

1. INLEIDING

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

2. HET PLANGEBIED

- 2.1. [Ontstaan en ontwikkeling](#)
- 2.2. [Ruimtelijke structuur Dekkerswald / Werkenrode](#)
- 2.3. [Functies](#)
- 2.4. [Stedenbouwkundige uitgangspunten](#)

3. BELEID

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

5. JURIDISCH PLAN

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

6. ECONOMISCHE HAALBAARHEID**7. OVERLEG EN ZIENSWIJZEN**

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

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

1.1.1. Aanleiding

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

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

1.1.2. Doel bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Dekkerswald / Werkenrode. Doel van dit plan is om te voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen de instellingen. Het plan heeft primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie voorop staat. Tegelijkertijd zijn de functies gedetailleerder bestemd dan in de vigerende bestemmingsplannen het geval was. Reden hiervoor was het onderzoeken van de mogelijkheden voor het toestaan van wat meer bebouwing in verband met ruimtegebrek binnen de instellingen, met als uitgangspunt behoud van de bestaande waarden, de bestaande bossen. Deze uitbreidingsmogelijkheden zijn opgenomen door een lichte verhoging van de bebouwingspercentages, met circa 1 tot 4 procent, ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen.

1.2. Grens van het plangebied

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

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor de terreinen van Dekkerswald en Werkenrode vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan 1 : 10.000 voor het gebied ten westen van de Nijmeegsebaan
Vastgesteld door de gemeenteraad op 3 oktober 1972 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 17 september.
2. Bestemmingsplan Het gebied ten westen van de Nijmeegsebaan, Herziening I
Vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 1986 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 6 augustus 1986.
3. Bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2005 (artikel 30 WRO)
Vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juni 2006, goedgekeurd door de provincie Gelderland op 30 januari 2007 en in werking getreden op 4 april 2007.

1.4. Leeswijzer

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

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

INHOUDSOPGAVE

2. HET PLANGEBIED

2.1. Ontstaan en ontwikkeling

2.1.1. Kern Groesbeek

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aan de oostzijde wordt het bedrijventerrein verder uitgebreid.

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

2.1.2. Dekkerswald / Werkenrode

Dr. N. A. van Spanje pleit in zijn rede op het najaarscongres (1906) van de geneeskundige afdeling van de 'Katholieke Wetenschappelijke Vereeniging' voor de oprichting van een Rooms-Katholiek sanatorium.

Als eerste stap in deze richting wordt op 31 december in Utrecht de 'Vereeniging tot Stichting van Rooms-Katholieke Herstellingsoorden voor Longlijders en Zwakke Kinderen' opgericht. Er wordt besloten twee tuberculose-instellingen op te richten: vanwege de ligging hoog in de bossen komt in Dekkerswald een instelling voor longtuberculose. De architect van het nieuw te bouwen sanatorium is Eduard Cuypers, wiens gelijknamige bureau wordt gezien als de bakermat van de zogenaamde Amsterdamse School. De start van de bouw is najaar 1911 en de plechtige inzegening vindt plaats in oktober 1913. De eerste patiënten waren al op 4 augustus gearriveerd.

In de loop van de tijd groeit de instelling gestaag en worden de activiteiten uitgebreid met een astmacentrum (De Eijkeloord), een dermatologische kliniek (De Papenberg) en wordt de samenwerking met het St. Radboudziekenhuis uitgebreid door ook onderwijs aan te bieden en onderzoek te verrichten. Tevens wordt een verpleegstersflat met sporthal en werkplaatsen gerealiseerd. Door overheidsbezuinigingen wordt het aantal bedden in de jaren tachtig gereduceerd.

De dr. Van Spanje Kliniek wordt in 1991 grondig gerenoveerd en gaat vanaf dan Universitair Longcentrum Dekkerswald heten. Vervolgens vindt in maart 1996 na langdurig beraad de definitieve ontvlechting plaats van de moederstichting (Stichting Katholieke Herstellingsoorden), de overkoepelende stichting van Medisch Centrum Dekkerswald en van Revalidatiecentrum Heliomare. Met ingang van 4 september 1998 is de fusie tussen de Stichting Medisch Centrum Dekkerswald, De Stichting Wonen en Zorg Nijmegen e.o. en de Wijchense Stichting voor Behuizing van Ouderen een feit geworden. De nieuwe stichting draagt de naam 'Habicura'. In 2003 gaat het universitair Longcentrum Dekkerswald, ter voorbereiding van een fusie met het UMC St. Radboud, verder in een eigen stichting ULCD.

2.1.3. Historie Werkenrode

Van de ontstaansgeschiedenis van Werkenrode is niet veel bekend. Het instituut, waar gehandicapten uit heel Nederland naar toe komen, is geopend in 1961.

Werkenrode ondersteunt mensen met een handicap bij wonen, leren, werken en vrije tijd, waarbij men zo veel mogelijk uitgaat van ieders specifieke mogelijkheden en wensen.

2.2. Ruimtelijke structuur Dekkerswald / Werkenrode

2.2.1. Ruimtelijke structuur

De instituten Dekkerswald en Werkenrode liggen ten noorden van de kern Groesbeek, ten westen van de Nijmeegsebaan. De beide instituten worden omgeven door bos.

Vooraf Dekkerswald heeft een relatief lange ontwikkelingsgeschiedenis. Werkenrode is van recentere datum. Op beide terreinen is sprake van een divers beeld van bebouwing met verschillende functies uit verschillende perioden. Met name de oude (monumentale) sanatoriumgebouwen op Dekkerswald spreken daarbij tot de verbeelding.

Op beide terreinen is geen sprake van een formele (stedenbouwkundige) structuur. Wel zijn de gebouwen enigszins gegroepeerd tussen boszones gesitueerd.

Op het terrein van Dekkerswald staat de bebouwing deels rondom een centrale groenvoorziening. Daarnaast zijn er 2 clusters te onderscheiden die door open ruimten enigszins vrij liggen van dit carré. In het bos liggen daarnaast een aantal (voormalige) dienstwoningen.



Op het terrein van Werkenrode is meer structuur te herkennen. Hier zijn feitelijk 3 clusters bebouwing aan te wijzen die van elkaar gescheiden zijn door brede bosstroken. Binnen elk cluster zijn de gebouwen overwegend los van elkaar gesitueerd. Deze landschappelijke kaders bepalen in grote mate de verdere invulling van het terrein.



2.2.2. Verkeer en parkeren

De locaties worden beiden ontsloten vanaf de Nijmeegsebaan. Deze weg verbindt het centrum van Groesbeek met Nijmegen. Dekkerswald en Werkenrode zijn daarmee goed bereikbaar vanuit de (ruime) omgeving.

Op de locatie is geen sprake van een onderscheidt in hoofdwegen en overige wegen. Vanaf de aansluiting op de Nijmeegsebaan worden de instituten op informele, bijna organische wijze ontsloten via luwe wegen met relatief smalle profielen. De (verspreide) ligging van de diverse gebouwde voorzieningen is leidend bij de opzet van de ontsluitingsstructuur. Vele wegen hebben éénrichtingsverkeer.

Vanwege de geringe intensiteit op deze wegen is autoverkeer veelal gemengd met fietsers en voetgangers. Op Dekkerswald zijn enige wegen voorzien van (vrijliggende) voetpaden. Aanvullend zijn er op beide terreinen voetpaden en rolstoelpaden aangelegd.

Op de terreinen vindt het parkeren plaats langs de rijbaan en op verspreid gelegen geconcentreerde parkeerplekken nabij de gebouwde voorzieningen. Tevens is met name op het terrein van Dekkerswald te zien dat de parkeerbehoefte groter is dan het aanbod; er wordt tussen de bomen geparkeerd (zonder verharding aan te leggen) en er ontstaan ter ontsluiting daarvan onverharde paden tussen de bomen. Op diverse plekken zijn zeer recent ook aanvullende geconcentreerde parkeervoorzieningen aangelegd.

2.2.3. Groen en water

De twee instituten zijn gesitueerd midden in het beboste stuwwallandschap. Op de terreinen zijn nog grote delen van de bossen aanwezig. Deze bosachtige uitstraling past bij de functie van de instituten. Ook de hoogteverschillen zijn kenmerkend voor het terrein: de landschappelijke basis van de terreinen is nog steeds herkenbaar.

Op de eerste plaats bestaat de groenstructuur uit een brede zone langs de randen van de terreinen. De bebouwing heeft op enigszins compacte wijze een plek gekregen binnen dit groene landschappelijke raamwerk. Bij Werkenrode zijn daarnaast een tweetal “groene lobben” te onderscheiden die aansluiten op het groene raamwerk. Het instituutsterrein Dekkerswald maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Werkenrode valt daarbuiten.

In het onderhavig plangebied bestaan geen te behouden open waterpartijen.

2.2.4. Bebouwing

Zoals gezegd is op de terreinen een variatie aan gebouwtypen aanwezig. Het landschappelijke kader is aanleiding geweest om deze gebouwen in een meer losse, parkachtige setting te realiseren. Tegelijkertijd is sprake van enige clustering van de gebouwen met een paviljoenachtige bebouwingsstructuur. Afgezien van enige hogere complexen is de bebouwing relatief laag, het groene beeld blijft in belangrijke mate domineren. Door de hoogteverschillen is veelal een specifiek zicht op of over de bebouwing mogelijk.

De oudste bebouwing op Dekkerswald heeft een voor een (voormalig) sanatorium zeer karakteristieke uitstraling. De architectuur is van hoge kwaliteit. Veel van deze oude bebouwing heeft niet voor niets de status van gemeentelijk monument gekregen.

2.3. Functies

2.3.1. Dekkerswald

Op het terrein van Dekkerswald (van oorsprong een sanatorium) zijn tegenwoordig diverse verpleegafdelingen en een gesloten afdeling te vinden. Zij behoren toe aan het Verpleeghuis Irene Dekkerswald, onderdeel van de Zorggroep Zuid-Gelderland. Een deel van de patiënten woont permanent op het terrein, het gaat hierbij meer om persoonlijke verzorging. Tevens is sprake van revalidatie en/of sociale en/of psychologische hulp. Naast de persoonlijke verzorging wordt veel aandacht besteed aan het zoeken naar en het bieden van een zinvolle dagbesteding. Daarnaast is sprake van een zogenaamde 'herstelafdeling'. Hier verblijven vooral mensen die na het doormaken van een CVA (een herseninfarct of hersenbloeding) of een orthopedische operatie (aan heup, knie of benen) komen revalideren, met als uiteindelijke doel dat zij terug kunnen keren naar hun eigen huis of een aangepaste woonomgeving. Verder is hier ook het [Universitair Longcentrum Dekkerswald](#) gevestigd.

Ook Viataal is hier gevestigd (locatie "Wylerberg, zuidoostzijde van Dekkerswald). Viataal biedt woonzorg en onderwijs aan mensen met beperkingen in horen, zien en communicatie.

De Wylerberg voorziet in onderzoek, behandeling, begeleiding en woonondersteuning aan meervoudig auditief/communicatief beperkte kinderen en jongeren in de leeftijd van 4 tot 25 jaar. De Wylerberg biedt plaats aan kinderen en jongeren, die naast deze beperking nog andere problemen hebben, vooral op het cognitieve, motorische, neurologische, sociaal/emotionele en/of gedragsmatige vlak. Daarmee wordt beoogd dat kinderen en jongeren in de toekomst optimaal kunnen functioneren in de samenleving. Sommigen kunnen zich zelfstandig redden, anderen hebben een woonsituatie nodig met begeleiding. Hierbij wordt nauw samengewerkt met de scholen van de kinderen en jongeren. Op het (Wylerberg)terrein is de Mgr. Terwindtschool gevestigd.

Ten noorden van de Wylerberg ligt momenteel nog de Carolusschool. Dit betreft een school voor Speciaal Basis Onderwijs. Deze school wordt verplaatst naar de Cranenburgsestraat. Het huidige pand zal naar alle waarschijnlijkheid gesloopt worden.

Langs de Nijmeegsebaan is tot slot sprake van enige burgerwoningen. Deze behoorden oorspronkelijk tot het instituut en worden dan ook via dezelfde aansluiting(en) op de Nijmeegsebaan ontsloten.

2.3.2. Werkenrode

Werkenrode betreft de hoofdlocatie van de Pluyn Werkenrode Groep.

Deze instelling ondersteunt volwassenen en jongeren vanaf 12 jaar onder andere bij wonen, werken, leren en vrije tijd. Doel is deze volwassenen en jongeren een zo zelfstandig mogelijk leven leidt in de maatschappij te laten leiden. Verantwoordelijkheid hebben en houden over het eigen leven staat hierbij voorop.

Om bovenstaande mogelijk te maken is op het terrein een school voor voortgezet speciaal onderwijs, een medisch centrum, een cultureel centrum (Cardo), een sportclub en een dagactiviteitencentrum aanwezig. Daarnaast zijn op Werkenrode diverse woonpaviljoens aanwezig die logeermogelijkheden bieden voor zowel jongeren als volwassenen. Ter ondersteuning is op het terrein tevens sprake van enkele ondersteunende kantoor- en dienstgebouwen en een dierenverblijf en een kassencomplex gesitueerd op het terrein.

Op het terrein is ook een vestiging van het REA College aanwezig. REA College Nederland geeft beroepsopleidingen aan mensen met een arbeidshandicap die geen regulier onderwijs kunnen volgen, zodat zij weer kunnen deelnemen aan het arbeidsproces.

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. Entrees, ontsluiting en parkeren

De entrees en de wegen en paden van de beide instellingen maken onderdeel uit van de private terreinen maar zijn wel openbaar toegankelijk. De wegen zijn niet openbaar. Derhalve zijn de entrees en de wegen en paden binnen de maatschappelijke bestemming opgenomen.

Op beide terreinen is een grote behoefte aan parkeerplaatsen. Uitgangspunt is dat de veelal geconcentreerde parkeervoorzieningen behouden blijven en dat bebouwing van deze terreinen niet mogelijk is.

2.4.2. Groen

In de vigerende bestemmingsplannen bestond een grote mate van vrijheid van situering van de gebouwen op de instituutsterreinen. Weliswaar was er door middel van een bebouwingspercentage een beperking opgenomen voor de hoeveelheid bebouwing, maar deze bebouwing kon wel over het gehele terrein verspreid gerealiseerd worden. Dit kan ten koste gaan van de aanwezige natuurlijke waarden.

In het onderhavige bestemmingsplan is ernaar gestreefd om de bestaande natuurwaarden (bossen) een grotere bescherming te geven door deze specifiek als bos te bestemmen en bebouwing van deze gronden onmogelijk te maken. Ook de verharding binnen de bossen dient op de eerste plaats beperkt te blijven tot de reeds aanwezige rolstoel / voetpaden. Het aanleggen van (verharde) parkeerplaatsen is binnen deze bestemming niet mogelijk omdat dit strijdig is met het in de voorschriften toegestane gebruik.

2.4.3. Bebouwing

De vrijheid in de situeringsmogelijkheden van bebouwing in de vigerende bestemmingsplannen is met het onderhavige bestemmingsplan gereduceerd. Onderzocht is waar sprake is van een zekere mate van clustering van gebouwen en waar eventueel enige aanvullende bebouwing gerealiseerd zou kunnen worden zonder dat dit tot aantasting van de bestaande natuurwaarden zou leiden.

De mogelijkheden voor uitbreiding van de bestaande bebouwing blijven beperkt. Bekeken is wat het bebouwingspercentage in de huidige situatie is. Door een afronding van dit percentage naar een vijftal of tiental, is een vergroting van het bebouwde oppervlak met circa 1 tot maximaal 4 procent mogelijk.

INHOUDSOPGAVE

3. BELEID

3.1. Visie Wonen en Werken

Voor de hele gemeente Groesbeek is een ruimtelijke visie opgesteld; de Visie op wonen en werken (Pouderoyen Compagnons, juni 2004). Uitgangspunt is het kunnen blijven voorzien in een passend woning- en bedrijfsruimteaanbod; afgestemd op de vraag. Hiertoe wordt per kern de huidige situatie bekeken en volgt een korte studie naar zoekgebieden (binnen contouren) voor verstedelijking in en rond de kern. Dit resulteert in een ruimtelijk streefbeeld per kern. Inbreiding heeft hierbij de voorkeur boven uitbreiding. Dit betekent dat eerst gezocht wordt naar beschikbare locaties binnen het bestaand stedelijk gebied alvorens uitbreidingsruimte, voor zover binnen de contour gelegen, aangesproken wordt.

Dekkerswald en Werkenrode liggen in het buitengebied van de gemeente Groesbeek ten noorden van de kern Groesbeek. Beide instellingen liggen in een bos op de stuwwal. De instellingen maken onderdeel uit van het bebouwingspatroon van de gemeente Groesbeek. Dekkerswald ligt in een ecologische verbindingszone.

Ecologie

Het sterk door de geomorfologie bepaalde landschap heeft door de verscheidenheid ook bijzondere ecologische kwaliteiten. Deze ecologische kwaliteiten (dassen, amfibieën en reptielen, zeldzame vegetaties) zijn het meest ontwikkeld op de stuwwal en in het lage middengebied (de Bruuk). De ecologische kwaliteiten hangen in sterke mate samen met de milieu- en hydrologische kwaliteit.

De verschillende landschapstypen staan niet los van elkaar. Zij hebben duidelijke onderlinge ruimtelijke relaties. De meest kenmerkende ruimtelijke relaties zijn terug te voeren op de aspecten water en fauna. Daarbij is het onderscheid tussen specifiek natte en droge milieus van belang. De stuwwal zelf is een relatief droog gebied, maar herbergt een grote hoeveelheid schoon grondwater. Een deel van dit water stroomt naar het dal (kwelzone). In het dal komen dan ook specifieke levensgemeenschappen (van plant en dier) voor die afhankelijk zijn van de toevoer van schoon grondwater. Een andere kenmerkende ruimtelijke relatie is het verband tussen verblijfsgebieden en foerageergebieden voor de fauna. Deze relatie bestaat met name tussen bosgebieden onderling (dassen) en tussen bosgebieden en meer open landbouwgebieden (roofvogels en dassen).



Resumerend kan gesteld worden dat de belangrijkste ruimtelijke kenmerken gevormd worden door het reliëf en de verschillen tussen open en besloten gebieden, het onderscheid in hoog/droog en laag/nat gebied en de relaties tussen levensgemeenschappen die daarvan afhankelijk zijn. Vanwege deze kwaliteiten zijn in de Visie Wonen en Werken geen (grootschalige) verstedelijkingslocaties opgenomen in onderhavig plangebied.

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.

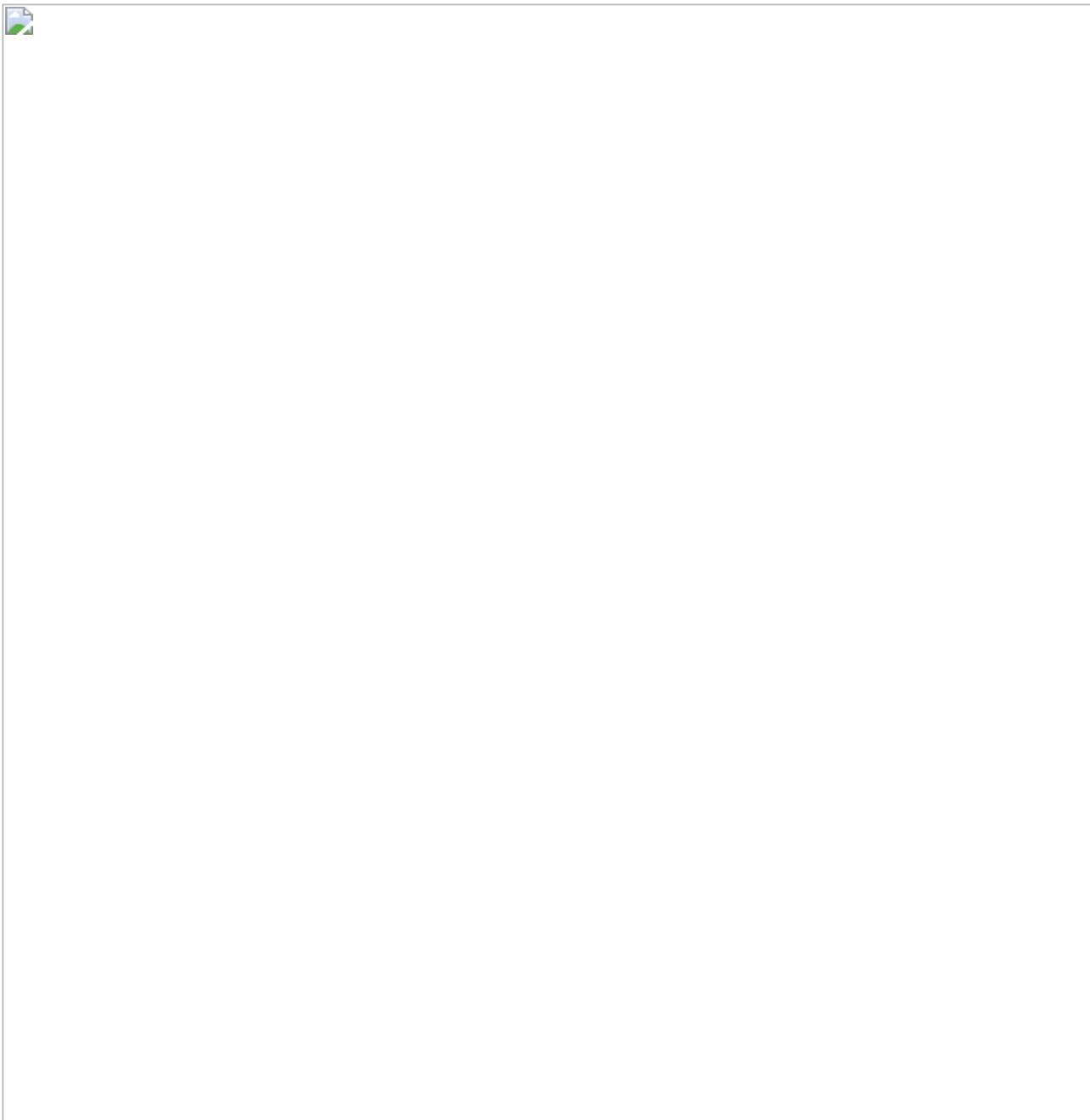
In zogenaamde conserverende plannen (wijksgewijze herziening) wordt een zo actueel mogelijke beschrijving opgenomen van vindplaatsen en van terreinen met een hoge archeologische verwachting.

De bekende vindplaatsen (de AMK-terreinen) worden 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 oppervlaktenorm van meer dan 100 m² bodemverstoring binnen de bebouwde kom en meer dan 500 m² bodemverstoring buiten de bebouwde kom voor gebieden met een hoge of middelmatige verwachting.

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

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

Opgemerkt wordt dat in afwijking van de interimnotitie beleid archeologie het college op 22 november 2005 besloten heeft dat een vrijstellingsbevoegdheid juridisch een te licht middel is om nieuwbouw(woningen) toe te staan.

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

Voor het grootste deel van de terreinen is de verwachtingswaarde onbekend vanwege de verstoringen die er hebben plaatsgevonden. Deze verwachtingswaarde is afhankelijk van de onderliggende verwachtingszone (middelmatic en laag) en de verstoringsdiepte.

Binnen de plangrenzen van onderhavig bestemmingsplangebied zijn op de archeologische beleidsadvieskaart zowel op het terrein van Dekkerswald als op het terrein van Werkenrode zones met een middelmatic en lage verwachtingswaarde aangegeven. Een zone met een hoge verwachtingswaarde komt er niet voor. Voor de gebieden met een middelmatic verwachtingswaarde is een beschermende regeling door middel van een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

3.2.2. Monumenten

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

Binnen het onderhavig plangebied zijn alleen op en tegen het terrein van Dekkerswald enkele gemeentelijke monumenten aanwezig:

- Nijmeegsebaan 17: voormalige portierswoning
- Nijmeegsebaan 19: voormalige dienstwoning Dekkerswald
- Nijmeegsebaan 31: hoofdgebouw medisch centrum
- Nijmeegsebaan 31: kapel
- Nijmeegsebaan 31: nachtportiershuisje
- Nijmeegsebaan 31: voormalige lighal
- Nijmeegsebaan 31: H. Hartbeeld
- Nijmeegsebaan 41: voormalige dienstwoning
- Nijmeegsebaan 43: voormalige portierswoning

Er zijn geen rijksmonumenten aanwezig binnen het onderhavig plangebied.

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 Meerjarenuivoeringsprogramma opgesteld, waarin infrastructurele verkeersveiligheidsmaatregelen worden aangegeven en prioriteiten gesteld.

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

In het verkeersveiligheidsplan is de Nijmeegse Baan (provinciale weg N842) aangewezen als gebiedsontsluitingsweg.

De wegen op het terrein van Dekkerswald zijn particuliere wegen en vallen buiten het verkeersveiligheidsplan. Ze zijn vergelijkbaar met erftoegangswegen.

De wegen op het terrein van Werkenrode zijn eveneens particulier bezit. Ook deze wegen zijn vergelijkbaar met erftoegangswegen.

Op dergelijke wegen wordt de prioriteit gegeven aan de verblijfsfunctie. Hier geldt een maximum snelheid van 30 km/h.

Langs de Nijmeegse Baan liggen fietspaden die in het fietsnetwerk zijn opgenomen

3.4. Groen

Binnen het plangebied is veel groen aanwezig. Niet alleen bossen, maar ook grasvelden die deels een decoratieve functie hebben (Dekkerswald: centrale groen en parkje achter het longcentrum, Werkenrode: groen tussen het zuidelijke cluster woonpaviljoens) en deels in gebruik zijn als trapveld / sportveld (Werkenrode: voetbalveld in de zuidoosthoek, moestuin in de noordwesthoek).

De bossen zijn als bos bestemd. De overige groenvoorzieningen zijn deels als "Groenvoorzieningen" bestemd en deels opgenomen binnen de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden". Dit is afhankelijk gesteld van de ligging van de groenvoorziening. Midden tussen de woonpaviljoens wordt het belang van bescherming van het groen tegen in gebruik name door bebouwing minder hoog geacht dan het groen dat tegen de randen aan ligt.

3.5. Bedrijvigheid in woonwijken

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

Waar jarenlang, vanuit de zorg voor een goed woon- en leefmilieu, gezorgd is voor het scheiden van functies wat leidde tot monofunctionaliteit van woongebieden, is langzaam een omslag gekomen naar een positieve waardering van

bedrijvigheid in de woonwijk. Deze bedrijvigheid kan ook levendigheid in de woonwijk brengen en daarmee een positieve bijdrage leveren aan het woon- en leefmilieu.

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

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

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

Met het bestemmingsplan heeft de gemeente Groesbeek voorzien in een specifieke regeling voor bedrijvigheid in woonwijken 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 17 of artikel 19 lid 3 WRO. Daarnaast heeft de gemeente een facet-bestemmingsplan vastgesteld, dat beroepen aan huis en, middels vrijstelling, bedrijven aan huis mogelijk maakt.

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

3.6.2. Wijziging beleid artikel 19 lid 3 WRO

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

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

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

Dit beleid kan niet vertaald worden in het bestemmingsplan.

3.6.3. Erkers

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

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

3.6.4. Aan huis verbonden beroep

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

Als een aan huis verbonden beroep wordt dan ook beschouwd: een (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 (vastgesteld 30-10-1997, goedgekeurd 18-12-1997). In de voorschriften worden o.a. voorwaarden opgenomen ten aanzien van het maximale percentage bebouwing ten behoeve van het beroep aan huis, het gebruik van de buitenruimte en het voorkomen van parkeeroverlast.

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

Een staat van inrichtingen met vormen van bedrijvigheid is aan de voorschriften toegevoegd. Hiermee wordt voorkomen dat onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu plaatsvindt door te zware bedrijvigheid.

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

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

3.7. Relatie Welstandsnota-bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Dekkerswald / Werkenrode 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 dorp. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen.

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

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

Voor de verschillende kernen en het buitengebied zijn de welstandsaspecten in afzonderlijke gebiedsuitwerkingen beschreven. Naast een globale beschrijving is een kaart met bebouwingstypen opgenomen. In de totale kern Groesbeek zijn 23 verschillende bebouwingstypen onderscheiden. De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing vormt hierbij het uitgangspunt.

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

Naast de bebouwingstypen zijn in de welstandsnota in Dekkerswald / Werkenrode een aantal gebouwen als specifiek object aangemerkt. Het zijn woningen, het hoofdgebouw van het medisch centrum Dekkerswald, een kapel, voormalige lighal en een beeld. Het gaat hierbij om de gemeentelijke monumenten.

INHOUDSOPGAVE

4. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

4.1. Watertoets

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

4.1.1. Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het hoofdbemalingsgebied "Groesbeek-Noord".

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland.

4.1.2. Waterrelevant beleid

Onderstaand een overzicht van het vigerende waterbeleid:

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

4.1.3. Waterkansenkaart, Deelstroomgebiedsvisie, Afkoppelkansenkaart

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

Plangebied

Uit de verschillende beleidsstukken en kaartbeelden kan het volgende worden geconcludeerd voor het plangebied.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

Werkenrode is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en grenst aan een waterwingebied. Dekkerswald ligt niet binnen of tegen dergelijke gebieden.

Riolering

De riooltechnische ontsluiting van het gebied bevindt zich ter hoogte van het rioolgemaal aan de Heikantweg. De riolering van Werkenrode is uitgevoerd als een drukriool systeem. Het afvalwater van Dekkerswald zal medio 2007 worden aangesloten op een drukrioolsysteem.

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 van hemelwater dient conform het convenant Duurzaam bouwen van het KAN (2002) gebruik te worden gemaakt van duurzame, niet uilogende, bouwmaterialen.

De infiltratie van hemelwater wordt opgenomen in de bouwvergunning en gecontroleerd door de gemeente Groesbeek.

4.2. Relatie met de Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

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

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

Voor de 80 km/uur wegen buiten de bebouwde kom (Nijmeegsebaan) geldt een onderzoekszone van 250 m. In het geval van ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige objecten als woningen en scholen op een locatie binnen deze onderzoekszone is een onderzoek naar de geluidbelasting vereist.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is bekeken of de opgenomen wijzigingsgebieden binnen een onderzoekszone vallen. Gebleken is dat dit het geval is. Door Abovo is een akoestisch onderzoek verricht (Rapport Q979-1-GB, 16 juli 2007, Akoestische rapportage betreffende de berekeningen van de optredende geluidsniveaus ten gevolge van het wegverkeer ten behoeve van het vaststellen van een bestemmingsplan op het terrein van Dekkerswald te Groesbeek).

Geconcludeerd wordt dat de meeste rekenpunten met bijbehorende emissiehoogte voldoen aan de ten hoogst toelaatbare waarde van 48 dB. Voor alle punten geldt dat ze na verlening van een hogere waarde kunnen voldoen, op geen enkel punt wordt de waarde van 53 dB overschreden.

Het ontwerpbesluit voor de hogere grenswaarden heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De hogere grenswaarden zijn vervolgens op 18 december 2007 vastgesteld.

4.3. Milieuhinder

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

Dekkerswald

Omschrijving	Categorie	Afstand
Kantine tennisbaan		
School	2	30
De Kentering zorggroep	1	10
Technische dienst	3	50
Adviesbureau Hezelburcht Consultancy ? ID + D horecahardware	1	10
Directiekantoor	1	10
Restaurant	2	30
Kapel	2	30
Universitair longcentrum	1	10
Fysiotherapie verpleeghuis logopedie ergotherapie	2	30
Carolusschool	2	30
Viataal Wylerberg	1	10
Viataal Mgr. Terwindschool	2	30

Werkenrode

Omschrijving	Categorie	Afstand
REA college	2	30
Arbeidsintegratie	1	10
Centraal bureau	1	10
Arbeidsadviescentrum	1	10
Keuken, restaurant, vergaderzalen	2	30
Civil en technische dienst	3	50
Cultureel Centrum Cardo	2	30
Medisch centrum	1	10

Geconcludeerd kan worden dat er geen bedrijfsonderdelen en voorzieningen binnen het plangebied aanwezig zijn die een overmatige vorm van hinder veroorzaken voor de milieuhindergevoelige functies als de woonpaviljoens, de scholen en de burgerwoningen omdat de afstand tot de hinderveroorzakende functies voldoende groot is

4.4. Bodem

Binnen het plangebied wordt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. In de voorschriften is 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

4.5.1. Besluit luchtkwaliteit en planontwikkeling

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

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

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

In de richtlijn 96/62 EG van de Raad van de Europese Unie van 27 september 1996 inzake de beoordeling en het beheer van de lucht- kwaliteit worden deze richtlijnen verder uitgewerkt voor de Nederlandse situatie. In het besluit zijn grenswaarden, plandrempels en 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 in het Besluit luchtkwaliteit 2005 genoemde waarden.

In artikel 5 van het Besluit wordt aangegeven dat concentraties die zich van nature in de lucht bevinden en niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens, buiten beschouwing en beoordeling van de luchtkwaliteit worden gelaten. Voor fijn stof wordt in de bijlage, behorende bij artikel 12, 6^e lid van de Meetregeling voor de gemeente Groesbeek $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ van het jaargemiddelde ten gevolge van zeezout in mindering gebracht. Uitgaande van de niet voor zeezout gecorrigeerde jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM_{10}), wordt het voor zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurgemiddelde grenswaarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verkregen, door het op de gebruikelijke wijze bepaalde aantal overschrijdingen met 6 dagen te verminderen.

4.5.2. Gemeentelijke rapportage (juni 2006)

Op basis van een gemeentelijke rapportage (juni 2006) kan geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan de normen inzake luchtkwaliteit. Circa twintig locaties binnen de gemeente zijn beoordeeld op basis van de achtergrondwaarde. Slechts enkele locaties kennen een overschrijding van de grenswaarde in 2005 en 2010. In 2015 is er nergens meer sprake van een overschrijding van de grenswaarde. Er is derhalve ook geen sprake van overschrijding van de plandrempeel.

De twee locaties binnen de gemeente Groesbeek die een overschrijding van de grenswaarde kennen, zijn niet te vergelijken met het onderhavige plangebied. De verkeersintensiteit, een van de grootste veroorzakers van een slechte luchtkwaliteit, is op de projectlocatie beduidend geringer.

Eventuele uitbreidingen van de bestaande bebouwing zullen een dermate geringe omvang hebben dat geconcludeerd kan worden dat deze uitbreidingen geen bijdrage 'in betekenende mate' opleveren ten aanzien van de luchtverontreiniging. De nationale wetgever gaat thans uit van projecten van minimaal 2000 woningen die worden geacht een bijdrage 'in betekenende mate' te leveren aan de luchtverontreiniging. Indien een plan een kleiner aantal woningen kent, dan wordt dit geacht te voldoen aan de normen. De onderhavige uitbreidingsmogelijkheden vallen hierbij in het niet.

4.6. Externe veiligheid

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

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

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich zowel voor bij risicovolle inrichtingen als rondom transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving en beleidsnota's, onder andere in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Invulling geven aan deze wettelijke verplichtingen vormt een belangrijk onderdeel van het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid.

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om duidelijk te maken welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente Groesbeek aanwezig zijn en hoe met deze en toekomstige risico's om dient te worden gegaan. Dit betekent dat onder meer invulling wordt gegeven aan de wettelijke verplichting om het groepsrisico^[1] en plaatsgebonden risico^[2] te overwegen.

In of in de directe nabijheid van het plangebied is geen sprake van factoren, die van invloed zijn op de externe veiligheid. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering geeft voor de gebruiksmogelijkheden die worden geboden in het bestemmingsplan.

4.7. Kabels en Leidingen

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

4.8. Natuurwaarden

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

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

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

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

In het kader van de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met beschermde planten en dieren in het plangebied.

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

Alle broedende inheemse vogels en hun nesten zijn in Nederland wettelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen.

Aangezien voor de verstoring van vogels geen ontheffing kan worden aangevraagd dient de eventuele kap van struikbegroeiing en/of bomen buiten het broedseizoen plaats te vinden.



Het noordelijk gelegen instituut Dekkerswald maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het iets zuidelijker gelegen instituut terrein Werkenrode maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Onderhavig plan heeft een conserverend karakter. De reeds aanwezige natuurwaarden worden met onderhavig plan beter beschermd door de bestemming tot Bos dan in de vigerende bestemmingsplannen het geval was. In de wijzigingsbevoegdheid is de randvoorwaarde opgenomen dat er een flora- en faunaonderzoek plaats dient te vinden.

INHOUDSOPGAVE

1. JURIDISCH PLAN

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

Het bestemmingsplan bevat één plankaart bestaande uit 2 delen, met daarop alle bestemmingen en aanduidingen. De plankaart is getekend op schaal 1:1000 en heeft een directe juridische binding. Ontwikkelingen dienen aan zowel de plankaart als de voorschriften te worden getoetst. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de plankaart echter geen rechten worden ontleend. De plankaart heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden; deze mogelijkheden dienen dan ook goed tot uiting te komen.

De voorschriften zijn als volgt opgebouwd:

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

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

1.1. Uitgangspunten

1.1.1. Woningen

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

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

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

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

1.1.2. De bebouwingszone

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

- De voorzijde van de bebouwingszone wordt gelegd op de voorzijde van de bestaande voorgevel van de woning.
- De diepte van de bebouwingszone wordt bepaald door een viertal aspecten, te weten de bestaande rechten, de bestaande bebouwing, de ruimtelijke situatie, de diepte van het bouwperceel.
Voor de woningen aan de Nijmeegsebaan is een diepte van 15 meter gehanteerd. Het betreft vrijstaande woningen die op een ruim perceel zijn gelegen.
Voor de woningen op het terrein van Dekkerswald, die voorheen als dienstwoning werden gebruikt, is gezien de situatie gekozen voor een zone die strak om de woningen heen ligt. Deze woningen liggen als kleine bebouwingsmassa's midden in een aaneengesloten boscomplex. Behoud van deze kwaliteiten is het uitgangspunt.
- De breedte van de bebouwingszone wordt bepaald door de bestaande breedte van de woning. De begrenzing wordt gelegd op de zijgevels.

1.1.3. 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;

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

1.1.4. 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.

1.1.5. 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 wijkgewijze herziening.

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

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

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

1.1.6. 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.

1.1.7. (Ondergronds) bouwen

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

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

- Ad 1. Situering

In de voorschriften is in de regel aangegeven dat gebouwen slechts binnen de bebouwingszone en zone tussen bebouwingsgrenzen is toegestaan.

Uiteraard geldt de eis dat gebouwen enkel binnen deze zones zijn toegestaan ook voor gebouwen die zich (deels) ondergronds bevinden. Hiervoor behoeft dus geen aparte regeling te worden getroffen.

- Ad 2. Oppervlakte/inhoud

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

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

De inhoud wordt als volgt gemeten:

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

- Ad 3. Goot-/bouwhoogte

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

goothoogte:

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

bebouwingshoogte:

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

Beide definities zien onvoldoende toe op de situatie waarbij een bouwlaag in een woning aan de ene zijde grotendeels of volledig ondergronds ligt en aan de andere zijde volledig of nagenoeg volledig bovengronds gesitueerd is. Er zijn diverse plaatsen vanaf waar kan worden gemeten, zo kunnen worden genoemd de kruin van de weg, het aansluitende afgewerkte terrein, een nader aangegeven peil en het maaiveld.

Ten behoeve van de werkbaarheid is besloten om een onderscheid te maken in twee verschillende wijzen waarop het peil kan worden bepaald. De definities in de voorschriften zijn daarmee als volgt komen te luiden:

peil:

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

bebouwingshoogte:

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

goothoogte:

'de hoogte in meters vanaf het peil tot aan de druiplijn, de bovenkant van de kraal of trim van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van dakkapellen en daarmee vergelijkbare ondergeschikte dakopbouwen.'

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

1.1.8. Aan huis verbonden beroep en bedrijf

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

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

Aan huis verbonden bedrijven worden enkel toegestaan via vrijstelling.

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

Een staat van inrichtingen met vormen van bedrijvigheid is aan de voorschriften toegevoegd. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een autorischool, 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.

1.1.9. Niet-woonfuncties

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

1.1.10. Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied is een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig, variërend van onderwijsvoorzieningen tot recreatieve-, medische, zorg- en bijzondere woonfuncties. Alle voorzieningen kunnen gehandhaafd blijven. Met de bestaande bouwrechten is zoveel mogelijk rekening gehouden. De bebouwingszone is ten opzichte van het vigerende plan wat nauwer begrensd zodat het groene karakter van het gebied ook in de toekomst gehandhaafd kan blijven.

1.1.11. 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.

1.1.12. 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.

1.1.13. 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.

1.2. Voorschriften

Artikel 1. Begripsbepalingen

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

Artikel 2. Wijze van meten

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

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

Artikel 3. Verkeersdoeleinden

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

waardoor een uitwisseling tussen de verschillende functies mogelijk is.
In de bebouwingsregeling zijn de maatvoeringen opgenomen.

Artikel 4. Woondoeleinden

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

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

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

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

Binnen het plangebied komen uitsluitend woningen voor van het type vrijstaand (V). Vrijstaande woningen zijn woningen die op geen enkele wijze zijn verbonden met een andere woning. De woningen zijn vervolgens ondergebracht in een vijftal woningklassen met elk hun eigen maatvoering.

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

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

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

In de voorschriften is voorts een extra eis opgenomen voor bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen alsmede carports wanneer ze binnen de bebouwingszone worden geplaatst.

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

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

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 5. Dienstverlening

Binnen deze bestemming is een dienstverlenend bedrijf opgenomen dat op het terrein is gelegen.

Artikel 6. Maatschappelijke doeleinden

In dit artikel is een regeling opgenomen voor de bestaande maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied. Het betreft een veelheid aan verschillende voorzieningen zoals educatieve-, medische- en recreatieve voorzieningen.

Daarnaast zijn bijzondere woonvormen binnen de bestemming toegestaan. 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 7. 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 8. Groenvoorzieningen

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

Artikel 9. Bos

Binnen deze bestemming zijn de binnen het plangebied voorkomende bospercelen opgenomen. Uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van deze bestemming zijn toegestaan.

Artikel 10. 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 11. 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 12. Procedureregels bij vrijstelling en wijziging

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

Artikel 13. 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 14. Titel

In dit artikel is de benaming van het bestemmingsplan opgenomen.

1.3. Handhaving

1.3.1. 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.

1.3.2. 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. Dekkerswald: Hezelburcht, Nijmeegsebaan 33:

In het vigerende bestemmingsplan zijn hier uitsluitend bijzondere doeleinden toegestaan. In het pand Hezelburcht zijn 2 kantoren gevestigd: Hezelburcht consultancy (subsidie adviesbureau, begane grond) en ID + D (horecahardware leverancier, verdieping). Beide kantoren vallen niet onder de Maatschappelijke doeleinden, waaronder de bijzondere doeleinden uit het vigerende bestemmingsplan met het onderhavige plan zijn opgenomen.

Op 5 juni 2001 hebben Burgemeester en Wethouders besloten om op basis van artikel 3 lid 2 onder c van het toentertijd vigerende bestemmingsplan vrijstelling te verlenen van het in het eerste lid van artikel 3 vervatte verbod als strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Daarbij was men van mening dat het beoogde gebruik als kantoorruimte anderszins dan ten dienste van het verpleeg- en verzorgingstehuis niet wezenlijk verschilt van het gebruik als kantoorruimte ten dienste van het verpleeg- en verzorgingstehuis.

Besloten is om het pand conform het huidige gebruik de bestemming Dienstverlening te geven.

INHOUDSOPGAVE

2. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

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

INHOUDSOPGAVE

3. OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

3.1. Vooroverleg

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

1. NV Nederlandse Gasunie, Gebied en Kantoor Deventer, Postbus 162, 7400 AD Deventer
2. NV NUON Zuid Gelderland, Postbus 120, 6500 AC Nijmegen
3. Brandweer Groesbeek, Postbus 20, 6560 AA Groesbeek
4. Regionale Brandweer Gelderland Zuid, Afdeling Preventie, Postbus 1120, 6501 BC Nijmegen
5. RACM Amersfoort, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort
6. VROM Inspectie Regio Oost, postbus 136, 6800 AC Arnhem
7. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel
8. Werkgroep Milieubeheer Groesbeek, Postbus 26, 6560 AA Groesbeek
9. Voorlichting en Adviescommissie, Kloosterstraat 45, 6562 AT Groesbeek
10. Zorggroep Zuid Gelderland, Postbus 6810, 6503 GH Nijmegen
11. Plurijn- Werkenrodegroep, Postbus 9002, 6560 GC 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 25 juni 2007 (ingekomen 26 juni 2007) heeft de NV Nederlandse Gasunie aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Verwerking

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

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

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

3. Brandweer Groesbeek, Postbus 20, 6560 AA Groesbeek

Inspraakreactie

Per brief van 27 juli 2007 heeft de Brandweer Groesbeek aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Verwerking

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

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

Inspraakreactie

Per brief van 27 juli 2007 heeft de Brandweer Groesbeek aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Verwerking

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

5. RACM Amersfoort, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort

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

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

Inspraakreactie

Per brief van 13 juli 2007 (ingekomen 16 juli 2007) heeft de VROM Inspectie aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Verwerking

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

7. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel

Inspraakreactie

Per brief van 20 juni 2007 (ingekomen 21 juni 2007) heeft het Waterschap aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Het plan is conform de eisen en wensen vanuit het beleid van het Waterschap met betrekking tot de waterhuishouding opgesteld.

Verwerking

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

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

Inspraakreactie

Per brief van 4 juli 2007 (ingekomen 4 juli 2007) heeft de Werkgroep Milieubeheer de volgende reactie ingediend ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Er wordt gestreefd naar een grotere bescherming van de bestaande natuurwaarden door deze specifiek te bestemmen als bos en bebouwing van deze gronden onmogelijk te maken. Er komt echter ook bos voor binnen de gebieden die zijn aangeduid als bebouwingszone. In hoeverre en in welk kader zijn deze bosgebieden/houtopstanden beschermd?
- b. Er wordt aangegeven, dat de bebouwingszone geheel volgebouwd mag worden. Hoe is dit te rijmen met het aanwezige bos, c.q. de houtopstanden in de bebouwingszone?
- c. Er is onduidelijkheid over de mogelijkheden van uitbreiding van de bestaande bebouwing. Enerzijds staat op pagina 14 dat een vergroting van het bebouwde oppervlak met circa 1 tot maximaal 4 procent mogelijk is, anderzijds staat op pagina 31 in artikel 13 (overgangsbepalingen) dat uitbreiding tot ten hoogste 10% mogelijk is. Graag dit verduidelijken.

Verwerking

- a. Voor beide gebieden is in de toelichting een beschrijving van het gebied opgenomen met daarbij een structuurschets van het gebied. Dit resulteert voor de beide terreinen in de volgende bestemmingen en bescherming van de aanwezige bosgebieden en houtopstanden:
 - Dekkerswald: op dit terrein zijn de bebouwingszones relatief strak rondom de bestaande gebouwen geplaatst. Het overige deel van het terrein dat bestemd is in de Maatschappelijke Doeleinden is voorzien van een zone geen gebouwen toegestaan (behoudens wijzigingsbevoegdheid I en een paar kleine stukjes). In de bebouwingszone komt mogelijk sporadisch een boom voor en in de andere zones mag niet gebouwd worden. De rest is bestemd als groenvoorziening of als Bos. De bescherming van de bomen is daarmee afdoende tot uitdrukking gekomen in de wijze van bestemmen.
- Dit in tegenstelling tot de huidige wijze van bestemmen in het vigerende bestemmingsplan waarin in principe het hele terrein gebruikt kan worden voor plaatsing van bebouwing zonder dat hierbij het bos en het openbaar groen een eigen bestemming hebben.
- Werkenrode: behoudens vak M5 hebben de bebouwingszones nauwelijks houtopstanden en bomen. Ook hier geldt weer dezelfde opbouw van de verschillende bestemmingen en zones waardoor de houtopstanden en bomen beter beschermd worden dan in het huidige plan. In het vak M5 is een bebouwingspercentage van 15% opgenomen dus in verhouding is daar weinig bebouwing toegestaan. Verder geldt dat dit gebied niet is gelegen binnen de EHS en dat het in feite een 'gewoon' bosgebied is. Er is dan ook afdoende bescherming door middel van de huidige opname in het bestemmingsplan.

- b. Per bebouwingszone is een bebouwingspercentage aangegeven dat gebaseerd is op de aanwezige bebouwing. Daarbij heeft een afronding plaatsgevonden naar "nette" getallen. De bebouwingspercentages en de afrondingen variëren tussen de verschillende zones. Of het terrein daarmee daadwerkelijk volledig bebouwd kan worden is afhankelijk van de bebouwing die daar reeds aanwezig is en het bebouwingspercentage van de zone. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan resulteert de opdeling in een groter aantal verschillende bouwvlakken in een mogelijke toename van bebouwing van 1 tot 4%, per bouwvlak, omdat de hoeveelheid gerealiseerde bebouwing overeenkomt met het bebouwingspercentage van het huidige bestemmingsplan. Ten aanzien van de bescherming van de houtopstanden en het bos wordt verwezen naar de beantwoording van punt 1.
- c. De overgangsbepaling heeft betrekking op bouwwerken die vergund zijn op grond van en in overeenstemming waren met het toen geldende plan, maar die uiteindelijk afwijken van het nieuwe bestemmingsplan op het moment dat dit van kracht wordt. Deze bepaling geldt daarmee niet voor alle bebouwing op het terrein. Het percentage van 10% uit de overgangsbepalingen is een algemeen gebruikelijk en aanvaard percentage in de ruimtelijke ordening. Hetgeen op pagina 14 van de toelichting genoemd is, is het percentage dat rechtstreeks bebouwd kan worden bij een passend bouwplan en conform het voorliggende bestemmingsplan is en dit percentage is 1 tot 4% hoger dan in het vigerende bestemmingsplan. Dit is echter dusdanig minimaal, dat door het specifiek vastleggen van de plekken waar wel en waar niet gebouwd mag worden, de waarde van de natuur in het gebied nog steeds afdoende wordt beschermd.

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

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

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

10. Zorggroep Zuid Gelderland, Postbus 6810, 6503 GH Nijmegen

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

11. Plurijs- Werkenrodegroep, Postbus 9002, 6560 GC Groesbeek

Inspraakreactie

Per brief van 5 juli 2007 (ingekomen 11 juli 2007) heeft de Plurijs- Werkenrodegroep de volgende reactie ingediend ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan:

- Werkenrode is voornemens om nieuwbouwplannen te gaan ontwikkelen ter vervanging van de woongebouwen in met name gebied M5. Gelet op de mobiliteit van de cliënten (circa 40) is huisvesting uitsluitend op de begane grond noodzakelijk (rolstoeltoegankelijk). Enkele personele ruimten kunnen op de verdieping gesitueerd worden. Dit impliceert dat bij een eenlaagse bouw een bebouwd oppervlak noodzakelijk is overeenkomstig circa 20% van het gebied M5. Gevraagd wordt dan ook om het bebouwingspercentage voor dit vak te verhogen van 15% naar 20%.
- Aanvulling uit telefonische navraag d.d. 16-07-07 (dhr. Borgonjen): een eerste bouwaanvraag is te verwachten binnen een termijn van 1 jaar. Voor rolstoelgebruikende cliënten wordt een oppervlakte van gemiddeld 75-80 m² aangehouden voor huisvesting. Dit zou betekenen dat er minimaal 3000 tot 3200 m² bebouwd oppervlak op de begane grond gevraagd wordt om rechtstreeks te kunnen bouwen in vlak M5.

Verwerking

In verband met het niet concreet genoeg zijn van het plan (geen schets, uitwerking, locaties etc) kan niet tegemoet gekomen worden aan het verzoek voor het ophogen van het bebouwingspercentage naar 20%. Wanneer de plannen wel concreet worden bestaat de mogelijkheid om op basis van art. 6.5.1 aan Burgemeester en Wethouders te verzoeken om wijziging c.q. verhoging van het bebouwingspercentage. Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden.

3.2. Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan Dekkerswald-Werkenrode heeft van 29 augustus 2007 tot en met 9 oktober 2007 voor een ieder ter inzage gelegen. In verband met een vormverzuim bij de terinzagelegging (geen gelijktijdige publicatie in de Staatscourant) heeft het plan nogmaals zes weken ter inzage gelegen voor een ieder van 10 oktober 2007 tot en met 20 november 2007.

Beide keren na voorafgaande publicatie in het Groesbeeks Weekblad en de Staatscourant van dinsdag 28 augustus 2007 (Staatscourant 28 september 2007) en dinsdag 9 oktober 2007. Het plan heeft ter inzage gelegen bij de afdeling VROM in het gemeentehuis en in de bibliotheek. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan voor de gehele periode raadpleegbaar via de internetsite van de gemeente.

3.2.1. Zienswijzen

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

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

1. Werkgroep Milieubeheer Groesbeek, Postbus 26, 6560 AA Groesbeek
2. Zorggroep Zuid- Gelderland, Postbus 9001, 6560 GB Groesbeek

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

Zienswijze

Per brief van 8 oktober 2007 (ingekomen 9 oktober 2007) heeft de Werkgroep Milieubeheer de volgende zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

1. In de bebouwingszones op beide terreinen komen meerdere bomen voor. Aangezien niet duidelijk is, waar in de bebouwingszones uitbreidingen zullen komen, is de werkgroep van mening dat deze bomen onvoldoende of helemaal niet beschermd zijn. Op dit punt wordt dan ook bezwaar gemaakt tegen het bestemmingsplan.
2. Er wordt verzocht om opnieuw meer duidelijkheid te geven en maatregelen te nemen om de bomen te beschermen in het bestemmingsplan.

Beoordeling

1. Deze vraag heeft betrekking op hetgeen reeds in de inspraakreactie d.d. 4 juli 2007 is aangegeven ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.
De reactie die toen hierop is gegeven (paragraaf 7.1. vooroverleg onder punt 8) is wederom van toepassing en wordt hier als ingelast en herhaald beschouwd ter beantwoording van de zienswijze.
2. De duidelijkheid is reeds gegeven in de beantwoording van de inspraakreactie. Aangevuld kan nog worden dat voor beide gebieden de Boswet van toepassing is en de gemeentelijke APV met daarin een kapvergunningstelsel. In combinatie met de gerichte bestemming van Bos, Groenvoorzieningen en te bebouwen en niet te bebouwen gedeelten is de bescherming van de houtopstanden en bomen daarmee afdoende geregeld.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zorggroep Zuid- Gelderland, Postbus 9001, 6560 GB Groesbeek

Zienswijze

Per brief van 6 oktober 2007 (ingekomen 9 oktober 2007) heeft de Zorggroep Zuid-Gelderland de volgende zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

1. Er wordt waarde aan gehecht dat de gemeente de visie en ontwikkeling van het terrein onderschrijft en dat samengewerkt wordt aan de waardecreatie van het gebied.
2. Het brede en integrale karakter van de terreinontwikkeling van Dekkerswald vereist een realistische verdiepingsslag met meerdere partijen. Het terrein herbergt verschillende maatschappelijke functies. Verschillende van de functies gaan hun huisvestingsplannen en/ het gebruik wijzigen. Door het koppelen van de plannen aan de belangrijkste historisch/culturele structuren, de krachten van de natuurlijke omgeving (EHS) en de integrale afstemming van de visie van de Zorggroep met die van de verschillende stakeholders op en om het terrein ontstaan structuren die moeten leiden tot een hernieuwde waardecreatie van Dekkerswald en zijn omgeving. Om dit binnen een integraal projectplan te vertalen zijn fasering, ruimte en tijd nodig. Voor de toekomst zet de ZZG in op het scheiden van wonen en zorg en een gebiedgebonden benadering van de zorg. Hiervoor is een breed kader voor het te ontwikkelen vastgoed nodig, waaronder het creëren van verschillende levensloopbestendige woonvormen die deel gaan uitmaken van 1ste-lijns dienstencentra. Door het samenwerken met de verschillende stakeholders wordt op een integrale en kwalitatieve wijze ingespeeld op de ontwikkelingen in de markt van care en cure. De ZZG is op dit moment bezig met het opstellen van een Masterplan voor het terrein, waarin een beeld gegeven zal worden van de gewenste toekomstige invulling van het terrein, zowel functioneel als ruimtelijk. Er zijn ten behoeve van dit plan enkele stedenbouwkundige en landschappelijke analyses uitgevoerd. Uitgangspunt van het Masterplan is dat weer aansluiting gezocht gaat worden bij de oorspronkelijke, historische opzet van het terrein.
3. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de huidige situatie gefixeerd. De bestaande bebouwing is vastgelegd in een aantal bouwvlakken met een maatvoering die is afgestemd op de bestaande bebouwing. Nieuwe ontwikkelingen worden daarmee onmogelijk gemaakt. Dit is bezwaarlijk om de volgende redenen:
 - Op korte termijn is er behoefte aan 36 wooneenheden voor geriatrische patiënten, 120 revalidatieplaatsen en de uitbreiding van de Mgr. Terwindtschool. Het is wenselijk om deze plannen in samenhang te bekijken en op te lossen in het Masterplan. Het ontwerpbestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor deze noodzakelijke uitbreidingen, die gecompenseerd worden door sloop van bestaande gebouwen. Binnen de voorschriften van het oude bestemmingsplan was dit wel mogelijk.
 - De bestaande situatie is zodanig vastgelegd dat er geen flexibiliteit meer mogelijk is. Bebouwing is alleen op de huidige plekken toegestaan. Dit betekent dat er eerst gesloopt moet worden voordat er sprake kan zijn van nieuwbouw. Waar blijven in de tussentijd de bewoners en patiënten? Het oude bestemmingsplan bood meer flexibiliteit.

- De huidige bebouwingsstructuur heeft weinig kwaliteit. Het vastleggen van de bestaande bebouwing betekent het vastleggen van een ongewenste situatie. In het Masterplan wordt ingezet op een verbetering van de stedenbouwkundige, cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke kwaliteiten.
4. Het ontwerpbestemmingsplan betekent een sterke reductie van de bouwmogelijkheden. Met name omdat het op veel plaatsen niet meer mogelijk is om in meerdere lagen te bouwen. Deze bouwmogelijkheden zijn voor ZZG essentieel. Men stelt dat er een vermindering is van ruim 19.000 m² aan bouwmogelijkheden. Verder wordt de flexibiliteit weggenomen. Deze beperking in bouwmogelijkheden leidt tot een aanzienlijke waardedaling van de locatie als geheel en hierdoor ontstaat een ruime planschade als bedoeld in artikel 49 WRO. De vraag is dan ook of het bestemmingsplan daarmee economisch uitvoerbaar is.
5. Verzocht wordt om het stopzetten van de bestemmingsplanprocedure voor het gebied Dekkerswald. Het Masterplan dat aanvang 2008 afgerond moet zijn, biedt een betere basis voor een nieuw bestemmingsplan. Het belang van ZZG wordt in het voorliggende bestemmingsplan niet op de juiste wijze vertaald. Indien de gemeente toch doorgaat met het bestemmingsplan, dan zal een verzoek om planschade ingediend gaan worden.

Beoordeling

1. Het bestemmingsplan voor de terreinen Dekkerswald-Werkenrode is ingestoken vanuit een conserverend karakter. Dit houdt in dat de bestaande ruimtelijke en functionele situatie van de terreinen wordt vastgelegd en behouden. De functies zijn in het nieuwe bestemmingsplan gedetailleerder bestemd. Hierdoor worden de bestaande natuurwaarden behouden en ontstaat per bebouwingszone voor de instellingen een lichte verhoging van het bebouwingspercentage van circa 1 tot 4 procent ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Er is daarmee voor dit moment een duidelijke visie opgesteld voor het gebied. Voor de toekomstplannen van de Zorggroep zal wanneer deze concretere vormen aan gaan nemen eveneens een visie worden gemaakt, waarbij ook door de gemeente uiteraard wederom waarde gehecht wordt aan waardecreatie voor het gebied.
2. Genoemde informatie en plannen geven nog een onvoldoende concreet plan met daarbij de juiste onderzoeksgegevens om e.e.a. te kunnen opnemen in voorliggend bestemmingsplan. Het Masterplan is nog niet volledig bekend en getoetst aan de diverse beleidsvelden en de mogelijkheden voor medewerking. Binnen de kaders van dit bestemmingsplan zou het bovendien een te grootschalige nieuwe ontwikkeling betekenen. Voor dergelijke ontwikkelingen is besloten dat deze los van het bestemmingsplan via een zelfstandige procedure gerealiseerd zullen gaan worden indien dit wenselijk en mogelijk blijkt te zijn na aanlevering van een concreet plan.
3. Ten aanzien van de genoemde specifieke punten kan het volgende ter beantwoording worden aangegeven:
 - a. Er is nog geen sprake geweest van een concrete toetsing van een plan aan het oude bestemmingsplan, dus kan niet gesteld worden dat het daarbinnen zeker gepast zou hebben. Voor het plan van de Terwindtschool bleek het binnen de kaders van het plan mogelijk te zijn een wijzigingsbevoegdheid (I) op te nemen.
 - b. Ook onder het oude bestemmingsplan zou eerst bebouwing gesloopt moeten worden voordat nieuwbouw op een andere plaats of aan de bestaande bebouwing vast gerealiseerd had kunnen worden. De toegestane bebouwingsoppervlakte is namelijk reeds opgebruikt voor wat betreft de te bebouwen oppervlakte op de begane grondlaag. Ook in die situatie zouden er dus maatregelen getroffen moeten worden om de bestaande gebruikers van de gebouwen elders van onderdak te voorzien. Het is dus niet juist dat het oude bestemmingsplan meer flexibiliteit bood in deze.
 - c. De doelstelling van het voorliggende bestemmingsplan is zoals gezegd het conserveren en vastleggen van de bestaande situatie met daarbij een verbetering ten aanzien van het behoud van de aanwezige natuurwaarden. Binnen de kaders van het bestemmingsplan is in het ontwerpbestemmingsplan het maximaal haalbare opgenomen. Bij deze toekomstplannen zal uiteraard wederom een afweging gemaakt worden van alle belangen en zal voor dat plan ingezet worden op het maximaal haalbare voor alle aanwezige waarden in het gebied.
4. Bij het nieuwe bestemmingsplan is het uitgangspunt dat vigerende rechten waar mogelijk over genomen worden. Daarnaast wordt de feitelijk gerealiseerde situatie vastgelegd.

In het oude bestemmingsplan (jaren '70) is het toegestane bebouwde oppervlak van gebied A 9.382,5 m² en van gebied B 10.822,5 m². In totaal is dit dus 20.205 m². Nu is reeds 21.815 m² van het gebied bebouwd, wat een overschrijding van de maximale bebouwingsmogelijkheden inhoudt. Ook het toegestane bebouwingsoppervlak uit de herziening is reeds in ruime mate overschreden.

De flexibiliteit ten aanzien van de situering van de gebouwen wordt inderdaad beperkt door de nu opgenomen bouwvlakken, maar dit houdt verband met de aanwezige bos- en natuurwaarden. Bij Dekkerswald eist de Ecologische Hoofdstructuur een beschermende regeling t.a.v. deze waarden. Overigens zijn, door deze specifiekere wijze van bestemmen, de bebouwingsmogelijkheden met 1 tot 4 procent vergroot ten opzichte van de bestaande situatie waarin het maximum van het bebouwingspercentage bereikt is.

Ten aanzien van de bebouwingshoogte, is het niet bezwaarlijk om de hoogte van gebied A van 6,5 m uit het vigerende bestemmingsplan opnieuw op te nemen. Dit houdt in dat de voor de zones M16, 17, 19, 21-24 de bouwhoogte opgetrokken wordt naar 6,5 m. De andere zones binnen het oorspronkelijke gebied A hebben al een bebouwingshoogte van 6,5 meter (en M13 zelfs 9 meter). Ten aanzien van de goothoogte wordt de directe regeling voor deze zones niet veranderd. De directe regeling wordt ook niet veranderd voor de zones in gebied B van het vigerende bestemmingsplan, waarvoor het verzoek bestaat om de oorspronkelijke goot- en bebouwingshoogte van 15 m weer op te nemen. In plaats van een directe regeling is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor verhoging van de goothoogte van zones in gebied A en goot- en bebouwingshoogte in gebied B van het vigerende bestemmingsplan. De reden hiervoor ligt in het feit dat voor de gemeente de plannen van Dekkerswald nog te weinig

concreet zijn: door Dekkerswald kan nog geen inzage verschaft worden aan de gemeente in de verrichte onderzoeken en in het bij Dekkerswald in opstelling zijnde Masterplan. Een actueel bestemmingsplan dient gebaseerd te zijn op een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient een goede afweging te hebben plaatsgevonden tussen de noodzaak tot bouwen en de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Op dit moment heeft de bestaande bebouwing een veel lagere goot- en bebouwingshoogte dan het vigerende bestemmingsplan toelaat. Zonder concrete plannen kan er geen goede afweging plaatsvinden tussen de landschappelijke waarden en de bebouwingsmogelijkheden. Met het opnemen van een vrijstellingsbevoegdheid heeft de gemeente het mogelijk gemaakt om een eenvoudigere juridische procedure te hoeven doorlopen dan wanneer een art. 19 procedure doorlopen zou moeten worden.

Overigens is voor de twee gebouwen (kapel en hoofdgebouw) een hogere hoogte niet meer realiseerbaar omdat deze zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Bovendien heeft men sinds 1972 toen het bestemmingsplan van kracht werd hiervoor de tijd gehad en tot nu toe blijkbaar niet de behoefte gehad een en ander te realiseren.

5. In het bestemmingsplan is gekozen voor een conserverend karakter en daarbinnen zijn de maximale bebouwingsmogelijkheden opgenomen. Dit ook in het licht van de veranderde en strengere regelgeving ten opzichte van de tijd van het oude bestemmingsplan (jaren '70).

Er wordt dan ook niet verwacht dat een eventueel verzoek om planschade zal leiden tot het niet meer uitvoerbaar zijn van het bestemmingsplan. Bovendien zal op korte termijn, zo wordt door de zorggroep aangegeven, gestart worden met een concreet nieuwbouwplan waaraan de gemeente, indien mogelijk en wenselijk voor het betreffende gebied, waarde hecht om welwillend tegenover te staan.

Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan: de bouwhoogten in de zones gelegen in het vigerende vak A worden opgetrokken naar 6,5 m.

3.3. Ambtshalve wijzigingen

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

Toelichting

- Het ontwerpbesluit voor de hogere grenswaarden heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De hogere grenswaarden zijn vervolgens op 18 december 2007 vastgesteld.
- Hetgeen in de voorschriften onder peil genoemd staat, strookt niet met de alinea in paragraaf 5.1.7. Dit is met elkaar in overeenstemming gebracht.

Voorschriften

- In paragraaf 4.1.1. is toegevoegd dat er een maximum geldt van 30 m² voor het uitoefenen van een beroep.
- Art. 2 onder f (peil) is aangepast in verband met de wijze waarop geïnventariseerd is in het geaccidenteerd terrein.

3.4. Vaststelling

Het bestemmingsplan Dekkerswald-Werkenrode is op 24 januari 2008 door de gemeenteraad van Groesbeek vastgesteld.

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

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

De raad der gemeente Groesbeek;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groesbeek van 18 december 2007;

overwegende de bepalingen uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening

besluit:

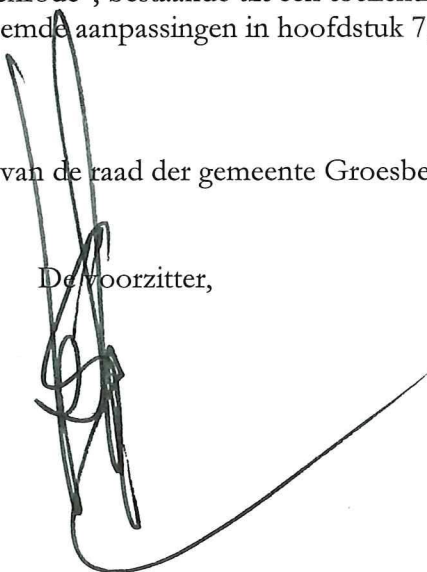
Het bestemmingsplan "Dekkerswald-Werkenrode", bestaande uit een toelichting, voorschriften en een plankaart, met inachtnaam van de genoemde aanpassingen in hoofdstuk 7, paragraaf 7.2 en 7.3, gewijzigd vast te stellen.

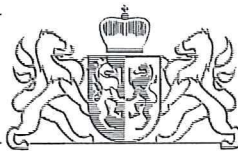
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Groesbeek op 24 januari 2008

De raadsgriffier,



De voorzitter,





De Raad van de gemeente
Groesbeek

18 april 2008 - zaaknummer 2008-002183

Bestemmingsplan Dekkerswald/Wekenrode

Brief d.d. 30 januari 2008
van burgemeester en wethouders

**INGEKOMEN
STUKKEN**
Behandeld in raad
van
☒ **Stuk**
12 JUNI 2008
Afdoening via:
☒ **B&W**
☐ **Carrousel**
☐ **Raad**

Gemeente Groesbeek
Best: **P 1**
2008/593
Opbergen
Functionele afdeling: **Griffier**
Ingekomen op: **21 APR. 2008**
Om advies / ter afg.:
Naar:
Kopieën voor: **UMP**
Afgedaan: **24 jun**

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

PROCEDURE

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 24 januari 2008 van de Raad van de gemeente Groesbeek.

Het plan heeft na de vaststelling gedurende zes weken ter inzage gelegen met ingang van 6 februari 2008.

Het bestemmingsplan is ter goedkeuring door burgemeester en wethouders verzonden op 1 februari 2008.

Er zijn geen bedenkingen bij ons college ingediend.

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

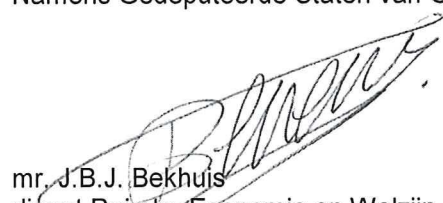
PLANBEOORDELING

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

BESLUIT

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

Namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,


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

bijlagen