantweg. De riolering is uitgevoerd als een gemengd systeem.

De riooltechnische ontsluiting van het gebied ten zuiden van de Spoorlaan bevindt zich ter hoogte van het rioolgemaal aan de Nieuwe Druiseweg. Ook deze riolering is uitgevoerd als een gemengd systeem.

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

In het geval er bodemverontreiniging aanwezig is, is infiltratie ook niet wenselijk.

4.2. Relatie met de Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

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

Uitzonderingen hierop zijn:

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

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

In het onderhavige plangebied vallen vele wegen binnen een 30 km-zone. Een uitzondering hierop zijn de Cranenburgsestraat, Spoorlaan, Kloosterstraat (gedeeltelijk) en Gooiseweg, en de Vermeerweg, Albert Cuypweg, Drentsebaan, Frieselaan, Frans Halsweg en Nijverheidsweg waar een 50 km/h-regiem gehanteerd wordt. Dit betekent dat voor wijzigingsbevoegdheid II een akoestische berekening is gemaakt.

Aan de Nijverheidsweg zijn daartoe verkeerstellingen uitgevoerd. Deze tellingen zijn omgezet naar verkeersgegevens voor 2016 met een autonome groei van 1 % per jaar.

Het equivalente geluidsniveau vanwege verkeer op de Nijverheidsweg bedraagt in de dagperiode 50 dB(A) en 's nachts 38 dB(A) -na aftrek van 5 dB(A) vanwege artikel 103 Wgh- op gevels van woningen en dus op locatie Wijzigingsbevoegdheid II. Er vindt dus geen overschrijding van de grenswaarden plaats.

Spoorweglawaaï

Langs het Groesbeekse spoor ligt, ondanks dat het spoor sinds 1990 niet meer geëxploiteerd wordt, een fictieve zone van 100 m (zonebesluit 1 september 2003). Hiermee dient bij planvorming rekening gehouden te worden. Bij een waarde boven de 57 dB(A) dienen hogere grenswaarden aangevraagd te worden. Deze contour is gelegen op circa 68 m uit de as van het spoor. Dit heeft tot gevolg dat voor wijzigingsgebied III een akoestisch onderzoek is verricht: "Twee woningbouwlocaties in Groesbeek. Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï" (8 juni 2006, DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.; Rapportnummer V.2006.0187.00.R001). Daaruit is naar voren gekomen dat voor wijzigingsgebied III een hogere grenswaarde noodzakelijk is. Het verzoek daartoe is op 24 juli 2006 ingediend bij provincie alwaar het op 25 juli 2006 is ontvangen. Tot op heden is nog geen besluit genomen op dit verzoek. De verwachting is dat dit wel het geval zal zijn, voordat het plan wordt vastgesteld op 21 december 2006.

Voor wijzigingsgebied II is ook een onderzoek naar het spoorweglawaaï verricht: "Woningbouwlocaties Kloosterpad-Oost en Mariënhof in Groesbeek. Onderzoek wegverkeers- en railverkeerslawaaï", 26 augustus 2004, DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V., Rapportnummer V.2004.0286.00.001). Uit dit rapport is gebleken dat op de locatie vanwege spoorweglawaaï geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden.

Conclusie

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is bekeken of de opgenomen wijzigingsgebieden binnen een onderzoekszone vallen. Voor wijzigingsbevoegdheid III is op grond van spoorweglawaaï een hogere grenswaarde aangevraagd. Vóór de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan zal deze hogere grenswaarde moeten zijn verleend.

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
Molenweg 4	Het Sfeerhuis, meubels en verlichting	1	10
Molenweg 2	EP Heinz van Betnum (elektrowinkel)	1	10
Hoflaan 1a	Voormalige bloemenwinkel	1	10
Hoflaan 11 – 11a	GGD en Thuiszorg Gelderland	1	10
Hoflaan 3	Podotherapiepraktijk	1	10
Hoflaan 3	Aldi	2	30
Secretaris Luybenstraat 4	Bloemenhandel "Erica" (met kassen)	2	30
Mariëndalseweg 50	Dierenartsenpraktijk "De Beek"	1	10
Nijverheidsweg 9	Lidl	2	30
Kloosterstraat 18b	Voormalige cadeau-artikelen winkel	1	10

Kloosterstraat 20a	Modehoek	1	10
Kloosterstraat 20	Slagerij Peters	2	30
Kloosterstraat 27	Hagemans verf (groothandel)	3	50
Kloosterstraat 29	Boerenbond	2	30
Kloosterstraat 39a	Steroko kunststof en aluminium, showroom	1	10
Kloosterstraat 41a	DHD drukkerij	2	30
Kloosterstraat 44	Schreven keukenstudio (showroom)	1	10
Friesselaan 2b	Winkelpand (leegstaand)	1	10
Friesselaan 2c	Mondhygiënist	1	10
Spoorlaan 15	Stichting volwassenenzorg	1	10
Spoorlaan 15	Technische dienst "Groesbeekse tehuisen"	3	50

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 alarmprempels opgenomen. Bestuursorganen zijn verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit in acht te nemen. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin grenswaarden worden overschreden is overheid verplicht bij besluitvorming de grenswaarden in acht 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 plandrepels en grenswaarden 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.

4.7. Kabels en Leidingen

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

4.8. Natuurwaarden

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

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 versterking 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. Ook zijn er geen gebieden aangewezen als Ecologisch Waardevol Gebied. Verder betreft het een woongebied met een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen; er zijn 4 wijzigingsbevoegdheden in het gebied aanwezig. Het onderzoek naar de natuurwaarden, is als één van de randvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Soortenbescherming is moeilijk ruimtelijk te regelen, tenzij het gekoppeld is aan een beschermd leefomgeving of duidelijk te begrenzen belangrijke (kern)leefgebieden. In het plangebied kan in de beekdalzone, gezien het karakter van deze zone en de aansluiting op het buitengebied, de aanwezigheid van bijzondere beschermde planten en dieren niet volledig worden uitgesloten. Ontwikkelingen, buiten het bovengronds halen en verleggen van de Groesbeek met de daarbij gepaard gaande herinrichting van de zone, worden niet voorzien. Met de herinrichting wordt overigens ook een verbetering van de natuurwaarde voorgestaan.

INHOUDSOPGAVE

5. JURIDISCH PLAN

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

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

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

De voorschriften zijn als volgt opgebouwd:

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

Hierna zullen eerst de uitgangspunten van de belangrijkste functies van het gebied worden besproken en de wijze waarop daarmee in het bestemmingsplan is

omgegaan. Daarna zal een artikelsgewijze beschrijving van de voorschriften plaatsvinden.

5.1. Uitgangspunten

5.1.1. Woningen

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

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

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

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

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

5.1.2. De bebouwingszone

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

- De voorzijde van de bebouwingszone wordt gelegd op de voorzijde van de bestaande voorgevel van de woning of – in het geval dat nog geen woning aanwezig is – op de grens van de bestaande bebouwingsmogelijkheid. Bij bestaande rechten (vigerende bestemmingsplan) is de toelaatbaarheid in de huidige situatie bepalend geweest voor overname van deze rechten;
- De diepte van de bebouwingszone wordt bepaald door een viertal aspecten, te weten de bestaande rechten, de bestaande bebouwing, de ruimtelijke situatie, de diepte van het bouwperceel. Dit heeft geleid tot het in principe differentiëren in zones met een diepte van respectievelijk 12, 13 en 15 meter.
- Een diepte van 15 meter is gelegd voor de (veelal vrijstaande) woningen die op een ruim perceel zijn gelegen en voor woningen waarvan de bestaande diepte reeds 15 meter bedraagt dan wel een bestaand recht voor deze diepte aanwezig is. Daar waar nodig is op basis van bestaande rechten een andere diepte opgenomen. Er blijft in al deze gevallen voldoende achtertuin over.
- Voor de overige situaties (vooral gekoppelde en rijenwoningen) is in principe een diepte van 12 meter opgenomen.
- De breedte van de bebouwingszone wordt in principe bepaald door de bestaande breedte van de woning. De begrenzing wordt gelegd op de zijgevels. Bij bestaande rechten (vigerende bestemmingsplan) is de toelaatbaarheid in de huidige situatie bepalend geweest, voor overname van deze rechten.

5.1.3. De zone tussen bebouwingsgrenzen

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

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

5.1.4. Zone geen gebouwen toegestaan

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

5.1.5. Voorgevelrooilijn

De op de plankaart ingetekende bebouwingszones en bebouwingsgrenzen hebben deels een 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 en op 4 januari 2006 in werking getreden. 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 verstening van tuinen/open ruimten wordt voorkomen.

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

die zich (deels) ondergronds bevinden?

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

- **Ad 1. Situering**

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

- **Ad 2. Oppervlakte/inhoud**

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

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

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

De inhoud wordt als volgt gemeten:

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

- **Ad 3. Goot-/bouwhoogte**

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

goothoogte:

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

bebouwingshoogte:

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

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

5.1.7. Bijzondere woondoeleinden

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

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

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

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

Aan huis verbonden bedrijven worden enkel toegestaan via vrijstelling.

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

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

5.1.9. Niet-woonfuncties

In het gebied is (naast de maatschappelijke voorzieningen) een aantal niet-woonfuncties aanwezig. Het betreft enkele winkels, bedrijven en medische praktijken voor mens en dier. 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 de meeste bestemmingen zijn een bebouwingszone, een zone tussen bebouwingsgrenzen en een zone geen gebouwen toegestaan opgenomen. In enkele andere bestemmingen betreft het alleen een bebouwingszone en een zone geen bebouwing toegestaan, of worden uit praktische overwegingen helemaal geen zones onderscheiden binnen de bestemming.

5.1.10. 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.

5.1.11. Groen en recreatieve voorzieningen

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

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

5.1.12. Verkeer en infrastructuur

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

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

5.1.13. Milieu

Met betrekking tot het milieu worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De bestaande 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 het aspect ondergronds bouwen een nadrukkelijke rol gespeeld. Voor een nadere bespreking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 5.1.6. onder het kopje '(Ondergronds) bouwen'.

Artikel 3. Verkeersdoeleinden

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

In de bebouwingsregeling zijn de maatvoeringen opgenomen. Ook is voorzien in een regeling voor inzamel punten 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 een meergezinswoning (M). Vrijstaande woningen zijn woningen die op geen enkele wijze zijn verbonden met een andere woning. Een gekoppelde woning is een woning die rechtstreeks via het hoofdgebouw aan een ander hoofdgebouw is gebouwd. Van rijtjeswoning is sprake indien meer dan 2 woningen rechtstreeks (via het hoofdgebouw) met elkaar verbonden zijn.

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

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

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

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

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

Tot slot is in de gebruiksbeperking 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 't Vrije / Mariendaal'.

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. Detailhandel

Binnen deze bestemming is een aantal detailhandelsvestigingen 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 8. 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 9. Maatschappelijke doeleinden

In dit artikel is een regeling opgenomen voor de bestaande maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied. Het betreft een drietal voorzieningen waaronder mede een begraafplaats is begrepen. 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 10. Centrumdoeleinden

Binnen deze bestemming is het centrum van 't Vijlde / Mariëndaal 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 11. Doeleinden openbaar nut

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

Artikel 12. Openbaar groen

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

Artikel 13. Dorpsweide

Binnen deze bestemming is een strook groen opgenomen met een agrarisch karakter. Uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van deze bestemming zijn toegestaan.

Artikel 14. Verwachtingsgebied archeologische waarde (dubbelbestemming)

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

Artikel 15. Gemeentelijk archeologisch monument (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming is een gebied opgenomen ten behoeve van een gemeentelijk archeologisch monument. Deze archeologische waarde wordt beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel.

Artikel 16. 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 17. 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 18. Algemene wijzigingsbevoegdheid

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen met bijbehorende criteria voor het wijzigen van de bestemming binnen het wijzigingsgebied IV ten behoeve van verkeersdoeleinden.

Artikel 19. Procedureregels bij vrijstelling & wijziging

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

Artikel 20. 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 21. Titel

In dit artikel is de benaming van het bestemmingsplan opgenomen.

5.3. Handhaving

5.3.1. Algemeen

De aandacht voor handhaving neemt de laatste jaren sterk toe. Zowel de hogere overheden als de burgers spreken de gemeente in toenemende mate aan op het handhaven van de eigen regels en de rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over de verplichtingen die gemeentebesturen hebben om de eigen regelgeving te handhaven. Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving.

Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van die ontwikkelingen. Het bestemmingsplan geeft richting aan het gemeentelijk beleid. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan voor burger en overheid bindend.

Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- De voorschriften en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- Regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar / zichtbaar én controleerbaar zijn;
- Het plan dient uitvoerbaar te zijn.

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan zoals hierboven omschreven, heeft geen zin indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt.

Handhaving begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die dit moeten naleven. De wet heeft daarvoor in de bestemmingsplanprocedure een inspraakmoment ingebouwd.

Het sluitstuk van een goede basis voor handhaving is voldoende controle van de feitelijke situatie in het bestemmingsplangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. De gemeente zal daarom een actief handhavingsbeleid voeren.

5.3.2. Retrospectieve toets

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

van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

1. Openbaar groen:

In het voorliggende bestemmingsplan komen diverse situaties voor waar in de vigerende plannen groenbestemmingen lagen die ondertussen in gebruik zijn genomen als tuin. Het gaat hierbij om gronden die als zodanig door de gemeente aan bewoners is verhuurd of verkocht. In deze 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: Woondoeleinden.

2. Kloosterstraat 33:

De vigerende bestemming, bedrijfsdoeleinden, is in de loop der jaren verloren gegaan. Het perceel is naar het huidige gebruik bestemd: Woondoeleinden.

3. Kloosterstraat 41a:

De drukkerij is gestart als kleine kopieerinrichting en was daarmee passend binnen de detailhandelsbestemming. In de loop der tijd is de drukkerij uitgegroeid. Een bedrijfsbestemming is nu passender.

4. Hoflaan 3:

Op de gronden vigeerde de bestemming "Kleine bedrijven". In de loop der jaren hebben zich er, via een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid, een podotherapiepraktijk en een supermarkt gevestigd. In het onderhavige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd naar het huidige gebruik: respectievelijk Maatschappelijke Doeleinden en Detailhandel.

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 't Vilje / Mariëndaal is conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening voor vooroverleg verzonden naar de volgende diensten en instanties:

1. NV Nederlandse Gasunie, Gebied en Kantoor Deventer, Postbus 162, 7400 AD Deventer
2. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Regio Oost, Postbus 1001, 3700 BA Zeist
3. Kamer van Koophandel Centraal Gelderland, Postbus 9292, 6800 KZ Arnhem
4. Brandweer Groesbeek, Postbus 20, 6560 AA Groesbeek (in afschrift aan de Regionale Brandweer Gelderland Zuid, afdeling Preventie, Postbus 1120, 6501 BC Nijmegen)
5. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel
6. NV Nederlandse Spoorwegen, Afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
7. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort
8. VROM Inspectie Regio Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem
9. Werkgroep Milieubeheer Groesbeek, Postbus 26, 6560 AA Groesbeek
10. 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. NV Nederlandse Gasunie, Gebied en Kantoor Deventer, Postbus 162, 7400 AD Deventer

Inspraakreactie

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

Verwerking

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

2. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Regio Noord Oost, Postbus 1001, 3700 BA Zeist

Inspraakreactie

Per brief van 7 juli 2006 (ingekomen 10 juli 2006) heeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg aangegeven dat de gemeente zo spoedig mogelijk doch uiterlijk 23 augustus 2006 bericht van de Rijksdienst zal ontvangen.

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.

3. Kamer van Koophandel Centraal Gelderland, Postbus 9292, 6800 KZ Arnhem

Inspraakreactie

Per brief van 24 juli 2006 (ingekomen 26 juli 2006) heeft de Kamer van Koophandel Centraal Nederland de volgende inspraakreactie kenbaar gemaakt ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan:

- In principe kan de Kamer van Koophandel zich vinden in het gegeven dat de gemeente in de komende jaren op diverse (met name bedrijfs)locaties een herstructureringsplan gaat opstellen, omdat de Kamer van Koophandel met de gemeente van mening is dat bepaalde locaties een kwaliteitsimpuls kunnen gebruiken. Voor het slagen van deze plannen is het belangrijk het bedrijfsleven hier vroegtijdig bij te betrekken. Gevraagd wordt om met betrekking tot deze herstructureringsplannen in overleg te treden met de bedrijven.
- Aangegeven wordt dat men zeer verheugd is over het toelaten van beroepsmatige activiteiten vanuit de woning in de bestemming Woondoeleinden. Kijkend naar de voorwaarden die aan de hiervoor opgenomen vrijstelling zijn verbonden, valt op dat de ruimte waar deze activiteiten mogen plaatsvinden niet groter mag zijn dan 30 m² van de op het perceel toegestane bebouwde oppervlakte, voor zover gelegen binnen de bebouwingszone. Dit is aan de krappe kant. Het is tegenwoordig gebruikelijk om een maximum van 50 m² van het vloeroppervlak aan te houden en verzocht wordt de vrijstellingsbepaling hierop aan te passen.

Verwerking

- Uiteraard zal de gemeente in geval van herstructureringsplannen de betreffende bedrijven bij de plannen betrekken en met de bedrijven hierover in overleg treden.
- Genoemde maat is afgeleid van de toegestane oppervlakte bij aan huis gebonden beroepen die rechtstreeks in de Woondoeleindenbestemming zijn toegestaan. Om te kunnen waarborgen dat het gaat om een ondergeschikte activiteit zonder negatieve uitstraling op de woonfunctie wordt een maximale oppervlakte van 30 m² aangehouden. In alle bestemmingsplannen die voor de gemeente (gaan) gelden is deze oppervlakte aangehouden en dit zal dan ook in onderhavig bestemmingsplan eveneens het geval zijn. Voor activiteiten met een grotere oppervlakte zal ruimte gevonden moeten worden binnen panden met een bestemming bedrijfsdoeleinden.

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

Inspraakreactie

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

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

Verwerking

- Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
 - Deze reactie wordt eveneens voor kennisgeving aangenomen.
- Er is geen verdere reactie meer ingekomen van de Regionale Brandweer Gelderland Zuid.

5. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel

Inspraakreactie

Per brief van 28 juli 2006 (ingekomen 31 juli 2006) heeft het Waterschap Rivierenland de volgende reactie ingediend ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan:

- De watertoetsprocedure is juist doorlopen.
- Ten aanzien van de toelichting wordt het volgende opgemerkt:
 - In paragraaf 4.1 is op pagina 30 aangegeven dat de scheiding tussen de twee rioolsystemen die binnen dit bestemmingsplan vallen ter hoogte van de Kloosterstraat ligt. Volgens de gegevens van het Waterschap ligt deze echter ter hoogte van de Spoorlaan. Graag dit onderdeel aanpassen in het bestemmingsplan.
 - In paragraaf 4.1 is op pagina 30 opgenomen dat bij infiltratie gebruik gemaakt dient te worden van duurzame bouwmaterialen. Het Waterschap ziet hier graag opgenomen dat gebruik gemaakt dient te worden van duurzame, niet uitlogende bouwmaterialen.
 - In dezelfde alinea staat dat in het geval infiltratie als gevolg van de grondslag of grondwaterstand niet mogelijk is, het schone regenwater afgevoerd dient te worden naar het oppervlaktewater. In het geval er bodemverontreiniging aanwezig is, is infiltratie ook niet wenselijk. Gelieve deze regel aan de paragraaf toe te voegen.
- Er kan een positief wateradvies gegeven worden voor het voorontwerpbestemmingsplan, mits de onder b genoemde opmerkingen worden verwerkt.

Verwerking

- Dit onderdeel van de inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- De genoemde aspecten zullen als volgt worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan:
 - In paragraaf 4.1. zal de tekst ten aanzien van de scheiding tussen de twee rioolsystemen worden aangepast conform de door het Waterschap aangegeven informatie.
 - De gevraagde toevoeging 'niet uitlogende' is aan de passage over het gebruik van duurzame bouwmaterialen toegevoegd.
 - Deze regel zal aan de betreffende paragraaf worden toegevoegd.
- Aan de voorwaarde voor een positief wateradvies is door verwerking van de gemaakte opmerkingen voldaan.

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

Per brief van 9 augustus 2006 (ingekomen 14 augustus 2006) heeft NV Nederlandse Spoorwegen aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan ""t

Vilje/Mariëndaal" geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

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 11 augustus 2006 (ingekomen 14 augustus 2006) heeft de VROM Inspectie Regio Oost de volgende reactie ingediend:

- Geen van de rijksdiensten, zoals vertegenwoordigd in de Provinciale Planologische Commissie Fysieke Leefomgeving, heeft verzocht opmerkingen te plaatsen ten aanzien van het plan
- Het voorontwerpbestemmingsplan kan aangemerkt worden als categorie van geval van de provinciale vrijstellingenlijst (ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). Volledigheidshalve wordt erop gewezen dat, voordat voor een project op grond van dit voorontwerp de vrijstellingsprocedure conform artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan worden toegepast, er tevens een positief advies van de provincie vereist is.

Verwerking

- Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

9. 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.

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

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

7.2. Ambtshalve wijzigingen

De naam van het bestemmingsplan 't Vilje / Mariëndaal is na het vooroverleg veranderd in 't Vilje / Mariëndaal / Kloosterstraat zodat het duidelijker is om welk gebied het gaat.

7.3. Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan 't Vilje / Mariëndaal / Kloosterstraat heeft van 13 september tot en met 24 oktober 2006 voor een ieder ter inzage gelegen. Dit na voorafgaande publicatie op dinsdag 12 september 2006 in het Groesbeeks Weekblad en de Staatscourant. Het plan heeft ter inzage gelegen bij de afdeling VROM in het gemeentehuis en in de bibliotheek. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan raadpleegbaar via de internetsite van de gemeente.

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

7.3.1. Zienswijze

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

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

Beoordeling

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

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

Conclusie

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

7.4. Ambtshalve wijzigingen

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

Toelichting

- Aanvulling van de subparagraaf spoorweglawaai in de paragraaf geluidhinder.

Plankaart

- Toevoegen van de vergunde woning naast Wisselpad 5.

7.5. Vaststelling

Het bestemmingsplan 't Vilje / Mariëndaal / Kloosterstraat is op 21 december 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 5 december 2006;

overwegende de bepalingen uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan " 't Vilje/Mariëndaal/Kloosterstraat", bestaande uit een toelichting, voorschriften en een plankkaart, vast te stellen
2. Voor zover noodzakelijk de begroting overeenkomstig te wijzigen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Groesbeek
op 21 december 2006

De raadsgriffier,



De voorzitter,



INGEKOMEN
STUKKEN
Behandeld in raad
van
☒ v.k.a.
10 MEI 2007
De Raad van de gemeente Groesbeek
Postbus 20
6560 AA GROESBEEK
☐ B&W
☐ Carrousel
☐ Raad



provincie
GELDERLAND

De Raad van de gemeente Groesbeek
Postbus 20
6560 AA GROESBEEK

3 april 2007 - zaaknr. 2007-001249

Bestemmingsplan 't Vilje/Mariëndaal/Kloosterstraat

Brief d.d. 12 januari 2007
van burgemeester en wethouders

Gemeente Groesbeek			Nummer: 20071415	
secc.	burg.	wetst.	sectie	Opbergen
functionele afdeling			Termijn week	
Raadsgriffier JH				
Ingekomen op 13 APR. 2007				
Om advies / ter afdoening v.w.				
naar				
Rapteen voor:				Afgedaan
Uwlp				13/4/07

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

PLANBESCHRIJVING

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "'t Vilje/Mariëndaal/Kloosterstraat" is onderdeel van een actualisatie van de bestemmingsplannen van het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Groesbeek. 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. Bestemmingsplan "'t Vilje/Mariëndaal/Kloosterstraat" betreft de wijken 't Vilje, Mariëndaal en een deel van het gebied tussen de Kloosterstraat en de Gooiseweg. Deze wijken liggen ten oosten van het centrum van de kern 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. 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.

PROCEDURE

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld bij besluit van 21 december 2006 van de Raad van de gemeente Groesbeek. Het plan heeft na de vaststelling gedurende zes weken ter inzage gelegen met ingang van 17 januari 2007. Het bestemmingsplan is ter goedkeuring door burgemeester en wethouders verzonden op 12 januari 2007. Er zijn geen bedenkingen bij ons college ingediend. De Subcommissie Vastgestelde Plannen van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving is gehoord.

PLANBEOORDELING

Streekplan Gelderland 2005

Volgens het streekplan is het plangebied "'t Vilje/Mariëndaal/Kloosterstraat" gelegen binnen het multifunctionele gebied. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen (bebouwd gebied 2000) buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctionele platteland. Bestemmingsplan "'t Vilje/Mariëndaal/Kloosterstraat" betreft voor het overgrote deel bebouwd gebied 2000 en voor een deel waardevol landschap (het gebied op de plankaart met de bestemming "dorpsweide", artikel 13 van de voorschriften).

Wijzigingsbevoegdheden

In artikel 5 "woondoeleinden" van de voorschriften is een drietal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het betreft wijzigingsbevoegdheden voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen (één tot maximaal twee woningen per wijzigingsgebied) in bestaand bebouwd gebied en is niet in strijd met het streekplanbeleid.

Algemene wijzigingsbevoegdheid

Artikel 18 van de voorschriften betreft een algemene wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid voorziet in het wijzigen van "wijzigingsgebied IV" op de plankaart teneinde verkeersdoeleinden met bijbehorende andere bouwwerken en voorzieningen toe te staan. Deze wijzigingsbevoegdheid is niet in strijd met het streekplanbeleid.

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

Natuur

Ten westen van het plangebied is het natuurbeschermingsgebied "Genista Germanica-terrein" en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gelegen. 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 waardevolle groene omgeving. Gedeputeerde Staten constateren dat ten aanzien van de drie wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) opgenomen in de voorschriften van het bestemmingsplan (artikel 5) geen mogelijk significant negatieve effecten voor de waardevolle groene omgeving worden verwacht.

Door het plangebied loopt de eerder besproken niet in gebruik zijnde spoorlijn die bestemd is voor railverkeer en natuur met recreatief medegebruik (artikel 4 van de voorschriften). In de algemene wijzigingsbevoegdheid, artikel 18 van de voorschriften, die voorziet in een wijziging naar verkeersdoeleinden (met bijbehorende andere bouwwerken en voorzieningen) ter plaatse van de spoorlijn, is opgenomen dat bij gebruik door middel van een flora- en fauna-onderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Natuurbeschermingswet. Gedeputeerde Staten zien hiermee de belangen van natuur rondom de spoorlijn voldoende zeker gesteld.

Archeologie

Op grond van ons Streekplan Gelderland 2005 dient rekening te worden gehouden met de bekende en de te verwachten archeologische waarden. Daarnaast moet men op basis van het Verdrag van Malta de bekende en verwachte archeologische waarden volwaardig meewegen in het ruimtelijke afwegingsproces. Het Verdrag van Malta zal worden verankerd in de herziene Monumentenwet 1988. Op 4 juli 2006 is de herziene Monumentenwet (Wet op de archeologische monumentenzorg) door de Tweede Kamer aangenomen en op 19 december 2006 is de wet aangenomen door de Eerste Kamer.

Gedeputeerde Staten constateren dat de archeologische verwachtingswaarde van het plan-gebied laag is. De verwachting is dat de bodem over een groot oppervlak diep verstoord is en archeologische resten zijn vernietigd. 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. Op de plankaart van het bestemmingsplan "'t Vilje/Mariëndaal/Kloosterstraat" is de dubbelbestemming "gemeentelijk archeologisch monument" opgenomen. Om de archeologische resten in dit gebied te beschermen, zijn volgens artikel 15, lid 2, van de voorschriften bepaalde werken of werkzaamheden vergunningsplichtig. Gedeputeerde Staten constateren dat in artikel 15.2.2.a van de voorschriften met betrekking tot de dubbelbestemming "gemeentelijk archeologisch monument" is opgenomen dat voor werken of werkzaamheden met een oppervlakte van 100 m² of minder geen aanlegvergunning nodig is. Gedeputeerde Staten zijn van mening dat binnen de bestemming "gemeentelijk archeologisch monument" altijd sprake moet zijn van de verplichting tot aanvraag van een aanlegvergunning bij burgemeester en wethouders aangezien de kans op archeologische vondsten groot is. Gedeputeerde Staten onthouden daarom goedkeuring aan dit onderdeel van het bestemmingsplan.

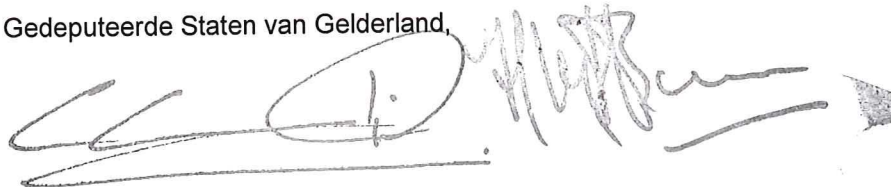
ADVISERING

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.

BESLUIT

Wij hebben, gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het vorenstaande in aanmerking nemende, goedkeuring onthouden aan artikel 15, lid 2.2, onder a, en het bestemmingsplan voor het overige goedgekeurd.

Gedeputeerde Staten van Gelderland,



Commissaris
van de Koningin

H 438-11 secretaris

bijlagen

code: 00280755.doc