

Bestemmingsplan Dorpsstraat-Mariëndaal

Gemeente Groesbeek

Vastgesteld



Bestemmingsplan Dorpsstraat-Mariëndaal

Gemeente Groesbeek
Vastgesteld

Rapportnummer:	211x04588.062200_1
Datum:	9 maart 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	Adriaan van Erk Ontwikkeling De heer D. Helsloot
Projectteam BRO:	Ellen van den Oetelaar, Lenny van Oort, Rutger Wijngaarden
Concept:	16 februari 2009
Voorontwerp:	9 juli 2009
Ontwerp:	22 november 2010
Vaststelling:	24 februari 2011
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (4)
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Leeswijzer	4
2. BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Beschrijving huidige situatie plangebied en omgeving	5
2.3 Vigerende regeling	6
3. PLANBESCHRIJVING	7
4. UITVOERBAARHEID	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Visie op ontwikkelingen in gebied	13
4.3 Beleid	14
4.3.1 Rijksbeleid	14
4.3.2 Provinciaal en regionaal beleid	15
4.3.3 Gemeentelijk beleid	19
4.4 Milieu	26
4.4.1 Geluid	26
4.4.2 Bedrijven en milieuzonering	27
4.4.3 Bodem	29
4.4.4 Flora en fauna	32
4.4.5 Luchtkwaliteit	35
4.4.6 Externe veiligheid	36
4.4.7 Kabels en leidingen	38
4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	38
4.6 Watertoets	41
4.7 Verkeer en parkeren	44
4.8 Distributie planologisch onderzoek	50
4.9 Explosieven	52
4.10 Exploitatieplan	54
4.11 Economische uitvoerbaarheid	54

5. JURIDISCHE PLANOPZET	55
5.1 Algemeen	55
5.2 De bestemmingen	55
5.3 Beschrijving per bestemming	57

6. OVERLEG EN INSPRAAK	63
6.1 Inspraak	63
6.2 Overleg	63
6.3 Vaststellingsprocedure	64
6.4 Beroep	64

BIJLAGEN

Bijlage 1: Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Bijlage 2: Parkeerberekening plan Dorpsstraat - Mariëndaal Groesbeek

Separate bijlagen:

1. Beeldkwaliteitplan
2. Akoestisch onderzoek
3. Bodemonderzoeken
4. Flora- en faunaonderzoek
5. Luchtkwaliteittoets
6. Onderzoek externe veiligheid
7. Archeologische onderzoeken
8. Watertoets
9. Distributieplanologisch onderzoeken
10. Explosievenonderzoek
11. Overlegreacties
12. Verslag zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Groesbeek werkt al geruime tijd aan de ontwikkeling van de kern van het dorpscentrum van Groesbeek. Hiertoe is in 1999 een masterplan vastgesteld en is in december 2001 het ontwikkelingsplan met stedenbouwkundig kader vastgesteld. Nadat samenwerking met marktpartijen niet het gewenste resultaat opleverde, is begin 2007 een nieuwe start gemaakt met Belin Projectontwikkeling voor de locatie Dorpsstraat. Vervolgens heeft de planontwikkeling een nieuwe impuls gekregen nadat het aangrenzende zorgcomplex Mariëndaal integraal bij het plan kon worden betrokken. Zodoende is er sprake van een bredere inbedding binnen het centrumgebied. Inmiddels is de ontwikkeling voor de locatie Dorpsstraat door Van Erk overgenomen van Belin Projectontwikkeling.

Van Erk is voornemens om aan de Dorpsstraat winkels met daarboven woningen te realiseren, terwijl gelijktijdig ZZG zorggroep in combinatie met Vestia voornemens is om de locatie Mariëndaal te herontwikkelen.

De ontwikkeling van Van Erk bestaat in hoofdzaak uit de realisatie van 4.430 m² BVO winkel en circa 100 appartementen. De herontwikkeling van Mariëndaal bestaat uit de bouw van circa 32 huurappartementen PG (psychogeriatric) en circa 100 ruime sociale en vrije sector huurappartementen voor ouderen met hoofdzakelijk een zorg- of hulpvraag. De kapel in het Mariëndaal complex wordt gerenoveerd met een horeca functie in het basement onder de kerk. Daarnaast behelzen de plannen twee parkeergarages; één voor 65 voertuigen ten behoeve van de bewoners en één van circa 200 plaatsen ten behoeve van winkelend publiek.

Deze ontwikkelingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. BRO is gevraagd om voor het plangebied een bestemmingsplan op te stellen waarmee bovengenoemde ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Groesbeek aan de Dorpsstraat. Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Groesbeek, sectie L, in hoofdzaak de nummers 1842, 2612, 2960, 2963, 4123, 4127, 4585 en 4808. Het plangebied wordt aan de zuidelijke zijde begrensd door de spoorlijn ten zuiden van de Stationsweg. Aan de westzijde vormt de Dorpsstraat de begrenzing. Aan de noord- en oostzijde vormen de grenzen van naastgelegen percelen aan de Dorpsstraat en Hoflaan en het park de begrenzing van het gebied.

1.3 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen. De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'De bestaande situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. In hoofdstuk 3 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals bijvoorbeeld milieu wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend bestemmingsplan uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Allereerst wordt het plangebied beschreven. Daarna wordt ingegaan op de geldende bestemming in het plangebied.

2.2 Beschrijving huidige situatie plangebied en omgeving

Door historische groei en recentere, planmatige uitbreidingen en verdichtingen bestaat Groesbeek uit een aaneenschakeling van verschillende kleine kernen. De verschillende woonbuurten bestaan dan ook uit een mengeling van oudere en nieuwere bebouwing.

Groesbeek is van oorsprong ontstaan langs de centrale as tussen kerk, kasteel, Nederlands Hervormde kerk aan de Kerkstraat en het voormalige klooster Mariëndaal aan de Stationsweg. Dit is ruimtelijk nog steeds herkenbaar in het parkachtige landschap van een dalvormig terrein tussen terugwijkende hellingbossen en de voornamelijk kleinschalige bebouwing westelijk van het centrum. Deze centrale as wordt in noord-zuid richting gekruist door een voorzieningen-as, Molenweg – Dorpsstraat – Pannenstraat.

De Dorpsstraat is tevens een van de historische wegen en is zelfs op de Kadastrale Minuutplan uit 1840 te herkennen. Aan de weg staat oude, vooroorlogse bebouwing die overwegend vrijstaand en individueel vormgegeven is. In de loop der jaren zijn de ruimten tussen de bebouwing aan deze wegen opgevuld.

De spoorbaan is een element die de historische structuren doorsneden heeft. Ondanks dat de spoorlijn haar functie verloren heeft sinds 1 juni 1991, vormt deze spoorlijn met brede groenzones aan weerszijden een sterke onderbreking in het centrum van Groesbeek. Het centrum wordt sterk in tweeën gesplitst door deze spoorlijn.

Van de bron van de Groesbeek in de Kerkstraat en de oude beek zelf, die in oost-west richting door het centrum liep, was tot voor kort in het centrum niets meer te zien. De bron is recent weer zichtbaar gemaakt en een eerste gedeelte van de nieuwe Groesbeek stroomt weer. Er zullen nog een tweede en derde ontwikkelingsfase volgen waarna de loop van de Groesbeek en de Spoorbeek ook in het plangebied weer zichtbaar zullen zijn.

Binnen het plangebied bevinden zich aan de Dorpsstraat, aan de westelijke rand van het gebied, enkele panden waarin centrumfuncties gevestigd zijn. Dit betreft een

Rabobank, een Profil fietsspecialist en een Blokker. Deze laatste twee voorzieningen hebben een opslag in een apart pand dat ten oosten van de winkels gesitueerd is.

Direct ten oosten van bovengenoemde panden bevindt zich aan de Stationsweg, aan de zuidelijke rand van het plangebied, een pand waarin een viertal woningen gesitueerd zijn.

Centraal in het plangebied bevindt zich het woonzorgcentrum Mariëndaal. Dit centrum is gelegen in een parkachtige omgeving. Het oostelijke gedeelte van het plangebied is ingericht als park.

2.3 Vigerende regeling

Op dit moment is het bestemmingsplan "Groesbeek Centrum Dorp" van de gemeente Groesbeek het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 februari 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 juli 2008 (nr. 2008-004483).

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Openbaar groen', 'Centrumdoeleinden', 'Verkeersdoeleinden', 'Woondoeleinden' en 'Bijzondere woondoeleinden'. Met onderhavig bestemmingsplan zal het plangebied grotendeels wijzigen van bestemming.

Onderhavig bestemmingsplan volgt snel op het bestemmingsplan 'Groesbeek Centrum Dorp'. De ontwikkelingen die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, waren op dat moment nog niet voldoende duidelijk waardoor dit niet meegenomen kon worden in dat bestemmingsplan.

3. PLANBESCHRIJVING

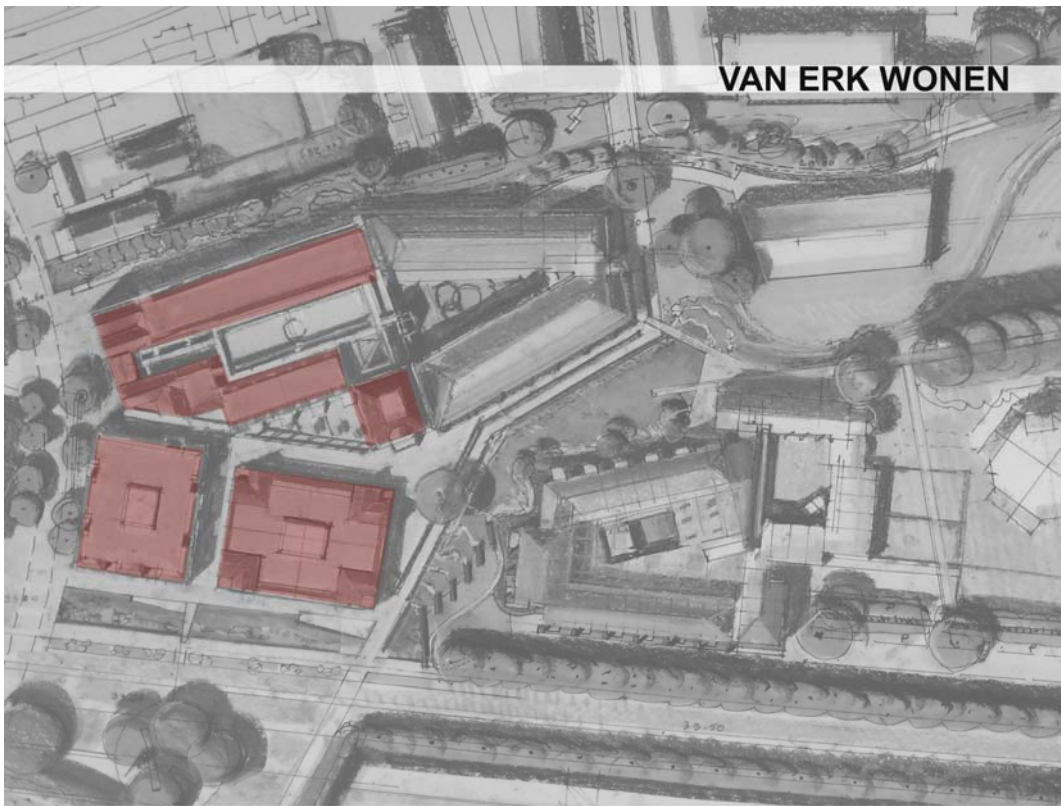
Door een gezamenlijke ontwikkeling van Van Erk en de ZZG en Vestia is het mogelijk om een gebied te realiseren met kwaliteit. Door de gezamenlijke ontwikkeling is het onder andere mogelijk om de oude loop van de Groesbeek te herstellen, daarnaast zijn bepaalde verbindingen mogelijk gemaakt om het centrum van Groesbeek extra impuls te geven. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op beide ontwikkelingen. Daarbij wordt het concrete bouwplan dat de aanleiding is voor onderhavig bestemmingsplan beschreven. De mogelijkheden die de planregels bieden, zijn echter niet steeds exact beperkt tot dit concrete plan. Vanwege de gewenste flexibiliteit zijn de planregels op sommige punten wat ruimer dan het hierna beschreven plan. Zo is het genoemde aantal woningen een benadering, bij de feitelijke uitvoering wordt het definitieve aantal woningen vastgesteld.

Voor wat betreft de uitgevoerde onderzoeken (zie hoofdstuk 4) geldt dat steeds rekening gehouden is met de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, om te motiveren dat hetgeen op grond van het bestemmingsplan mogelijk wordt niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.





VAN ERK WINKELN



VAN ERK WONEN

Totale plan

Het totale plan van Van Erk en ZZG/Vestia omvat globaal:

- circa 4.430 m² BVO winkelruimte in het westelijk deel van het plangebied;
- circa 100 woningen in het westelijk deel van het plangebied;
- circa 133 huur /zorg- en servicewoningen op het terrein van het Mariëndaal complex;
- renovatie van de kapel in het Mariëndaal complex met een horeca functie in het basement onder de kerk;
- circa 265 ondergrondse parkeerplaatsen in een gecombineerde parkeerkelder;
- aanleg parkeerplaatsen op maaiveld;
- aanleg van een parkachtige omgeving met zowel een herstel van de oude loop van Groesbeek als een afronding van het DLA plan voor het maken van een omleiding voor de Groesbeek over het Marktpllein.

Winkelgedeelte - Van Erk

Het bebouwingsoppervlak van het winkelgedeelte is circa 4.950 m² groot, waarvan circa 4.430 m² BVO winkel. De overige ± 500 m² van het totale bouwoppervlak van 4.950 m² zijn beschikbaar voor een lift en een tapis roulant naar de kelder en liften en trappenhuizen voor de bovenwoningen alsmede de ruimte die ingenomen wordt door buitenmuren en scheidingsmuren tussen winkels en laad- en losruimte.

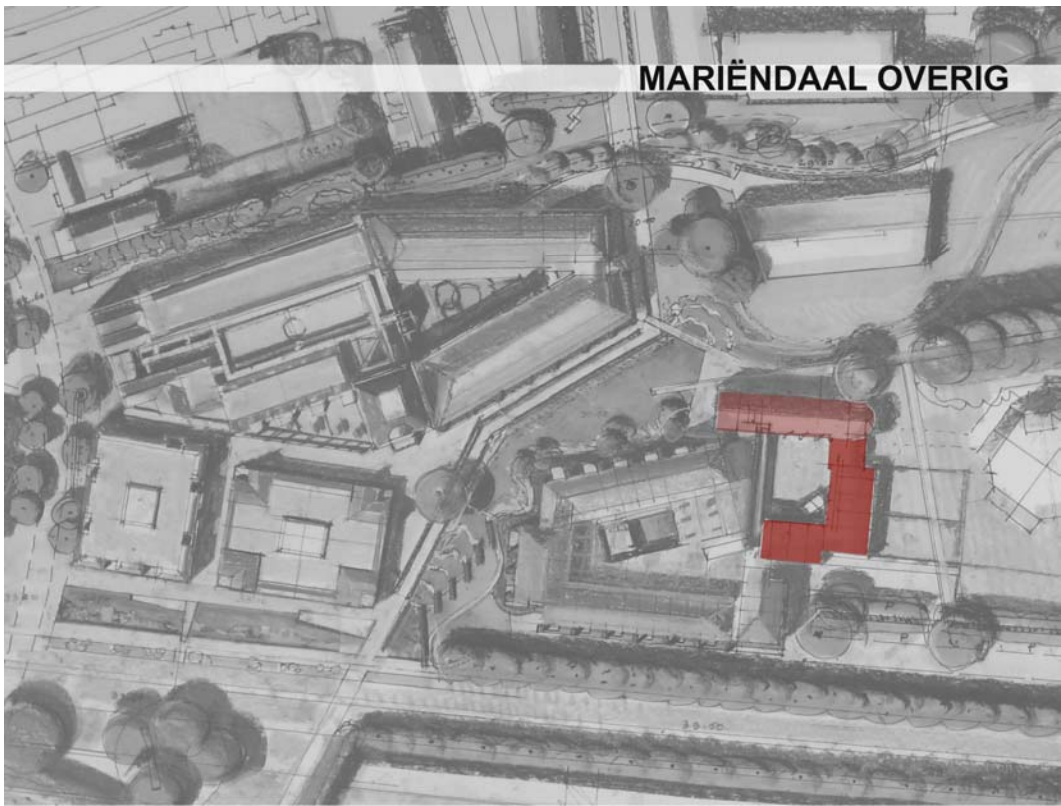
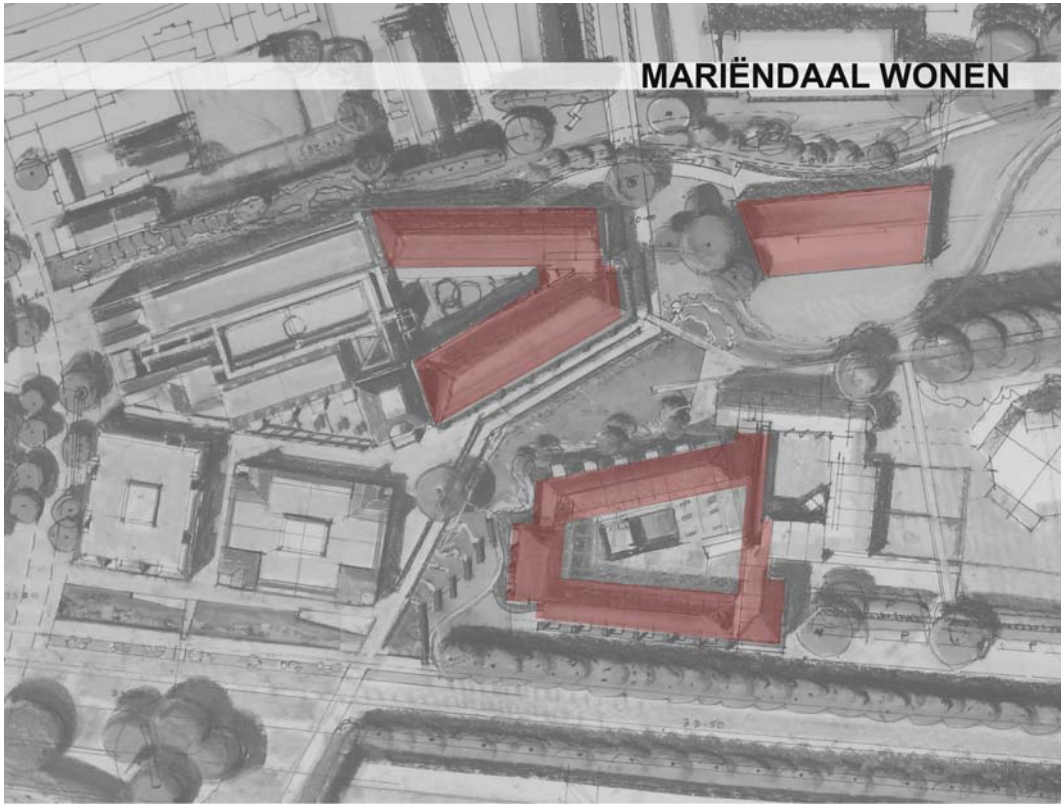
Het winkelgedeelte wordt doorsneden door een tweetal winkelstraten, enerzijds tussen Dorpsstraat en Marktpllein en anderzijds tussen deze straat en het Mariëndaalcomplex. Het winkelgebied wordt daardoor verdeeld in een drietal bouwblokken, waarvan er twee rondom winkel, woningen en voorgevels hebben.

Het winkelgedeelte biedt plaats aan huisvesting van een supermarkt (circa 1.550 m² BVO) en de herhuisvesting van diverse andere winkels met verschillende oppervlaktes. Het is mogelijk dat reeds ter plaatse gevestigde winkels kunnen terugkeren.

Het plan voorziet in de mogelijkheid om horecafuncties te realiseren in het blok aan de Markt (tegen Mariëndaal – spoorlijn – park – de nieuwe Groesbeek aan), in het blok aan de Markt – Dorpsstraat en in het meest zuidwestelijke deel van het noordelijke pand. Door woningen boven de winkels te situeren ontstaan klassieke woonwinkelscombinaties.

Koopwoningen - Van Erk

In het westelijke deel van het plangebied (boven de winkelruimten) worden circa 100 woningen gerealiseerd. De woningen zullen aangeboden worden in diverse prijsklassen variërend van sociale huur tot koop in de duurdere vrije sector. Bij deze laatste groep wordt gestreefd naar grote appartementen met een hoge mate van inspraak en vrije indeling. Daarbij wordt de mogelijkheid open gehouden om, zo daar geen belangstelling voor is, de grotere woningen om te zetten naar kleinere starterswoningen.



Huurwoningen woonservicezone - Mariëndaal

De woonservicezone Mariëndaal bestaat ook uit drie afzonderlijke blokken A-B-C. In totaal worden hier circa 133 wooneenheden gerealiseerd.

De huidige bewoners van Mariëndaal worden de eerste nieuwe bewoners van de woonzorgservicezone. Deze woonservicezone speelt in op de maatschappelijke behoefte aan gedifferentieerde vormen van wonen en zorg in een open gebied.

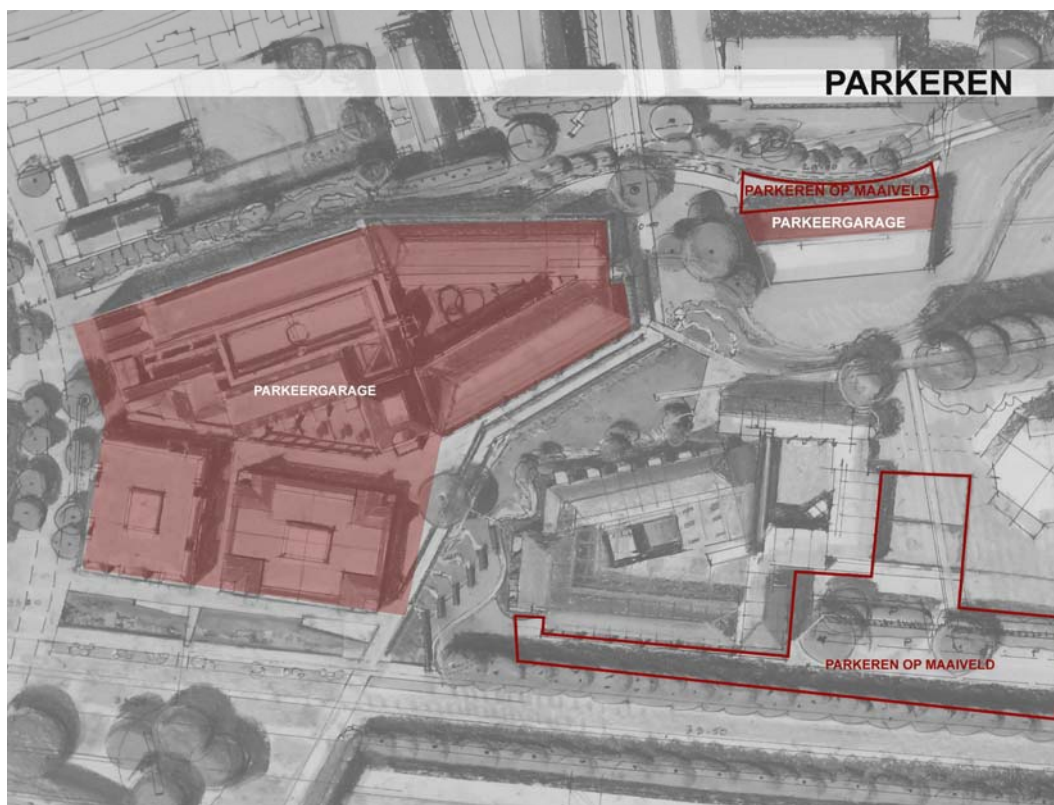
Het centrale gebouw waaronder de kapel en ontmoetingsruimte worden opgeknapt en ingericht voor dienstverlenende functies die ten dienste staan van de woonservicezone en sociaal en cultuurhistorisch gebruik. Binnen de functies is de vestiging van een horecavoorziening in de kapel mogelijk. Deze is een nadrukkelijk onderdeel van de toegelaten maatschappelijke of cultuurhistorische functies in het gebied.

Voor bewoners van de woonservicezone, bezoekers van het park en omwonenden wordt op deze wijze een plek voor 'ontmoeting' gecreëerd. De inrichting van de gehele dienstverlening, de tuin, het park en verdere buitenruimten wordt hierin meegenomen.

Park - Mariëndaal

De plannen voorzien in een herstel van de oude loop van de Groesbeek in het oorspronkelijk beekdal. Dit beekdal loopt ten noorden van het plan, vanaf de Dorpsstraat naar het oosten. Tegelijkertijd blijven de eerder door de gemeenteraad vastgestelde plannen van DLA voor het aanbrengen van een nieuwe loop van de Groesbeek zijnde de Spoorbeek via het Marktplaatsje in stand. Vanaf het marktplaatsje wordt een open verbinding gemaakt naar de woonservicezone en het park. Ter plaatse van het nieuwe complex zal een nieuwe beek met ecologische verbindingzone e.d. worden aangelegd. Aan het einde van het winkelgebied gaat deze beek het park in en vindt dan tussen de nieuwe gebouwen van Mariëndaal aansluiting op de oude loop.

Het hele gebied wordt parkachtig aangelegd met taluds e.d. die enerzijds de parkeerlaag verbergen maar anderzijds het hoogteverschil in het terrein accentueren. Bewoners van Mariëndaal kunnen via een heel langzaam omhoog lopende weg rechtstreeks in een nieuwe winkelstraat komen en hebben derhalve een zo kort mogelijke verbinding tussen de winkels en de woning.



Verkeer en parkeren

Het laden en lossen van het winkelgedeelte geschiedt voor wat betreft de supermarkt in een afsluitbare overdekte laad- en losruimte, bereikbaar vanaf de Dorpsstraat. De overige winkels dienen vanaf de Dorpsstraat of vanaf de Markt bevoorrad te worden. Bevoorrading aan de achterzijde van de winkel is niet mogelijk.

In de planontwikkeling van het centrum zijn parkeerplaatsen op diverse locaties gepland. Ten eerste komt onder een groot deel van het plangebied (gehele westelijke gedeelte, de nieuwe winkelstraten en het aangrenzende gedeelte van Mariëndaal) een parkeergarage. De parkeergarage heeft twee delen. Het eerste deel is openbaar en 24 uur per dag, 7 dagen per week toegankelijk. Het tweede deel van de garage is alleen toegankelijk voor bewoners.

Wanneer op drukke momenten de capaciteit van de bewonersgarage bereikt wordt, kan overloop plaatsvinden naar de openbare garage. Het bewonersgedeelte is bereikbaar vanuit de inrit van Mariëndaal aan de Hoflaan. De openbare garage is bereikbaar via een open en gemakkelijk te berijden op- en afrit vanaf de Dorpsstraat langs de nieuwe Groesbeek.

Naast de realisatie van de parkeergarage, worden op het terrein en in de Stationsweg ook parkeerplaatsen op maaiveldniveau aangelegd.

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

4.2 Visie op ontwikkelingen in gebied

Zoals in hoofdstuk 3 Planbeschrijving reeds staat, wordt er in de regels van onderhavig bestemmingsplan op sommige punten meer mogelijk gemaakt dan in genoemde planbeschrijving staat. Dit geldt ook voor onderstaande visie op de ontwikkelingen. Waar dit het geval is, wordt gemotiveerd dat uitgaande van de maximale invulling er sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Het bestaande complex/verzorgingshuis Mariëndaal wordt in de nieuwe situatie een gebied waar wonen en zorg op maat wordt geleverd voor mensen met een ondersteuningsbehoefte. De ontwikkeling van de woonservicezone Mariëndaal bestaat uit huurappartementen met een private parkeergarage en overige infrastructuur. Het bestaande kapelgebouw en het dienstengebouw worden gerenoveerd en krijgen een nieuwe inrichting met wellness, dagopvang, service en dienstverlenende functies. De entourage waarin het dienstengebouw en de kapel zich bevinden leent zich bijzonder goed voor cultuurhistorisch gebruik van deze gebouwen als museum of andere maatschappelijk-culturele functies. Een dergelijke bestemming past goed bij de uitstraling die men met de nieuwbouw van de woonservicezone Mariëndaal beoogt, namelijk bijzondere gebouwen in een omgeving die een authentieke sfeer uitademt. Een horecavoorziening in de kapel wordt met dit bestemmingsplan gefaciliteerd.

Tussen de verschillende ontwikkelende partijen zullen afspraken gemaakt worden over toewijzing en onderhoud van de woningen, zorg en dienstverlening in de woonservicezone Mariëndaal. Het bestemmingsplan moet de randvoorwaarden bieden om het concept te ontwikkelen.

Binnen de bestemming 'Wonen-Gestapeld' en de bestemming 'Gemengd' kunnen de zorg- en servicewoningen gerealiseerd worden.

In de bestemmingsplanregels is bepaald dat binnen de bestemming 'Gemengd' geen andere woningen dan zorg- en servicewoningen zijn toegestaan. Met deze regels wordt voorkomen dat de zorg- en servicewoningen op de reguliere markt voor verhuur of verkoop worden aangeboden en daarmee indruisen tegen het beleid en de gemaakte afspraken.

Middels de samenwerkingsovereenkomst met de ZZG/Vestia is geregeld dat ook de woningen in gebouw B en C, ondanks de ruimere bestemming als zorgwoningen geëxploiteerd zullen worden.

Aan het dienstengebouw met aangrenzende gronden is de bestemming 'Gemengd' gegeven. Op de begane grond van dit complex worden dienstverlenende functies gesitueerd die ten dienste staan van de woonservicezone en sociaal en cultuurhistorisch gebruik.

Binnen de bestemming 'Gemengd' is de vestiging van een horecavoorziening in de kapel mogelijk. Deze moet wel een nadrukkelijk onderdeel zijn van de toegelaten maatschappelijke en/of andere functie, of cultuurhistorische functies in het gebied.

4.3 Beleid

4.3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte¹

Algemene uitgangspunten van de Nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden.
- borging van de veiligheid.

¹ Conform het overgangsrecht Wro wordt de Nota Ruimte aangemerkt als structuurvisie als bedoeld in de Wro.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van woningen en winkels in het centrum van Groesbeek mogelijk gemaakt. Dit is passend binnen het beleid op rijksniveau, aangezien daarin de bevordering van krachtige steden en bundeling van verstedelijking wordt voorgestaan.

4.3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Gelderland 2005, Kansen voor de regio's

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Het provinciale streekplan is vervangen door de provinciale structuurvisie. De provincie Gelderland heeft geen nieuwe provinciale structuurvisie gemaakt, maar het streekplan van rechtswege, beleidsneutraal, omgezet. Hierdoor is het beleid, zoals opgenomen in het streekplan, nog steeds van toepassing.

Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Bundeling in Gelderland heeft tot doel:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- een gedifferentieerde bevolkingsamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie;
- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorgtaken;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijke uitbreiding'. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

De gemeente Groesbeek is in het Streekplan onderdeel van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Voor deze Stadsregio geldt als hoofdpoging 'regionale transformatie' met als doel de Stadsregio verder te ontwikkelen als een aantrekkelijke regio voor huishoudens, bedrijven en bezoekers. Een regio die de concurrentie aankan met vergelijkbare stedelijke netwerken in binnen- en buitenland. Voor ruimtelijke ontwikkelingen betekent dit:

- externe profilering Stadsregio als (inter)nationaal stedelijk netwerk;
- versterken van vitaliteit van (dorpen in) het landelijk gebied;
- regionaal als ruggengraat voor stedelijke ontwikkeling;
- water sturend voor de ontwikkeling van de regio;
- kwaliteitsimpuls voor de bestaande steden.

Er is sprake een intensivering in het centrum van Groesbeek. De provincie geeft de voorkeur aan ontwikkelingen binnen het bestaand bebouwd gebied. De ontwikkeling van het gebied draagt bij aan een versterking van de vitaliteit van de kern Groesbeek. Door deze ontwikkeling wordt een impuls gegeven aan het woningbestand en economische functies. De ontwikkeling past dus in het provinciale beleid.

Regionaal Plan 2005-2020²

De Stadsregio Arnhem-Nijmegen is een intergemeentelijk samenwerkingsverband, waarbij 21 gemeenten samenwerken aan regionaal beleid. De Stadsregio richt zich met name op verkeer en vervoer, economische ontwikkeling, wonen, ruimtelijke ontwikkeling en milieu. Doel van de samenwerking is het behouden en versterken van de kwaliteiten van de Stadsregio om daarmee bewoners en bedrijven te binden aan de regio.

² Conform het overgangsrecht Wro wordt het Regionaal Plan 2005-2020 aangemerkt als structuurvisie als bedoeld in de Wro.

De kerntaken op het gebied van de ruimtelijke ordening zijn:

- het vaststellen van een Regionaal Structuurplan (RSP) om ontwikkelingen te sturen;
- het adviseren van Gedeputeerde Staten van Gelderland over bestemmingsplannen.

Het Rijk heeft met het bestuur van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, de provincie Gelderland en de gemeenten Arnhem, Overbetuwe en Nijmegen, woningbouwafspraken gemaakt om het woningtekort terug te dringen. De Rijksdoelstelling voor de regio is om het tekort terug te brengen tot 1,5% in 2010. Daarvoor is het noodzakelijk om in de periode 2005 - 2010 24.600 woningen aan de voorraad toe te voegen. Dit is een forse opgave en betekent meer dan een verdubbeling van de bouwproductie. Over een periode van vijf jaar zullen gemiddeld 5.000 woningen per jaar in de Stadsregio aan de voorraad moeten worden toegevoegd. In de afgelopen jaren is op zijn hoogst een jaarproductie van 3.500 woningen gehaald, met een gemiddelde van circa 2.800 woningen per jaar in de periode 1995 tot en met 2004.

Het vigerende Regionaal Structuurplan geeft zo concreet mogelijk richting aan de ontwikkelingen in het stedelijke gebied. Hierin zijn ontwikkelingsrichtingen vastgelegd en wordt gezorgd voor de condities om deze ontwikkelingen mogelijk te maken. De beslissingen die worden vastgelegd in het Regionaal Structuurplan, zijn bindend voor de plannen van de gemeenten in het gebied.

Op 26 oktober 2006 werd het Regionaal Plan³ vastgesteld door de KAN-raad en inmiddels is het goedgekeurd door de provincie Gelderland. In dit Regionaal Plan wordt een tiental speerpunten vastgesteld. Deze speerpunten zijn:

- verbetering aansluiting Europese infrastructuurnetwerken;
- een samenhangend regionaal OV-netwerk;
- stedelijke ontwikkeling rondom enkele multimodale knooppunten;
- herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en hoofdwegennet;
- ruimte voor innovatie;
- versterken grootstedelijk klimaat van Arnhem en Nijmegen;
- ontwikkeling van de eigenheid en identiteit van de dorpen;
- ontwikkeling van een recreatief routenetwerk;
- kwaliteitsverbetering van de natuur;
- zichtbaar maken van cultuurhistorische relictten en monumenten.

De leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de dorpen zijn een belangrijk aandachtspunt binnen het plan. Demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en ontgroening hebben een grote invloed op de sociaal-economische vitaliteit van de dorpen. Woningbouw voor starters en ouderen, voorzieningen zoals scholen, buurthuizen, etc. en de bereikbaarheid daarvan zijn belangrijke thema's. Daarbij blijft de

³ Regionaal Plan 2005-2020, Stadsregio Arnhem-Nijmegen, Provincie Gelderland, 2006

vraag naar landelijke woonmilieus aanhouden. Deze behoefte kan grotendeels worden opgevangen door inbreiding en uitbreiding van de dorpen.

Daarnaast heeft de stadsregio concessieovereenkomsten gesloten met de KAN-gemeenten. De concessieovereenkomsten leggen onder andere vast waar de gemeenten nieuwbouwprojecten uitvoeren. Hiervoor zijn bebouwingscontouren getrokken: grenzen die aangeven waar wel en waar niet gebouwd mag worden. Binnen deze contouren bepalen de gemeenten zélf hoeveel woningen er gebouwd worden. De contouren liggen meestal om bestaande bebouwingsgrenzen. Vooral bij kleine kernen zijn er bovendien mogelijkheden voor uitbreiding vastgelegd, waarbij gemeenten zelf bepalen of ze hiervan gebruik maken.

Het onderhavige initiatief komt tegemoet aan de wens om de eigenheid en identiteit van de kernen in het Stadsgebied Arnhem – Nijmegen te ontwikkelen. Door binnen Groesbeek winkels te ontwikkelen en kwalitatieve nieuwbouw te realiseren, kan de identiteit van Groesbeek worden versterkt vanuit een duurzaam toekomstperspectief. Daarnaast is het conform het Regionaal Plan omdat het de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in Groesbeek verhoogt. Tenslotte is het plangebied gelegen binnen de contour woningbouw, een gebied dat is aangewezen als gebied waarbinnen extra woningbouw mag plaatsvinden en is er in de stadsregio behoefte aan woningen nu de woningbouw in de stadsregio achterblijft bij de doelstelling.

Het regionale woonbeleid voor de dorpen en kleine kernen binnen de stadsregio moet voorzien in het waarborgen van ruimtelijke variatie en identiteit (ruimtelijke kwaliteit) van de dorpen. Dit kan niet alleen door middel van het programmeren van de woningbouw met behulp van contouren. Uniformerende tendensen zorgen voor ruimtelijke vervlakking en zorgen voor verlies van identiteit. Samen met demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en ontgroening, schaalvergroting van voorzieningen en veranderende woonwensen maakt dit alles een kwaliteitsimpuls in de dorpen noodzakelijk. Herstructurering en transformatie zijn noodzakelijk om in een aantrekkelijk dorpsklimaat te blijven voorzien en te zorgen sociaaleconomische vitaliteit. Dat kan door te zorgen voor variatie in aanbod van woningen, voorzieningen en woonmilieus toegesneden op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners. Ruimtelijke kwaliteit is belangrijk voor zowel de grote als de kleine kernen. Met name de kleine dorpen kunnen bijdragen aan de ruimtelijke variatie van de regio.

4.3.3 Gemeentelijk beleid

Visie op Wonen en Werken

Door de gemeente zijn de volgende beleidsuitgangspunten geformuleerd, die als het ware de opgave voor de toekomst definiëren:

- Passende huisvesting aan alle inwoners van de gemeente. Er dient ingespeeld te worden op veranderende wensen en behoefte;
- Door de Raad is een contour vastgesteld, deze vormt het zoekgebied voor woningbouw- en werklocaties voor de periode tot 2020;
- Inbreiding gaat voor uitbreiding;
- Elk kerkdorp dient voor de toekomst woningbouw mogelijkheden te hebben;
- Er dient binnen bestaand stedelijk gebied een restcapaciteit veilig gesteld te worden om over flexibiliteit te beschikken;
- Er wordt gestreefd naar differentiatie in het bestaand stedelijk gebied.
- Locaties die bijdragen aan en inspelen op de veranderende woningvraag krijgen voorrang;
- Nieuwbouw dient qua vorm, karakter en uitstraling te passen in het dorps karakter van de kleine kernen;
- De onderbrekingen in de dorpsranden (aantrekkelijke doorzichten) worden als waardevol beschouwd;
- Het groene karakter van de dorpen mag niet aangetast worden;
- Wanneer sprake is van hoge cultuurhistorische of archeologische waarden dienen de locaties afzonderlijk te worden beoordeeld;
- Voor lokale bedrijvigheid dient binnen de contour voldoende ruim te zijn;
- Men streeft naar het verplaatsen van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied naar een bedrijventerrein, of indien mogelijk binnen de woonomgeving;

Het onderhavige initiatief past binnen de bovenstaande kaders uit de Visie op Wonen en Werken. Het plangebied ligt binnen de door de raad vastgestelde contour zoekgebied voor woningbouw- en werklocaties.

Verkeersafwikkelingsplan Centrum Groesbeek, mei 2007

Het verkeersafwikkelingsplan voor het centrum is vastgesteld door de gemeenteraad. Het verkeersafwikkelingsplan is conditionerend om de leefbaarheid en de kwaliteit van het centrum te vergroten. Het is essentieel dat het aantal motorvoertuigen in het centrum wordt teruggebracht. Het verkeersafwikkelingsplan voorziet dan ook in een pakket van maatregelen om daarvoor te zorgen. Daardoor wordt het aantal motorvoertuigen per etmaal in de Dorpsstraat teruggebracht van circa 12.000 nu naar circa 7.000 na uitvoering van de maatregelen. Inmiddels is reeds voorzien in een nieuwe oostelijke omleidingsroute via Hulsbroek en bedrijfsterrein de Mies.

In het verkeersafwikkelingsplan is de Mooksebaan aangewezen als gebiedsontsluitingsweg. Alle overige wegen zijn wegen met een minder belangrijke verkeersfunctie: wegen waar de prioriteit aan de verblijfsfunctie wordt gegeven (erftoegangswegen). Hier geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Een uitzondering wordt gevormd door enkele wegen in/rondom het centrum. Deze wegen zijn wel erftoegangswegen, echter met een speciale functie. Zij dienen namelijk de ontsluiting van het verkeer in het centrum te waarborgen. Tegen en binnen het centrum zijn de Dorpsstraat – Pannenstraat, Spoorlaan, Kloosterstraat (gedeeltelijk) en Gooiseweg als zodanig aangemerkt. De vormgeving van deze wegen is afwijkend ten opzichte van 'normale' erftoegangswegen. De Kloosterstraat en Gooiseweg zijn aangeduid en ingericht als 30 km/uur zone. De Spoorlaan is afgesloten daar waar deze aansluit op de markt. Derhalve vindt er langs de markt geen doorgaand verkeer meer plaats. De markt betreft nu alleen een parkeerterrein. De Dorpsstraat en de Pannenstraat (de Pannenstraat vangt pas aan bij het begin van de Kloosterstraat) zijn ook aangeduid als 30 km/uur zone.

De logistiek van het bezoekende verkeer is sterk gekoppeld aan de ligging van de geplande parkeergarages. De ondergrondse parkeergarage die mogelijk wordt gemaakt in onderhavig bestemmingsplan is bereikbaar via de Dorpsstraat, de ondergrondse parkeergarage op de locatie Spoorlaan zal bereikbaar zijn via de Gooiseweg/Kloosterstraat.

Verder zijn in het recente verleden verkeerslichten geplaatst en zijn op de drukste winkeltijden de verkeerslichten zodanig afgesteld dat het voor doorgaand verkeer onaantrekkelijk is om de route Dorpsstraat te nemen. Ten slotte is door middel van eenrichtingsverkeer op de Kerkstraat en de Houtlaan het verkeer van en naar het centrum op een verantwoorde wijze gedoseerd. Al deze maatregelen zorgen ervoor dat de hoeveelheid doorgaand verkeer praktisch wordt gehalveerd.

De maatregelen in het verkeersafwikkelingsplan worden gefaseerd ingevoerd. De eerste maatregelen zoals hiervoor beschreven, zijn in de zomer van 2010 ingevoerd. De wegen binnen het plangebied zullen direct na realisering c.q. parallel aan de oplevering van de concrete gebouwen in overeenstemming met het beleid uit het verkeersafwikkelingsplan ingericht worden.

Detailhandelsbeleid

Er is geen specifiek detailhandelsbeleid. Het Masterplan Groesbeek (vastgesteld 25 november 1999) geeft het wensbeeld voor het centrum van Groesbeek weer.

In het wensbeeld in 2010 is het volgende opgenomen. Bedreigingen zoals het autoverkeer, zijn omgezet in kansen en tot dusver als barrières ervaren elementen zijn ingepast in een vernieuwd centrum; een dorpshart waar het goed toeven is voor de voetganger; waar het recreatief winkelen door een attractief en gevarieerd winkel-

aanbod de boventoon voert; waar voor dagrecreanten en verblijfstoeristen een kwalitatief goed en afwisselend aanbod aan horecavoorzieningen aanwezig is; waar in ruime mate is voorzien in de woningbehoefte van de Groesbeekse bevolking; waar leefbaarheid en veiligheid zijn gewaarborgd door een voldoende aanbod aan woningen; waar de gezelligheid wordt verhoogd door de aanwezigheid van terrasjes op enkele pleinen, passend in de maat en schaal van Groesbeek; waar het groene karakter wordt benadrukt door wandelroutes, laanbeplanting en een dorpspark. Ter verwezenlijking van het wensbeeld zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

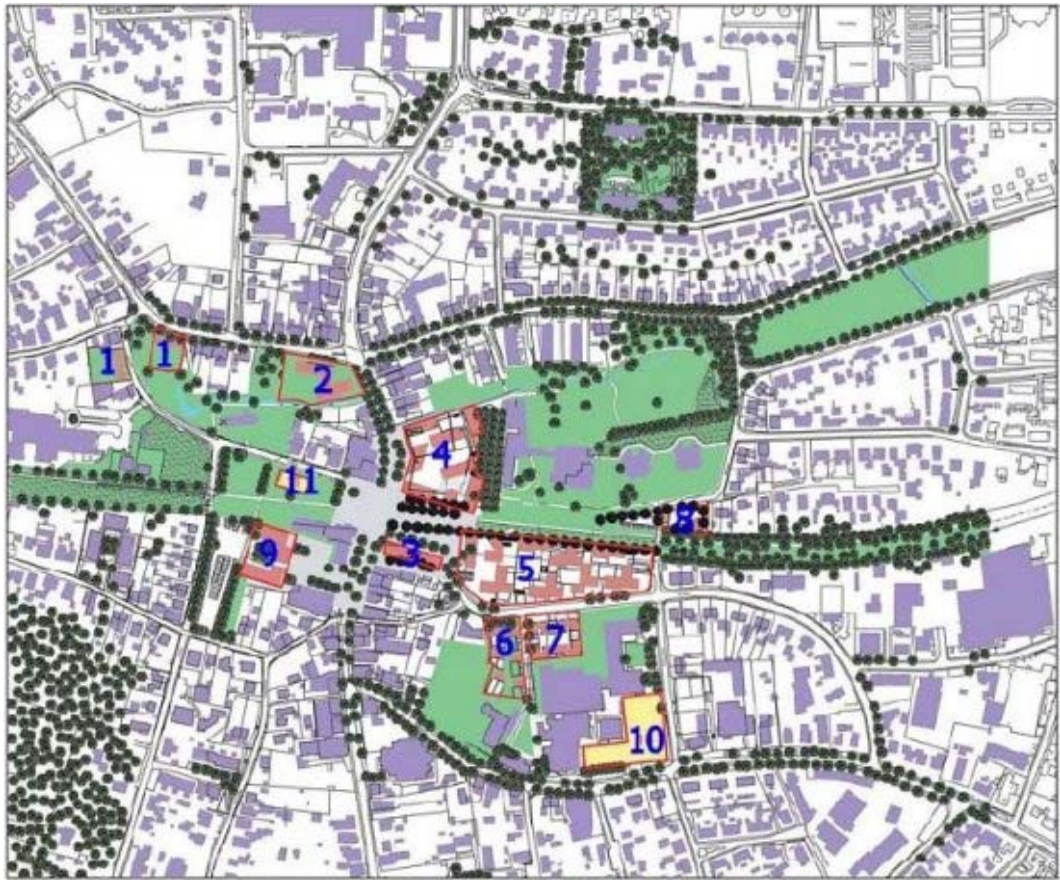
1. de ontwikkeling van een klein verblijfsgebied in en rond de Dorpsstraat;
2. het benadrukken van het landelijke en dorps karakter van Groesbeek;
3. het ontwikkelen van een groene zone langs de spoorlijn en de omgeving van de Nederlands Hervormde Kerk;
4. het aan de centrale as ontwikkelen van een dorpspark en een tweetal pleinen;
5. versterking van het winkelklimaat door de concentratie van winkels, de verbetering van het verblijfsklimaat en de strategische situering van winkels;
6. het bij toevoeging van bouwmassa's aansluiten op de karakteristieke bebouwingsstructuur;
7. het structureren van het ontsluitingssysteem gericht op een autoluwe Dorpsstraat, het concentreren van het parkeren aan de rand van het kernwinkelgebied en het aangeven van parkeerroutes;
8. het nastreven van een multifunctionele ontwikkeling met winkels, wonen, horeca en dienstverlening met herkenbare publieksfuncties.

De uitgangspunten uit het Masterplan Groesbeek worden bij de inrichting van het plangebied in acht genomen.

Ontwikkelingsplan Centrumgebied, september 2001

Het Ontwikkelingsplan Centrumgebied is de uitwerking van het Masterplan uit 1999 dat destijds door de gemeenteraad is vastgesteld. Het ontwikkelingsplan vormt de feitelijke basis voor de ontwikkelingen die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Het centrumproject heeft de volgende ruimtelijke doelen:

- bouw van circa 250 woningen;
- het verkeersluw maken van de hoofdwinkelstraat;
- het ontwikkelen van een verblijfsgebied;
- de uitbreiding en concentratie van het winkelareaal;
- het versterken van de groenstructuur langs de spoorlijn en de omgeving van de Nederlandse Hervorming Kerk.



Overzicht locaties centrumplan Groesbeek

De volgende stedenbouwkundige uitgangspunten zijn geformuleerd:

- het landelijk, dorpse karakter van Groesbeek moet benadrukt worden, onder andere door de toe te voegen bouwmassa's te laten aansluiten op de karakteristieke bebouwingsstructuur;
- drie ruimten met verschillend karakter: Marktplein – Dorpsplein – Kermisterrein;
- Marktplein en Dorpsplein worden gemarkeerd door bebouwing;
- kermisterrein: evenemententerrein met parkeerfunctie in het groen;
- oriëntatie van winkels op de Dorpstraat als centrale as en een sfeervol Marktplein;
- het doorgaand verkeer door de Dorpsstraat en de Houtlaan wordt na de ochtendspits geweerd;
- het gehele centrumgebied wordt ingericht als 30-km-zone;
- bezoekers van de supermarkten en de daarbij gesitueerde winkels parkeren zoveel mogelijk ondergronds; ook de bewoners van het centrum parkeren zoveel mogelijk ondergronds;
- het groene karakter van Groesbeek wordt versterkt door de aanplant van nieuwe bomen; een aantal bestaande bomen zal worden verplaatst;
- de spoorlijn vormt een belangrijke visuele en ecologische zone;

- de oude Groesbeek wordt in ere hersteld. Vanaf de oorsprong in het paardenweitje aan de Kerkstraat zal de beek zoveel mogelijk bovengronds gaan lopen;
- het hemelwater wordt van het rioolstelsel afgekoppeld, daartoe worden infiltratiegebieden ingericht;
- de mogelijkheden tot toepassing van duurzame materialen zullen zoveel mogelijk worden benut;
- sociale veiligheid is een belangrijk kwaliteitsaspect van de woon-, leef- en werkomgeving.

Op basis van deze uitgangspunten is een stedenbouwkundig model voor het centrum van Groesbeek ontwikkeld. Aangezien enkel deelgebied 4, Dorpsstraat, van toepassing is op onderhavig project is enkel dit gedeelte hieronder opgenomen.

Stedenbouwkundig model

Voor de locatie Dorpsstraat geldt dat het ontwikkelingsprogramma bestaat uit circa 4.000 m² commerciële ruimte voor winkels en daarbovenop kantoren en appartementengebouwen voor 40 appartementen in twee en drie lagen, circa 120 ondergrondse parkeerplaatsen en 40 tot 50 parkeerplaatsen op maaiveldniveau aan de kant van Mariëndaal.

Het gemeentelijk beleid biedt ruimte voor de ontwikkeling van een evenwichtige woningvoorraad. Gelet op de grote betekenis van het centrummilieu voor zowel ouderen als jongeren is het belangrijk deze woningen zoveel mogelijk als “levensloopbestendig” te ontwikkelen.

De ontwikkeling van de totale bouwcapaciteit is voor de korte en middellange termijn voorzien (<2013). Het belangrijke doel van deze herontwikkeling is, dat hiermee in een redelijke tijdsperiode van circa 5 jaar jaarlijks gemiddeld 40 woningen in het centrum worden bijgebouwd.

Doorwerking plangebied

De inrichting van het plangebied is een nadere uitwerking van de uitgangspunten uit het ontwikkelingsplan centrumgebied. Voorheen was er sprake van een solitaire ontwikkeling van Mariëndaal, deze is samengevoegd met de ontwikkeling van de Dorpsstraat waardoor er een stedenbouwkundige samensmelting heeft plaatsgevonden van twee locaties. Hierdoor is een betere afstemming mogelijk. De twee locaties worden in samenhang met elkaar ontwikkeld en de locatie Mariëndaal wordt door deze gezamenlijke ontwikkeling direct toegankelijk vanuit het centrum.

Voor wat betreft het aantal woningen in relatie tot het totaal aantal te bouwen woningen in Groesbeek moet onderscheid gemaakt worden tussen het Plandeel Dorpsstraat en het Plandeel Mariëndaal.

De locatie Mariëndaal maakte geen onderdeel uit van het centrumplan en is nimmer meegenomen in de daarbij berekende behoefte aan woningen.

Een groot deel van de bebouwing op Mariëndaal is te beschouwen als vervanging van reeds bestaande 'zorgwoonunits'. In de bestaande situatie heeft Mariëndaal 90 bewoners. Het bestemmingsplan maakt ter plaatse van 'gebouw A, B en C' circa 133 woningen mogelijk. Dat aantal is, gegeven de situatie, het maximale aantal. Aldus zijn circa 45 extra woningen mogelijk, waarvan een gedeelte louter zorg- en servicewoningen kunnen en zullen zijn. Deze ontwikkeling past binnen het masterplan voor ZZG en Vestia, dat aangeeft dat er een grote behoefte is aan meer zorg- en servicewoningen.

Voor wat betreft de appartementen in Plandeel Dorpsstraat geldt dat op grond van de maximale mogelijkheden binnen het bestemmingsplan, er maximaal 101 woon-eenheden kunnen ontstaan. Pas bij de feitelijke realisering van de bouwplannen wordt, mede afhankelijk van de marktsituatie op dat moment, beslist of er minder grote respectievelijk veel kleine woningen zullen worden gerealiseerd. In de parkeerbalans wordt rekening gehouden met het maximale aantal woningen.

Met het bouwen van een groter aantal woningen dan was opgenomen in het oorspronkelijk centrumplan, wordt voorzien in een behoefte aan appartementen in het centrum van Groesbeek, zoals ook blijkt uit een vergelijking van de woningbouw-opgave zoals die volgt uit het beleidsplan Wonen 2006+ met hetgeen inmiddels gerealiseerd is. Daaruit blijkt immers dat er juist behoefte is aan meer koopappartementen in het centrum van Groesbeek.

In algemene zin is de doelstelling van het centrumplan onder meer om het wonen in het centrum te bevorderen. Om dat te realiseren, is het belangrijk dat woningen kunnen worden aangeboden in verschillende prijsklassen en verschillende omvang en typologieën. Vooral de aanwezigheid van voorzieningen maakt het voor vele doelgroepen interessant om in het centrum te wonen. Zowel jongeren, ouderen als gezinnen kunnen een nieuwe woonruimte in het centrum vinden. De gemeente heeft juist een toename van het aantal woningen ten opzichte van het centrumplan verantwoord geacht omdat dit de mogelijkheid biedt meer te bouwen voor de sociale sector en dan met name sociale huur. De ophoging van het aantal woningen in het Van Erk-blok is vooral daardoor ingegeven.

De doelstelling van het centrumplan is ook om meervoudig ruimtegebruik te bevorderen. Dat betekent dat zoveel mogelijk wordt geprobeerd om ondergronds te parkeren, te winkelen op de begane grond en op de verdieping woningen te realiseren.

Het centrumplan heeft een lange doorlooptijd. Het gemeentebestuur vindt het van belang om in de bestemmingsplannen voldoende flexibiliteit te bieden. Daardoor kan in de loop der tijd worden ingespeeld op steeds veranderende woonbehoeften.

Verder is het belangrijk dat het centrumplan ook voorziet in de woningbehoefte van personen die noodgedwongen moeten omzien naar vervangende huisvesting vanwege herstructureringsoperaties elders in Groesbeek.

Het plan biedt een kader waarbinnen meerdere kleine of minder grotere woningen kunnen worden gerealiseerd. Het plan biedt daardoor de vereiste flexibiliteit die nodig is om te voorzien in de woningbehoefte in de gemeente Groesbeek.

Beeldkwaliteitplan 2010

Als onderdeel van de stedenbouwkundige uitwerking van de plannen in dit gebied is ook een architectuurbeleid ontwikkeld dat gestalte heeft gekregen in een beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan wordt samen met dit bestemmingsplan ter visie gelegd. Het stedenbouwkundige plan heeft eerder van 14 januari 2009 tot en met 24 februari 2009 ter inzage gelegen waarna het stedenbouwkundig bouwplan is aangepast. Hierna zijn er in oktober 2010 opnieuw wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan doorgevoerd. Vanwege de aard van deze wijzigingen, zal de gemeente het beeldkwaliteitsplan opnieuw ter inzage leggen, als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan. Met de vaststelling van het beeldkwaliteitplan zal het formele stedenbouwkundige kader voor de locatie worden vastgesteld. Tevens wordt hiermee het formele kader geboden voor de welstandscommissie voor de toetsing van de bouwplannen. In hoofdlijn komt het er op neer dat aan de Markt en de Dorpsstraat alsmede in de nieuwe winkelstraten sprake moet zijn van een gevarieerde, kleinschalige dorpsarchitectuur: alsof de straat in de loop der jaren is ontstaan. In het zorgcomplex en het binnengebied kunnen wat strakkere normen gehanteerd worden.

De gevels en aangrenzende ruimtes van het centrumgebied bepalen het beeld van het nieuwe dorpshart. De beeldkwaliteitseisen liggen voor het centrumgebied dan ook relatief hoog en er wordt speciale aandacht besteed aan reclame-uitingen op de gevel. De Dorpsstraat inclusief het plein 'over' de spoorbaan dient opgevat te worden als één samenhangend openbaar gebied.

Langs de nieuwe beekloop dienen de aanliggende woningen uitgevoerd te worden als appartementen in 3 tot 4 bouwlagen.

Langs de spoorzone wordt een groene zone met een deels dichte boombeplanting gerealiseerd, dit dient als ecologische schakel ter plaatse van het plein.

4.4 Milieu

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.4.1 Geluid

Onderzoek

Er is door Caubergh Huygen een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd. Hieronder worden enkel de conclusies van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van wegverkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Één straat in de omgeving van het plangebied heeft een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur. De onderzoekzone van de Molenweg overlapt het plangebied. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is dan ook noodzakelijk.

De geluidbelasting vanwege de Molenweg blijft beneden de voorkeursgrenswaarde van de Wgh.

In het kader van de Wet geluidhinder zijn er enkel ten aanzien van de Molenweg onderzoeksverplichtingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn echter ook de geluidbelastingen vanwege de Dorpsstraat en de Kerkstraat bepaald. De geluidbelasting bedraagt maximaal 71 dB (excl. aftrek art. 110g Wgh). De geluidbelastingen zijn het hoogst op de gevels die het dichtst bij de Dorpsstraat zijn gelegen en worden bepaald door de intensiteit van het verkeer op de Dorpsstraat en het wegdektype van de Dorpsstraat. De Wet geluidhinder legt echter geen grenswaarden op aan de gecumuleerde geluidbelastingen. De berekende gecumuleerde geluidbelastingen zijn een aandachtspunt bij de verdere geveldetailering. In

⁴ Geluidonderzoek t.b.v. ontwikkeling Belin en Mariëndaal in centrum van Groesbeek (referentie 20081305-04). Caubergh-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V., 12 februari 2009.

het kader van het bouwvergunningstraject wordt geadviseerd om passende gevelwering toe te passen. Aldus kan bereikt worden dat een aanvaardbaar geluidsniveau in de appartementen ontstaat.

Spoorweglawaai

Krachtens een bij het Besluit Geluidhinder behorende kaart worden aan weerszijden van een spoorweg zones aangegeven (art. 1.4 Bgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een spoorweg is niet zoneplichtig indien de spoorweg niet aangegeven is op eerder genoemde kaart behorende bij Besluit Geluidhinder.

Het plangebied is gelegen binnen de zone van het spoortraject 750. Het spoortraject 750 heeft een zone van 100 meter. Het traject is momenteel niet in gebruik. Prorail heeft aangegeven dat de spoorlijn in onbruik is geraakt. Er zijn op dit moment geen concrete plannen om de lijn weer in gebruik te nemen en daarmee is zeker geen uitspraak te doen over treinaantallen en -types. Het is niet aan te geven waar rekening mee gehouden dient te worden. De gegevens die nodig zijn voor de akoestische berekeningen naar de geluidbelasting door spoorwegverkeer, zijn niet leverbaar, omdat er van een reële verwachting moet worden uitgegaan en die is voor dit traject voorlopig 0. Een akoestisch onderzoek naar spoorwegverkeerlawaai is dan ook niet uitgevoerd.

Er dient wel rekening gehouden te worden met een eventuele toekomstige reactivering. Bij plannen tot reactivering moet bezien worden welke maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen of het nemen van een besluit om hogere grenswaarden) eventueel noodzakelijk zijn. Er is in ieder geval ruimte aanwezig om geluidwerende voorzieningen te kunnen treffen, indien dit noodzakelijk mocht blijken te zijn.

4.4.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁵

⁵ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Gebieden met functiemenging

In de VNG-uitgave is een specifieke staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen voor gebieden met functiemenging. Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige cq. ambachtelijke bedrijvigheid.

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van activiteiten zijn de volgende criteria gehanteerd:

- voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- voor categorie B betreft het activiteiten:
 - in categorie 1 voor het aspect gevaar;
 - in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
 - in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
 - met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);
- voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

Conclusie plangebied

Het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn aan te wijzen als een gebied met functiemenging. Het plangebied ligt in het centrum van de kern en heeft gedeeltelijk de bestemming 'Centrum'. Zoals hiervoor aangegeven zijn dorpskernen voorbeelden van gebieden met functiemenging. De directe omgeving rondom het plangebied is ook als gebied met functiemenging aan te wijzen.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven en voorzieningen aanwezig. Aan de overzijde van de Dorpsstraat zijn onder andere twee drogisterijen, een bakker, een kledingzaak en een boekenwinkel gesitueerd. Op een wat grotere afstand zijn ook voorzieningen aanwezig, waaronder een kerk aan Kerkstraat 18, een

supermarkt aan Burg. Ottenhoffstraat 1 en een restaurant aan Dorpsstraat 43 gelegen.⁶ Het betreft functies die behoren tot de categorie A en B uit de lijst van VNG en daardoor passend zijn binnen een gebied met functiemenging zoals het centrumgebied van Groesbeek. Alle voorzieningen in de omgeving van het plangebied zijn op voldoende afstand van de te realiseren woningen gesitueerd. Geconcludeerd kan worden dat er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven en voorzieningen aanwezig zijn die een overmatige vorm van hinder veroorzaken voor de te realiseren woningen binnen het plangebied.

Binnen het plangebied wordt detailhandel, horeca en dienstverlenende functies gericht op publiek op de begane grond toegestaan. Op de verdieping wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Dit betekent dat enkel categorie A activiteiten toegestaan mogen worden binnen het gebied. Dit zijn de activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De bedrijven en voorzieningen die direct mogelijk worden gemaakt door middel van onderhavig bestemmingsplan zijn enkel categorie A bedrijven en voorzieningen. Een uitzondering hierop vormt de supermarkt. Dit is een categorie B bedrijf. Het behoort tot deze categorie, omdat het een milieucategorie 1 bedrijf is met een index voor verkeer 2P. Dit betekent, dat een supermarkt potentieel een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking kan hebben (personenauto's) en daarmee overlast kan bezorgen voor de bovenwoningen. In onderstaande situatie zal het parkeren niet buiten plaatsvinden, maar in een parkeerkelder. Daardoor zal de geluidsoverlast vanwege het verkeer minimaal zijn, zodat een goed woon- en leefklimaat in de bovenwoningen is gewaarborgd. Bovendien kan opgemerkt worden, dat in gemengde gebieden de aan te houden afstand van supermarkten ten opzichte van woningen niet 10 meter is (zoals in een rustige woonwijk), maar 0 meter (zie ook pag. 30 van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering').

De voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied leveren aldus geen hinder in de zin van bedrijven en milieuzonering op voor de woningen in en rondom het plangebied.

4.4.3 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging.

Conclusie verkennend onderzoek Dorpsstraat 28 t/m 30 en Stationsweg 1 t/m 15

Cauberg-Huygen Raadgevende ingenieurs B.V. heeft in september-oktober 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Dorpsstraat 28 t/m 30 en

⁶ De informatie over de bedrijven en voorzieningen in de omgeving van het plangebied zijn gebaseerd op gegevens uit het bestemmingsplan 'Centrum Groesbeek Dorp'.

de Stationsweg 1 t/m 15 te Groesbeek.⁷ Hieronder volgt de conclusie van dit rapport, de volledige rapportage is een separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan.

In boring 2006, waar zintuiglijk bijmengingen met slakken zijn waargenomen, overschrijdt het gehalte aan PAK in de laag 0,2 – 0,8 m-mv de interventiewaarde. De omvang van deze verontreiniging is vastgesteld en is beperkt tot enkele m³. Voor het overige zijn in de grond plaatselijk voor PAK, kwik en minerale olie ten opzichte van de achtergrondwaarde verhoogde gehalten gemeten. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De waarden van de verhoogde gehalten overschrijden de maximale waarde bodemfunctieklassen wonen niet. Alle overige geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd aangetroffen.

In het grondwater zijn geen gehalten boven de streefwaarde aangetoond.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend onderzoek is er geen aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek en zijn er geen belemmeringen voor het gebruik van de locatie voor de functie wonen en voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Conclusie aanvullend onderzoek Dorpstraat 28

De gronden van Dorpstraat 28 zijn niet onderzocht in het hierboven beschreven verkennend onderzoek. Cauberg-Huygen Raadgevende ingenieurs B.V. heeft zodoende in september-oktober 2008 een nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Dorpstraat 28 te Groesbeek.⁸ Hieronder volgt de conclusie van dit rapport, de volledige rapportage is een separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan.

Het doel van het bodemonderzoek is het actualiseren en het bepalen van de omvang van de tijdens eerder onderzoek ter plaatse aangetoonde grond- en grondwaterverontreiniging met minerale olie ter plaatse van de voormalige showroom.

In de grond zijn tot boven de interventiewaarde verhoogde gehalten van minerale olie aangetroffen. Tevens is in één grondmonster (boring 1103) een sterk verhoogd gehalte aan xylenen aangetoond; voor het overige zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan BTEX aangetoond. De omvang van de verontreiniging is beperkt en is in horizontale en verticale richting voldoende ingekaderd. De omvang van de grondverontreiniging met gehalten boven de interventiewaarde bedraagt circa 120 m²/240 m³.

⁷ Verkennend bodemonderzoek Dorpstraat 28 t/m 30 en Stationsweg 1 t/m 15 te Groesbeek (referentie 20081306-01). Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V., 10 november 2008.

⁸ Nader bodemonderzoek perceel aan de Dorpsstraat 28 te Groesbeek (referentie 20081306-02). Cauberg-Huygen raadgevende ingenieurs B.V., 10 november 2008.

In het grondwater overschrijden gehalten aan minerale olie en xylenen de interventiewaarden. Tevens zijn in enkele peilbuizen gehalten aan BTEX boven de streefwaarden aangetoond. De omvang van de grondwaterverontreiniging is vastgesteld en bedraagt circa 70 m²/175 m³ (gehalten boven de interventiewaarden).

De omvang van de grondwaterverontreiniging is kleiner dan de omvang van de grondverontreiniging. Dit wordt veroorzaakt door de zware olie (C-ketens van C22-C40) waardoor de olie slecht oplost in het grondwater. Door deze slechte oplosbaarheid vindt nauwelijks tot geen verspreiding van de verontreiniging plaats.

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken is sprake van een geval van ernstige verontreiniging waarvan de sanering niet spoedeisend is. Door de initiatiefnemer is een saneringsvoorstel gemaakt om tot een sanering van de verontreiniging te komen. Voor de uitvoering van de sanering is bij de Provincie Gelderland om een saneringsbeschikking gevraagd. Deze is afgegeven.

Conclusie aanvullend bodemonderzoek omgeving Dorpsstraat en Park Mariëndaal

Ten slotte is door Cauberg-Huygen in september 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de gebieden die wel binnen het bestemmingsplan vallen maar niet in eerdere onderzoeken betrokken waren. Dit betreft stroken grond aan de Dorpsstraat en Stationsstraat alsmede het park van Mariëndaal.⁹ Hieronder volgt de conclusie van dit rapport. De volledige rapportage is een separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan.

In de bovengrond overschrijden lokaal de gehalten aan kwik, lood en PAK de achtergrondwaarden maar niet de maximale waarden voor woningen. Alle overige geanalyseerde parameters in de bovengrond zijn niet verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. In de ondergrond zijn geen ten opzichte van de achtergrondwaarde verhoogde gehalten aangetroffen.

De bodem op de onderzoekslocatie voldoet voor de bestemming wonen.

In het grondwater overschrijdt één peilbuis het gehalte aan naftaleen de streefwaarde; van alle overige geanalyseerde componenten zijn geen gehalten boven de streefwaarde aangetoond.

Op basis van de resultaten van het onderzoek voor wat betreft het beschreven gedeelte van het onderzoeksgebied is er geen aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek en zijn er geen belemmeringen voor het gebruik van de locatie voor de functie wonen en voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

⁹ bodemonderzoek Dorpsstraat , Stationsstraat en park Mariëndaal (referentie 20091756-01). Cauberg-Huygen raadgevende ingenieurs B.V., 14 september 2009.

Algemene conclusie

Behalve de sanering die plaats dient te vinden op het perceel Dorpstraat 28, zijn er voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen.

4.4.4 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

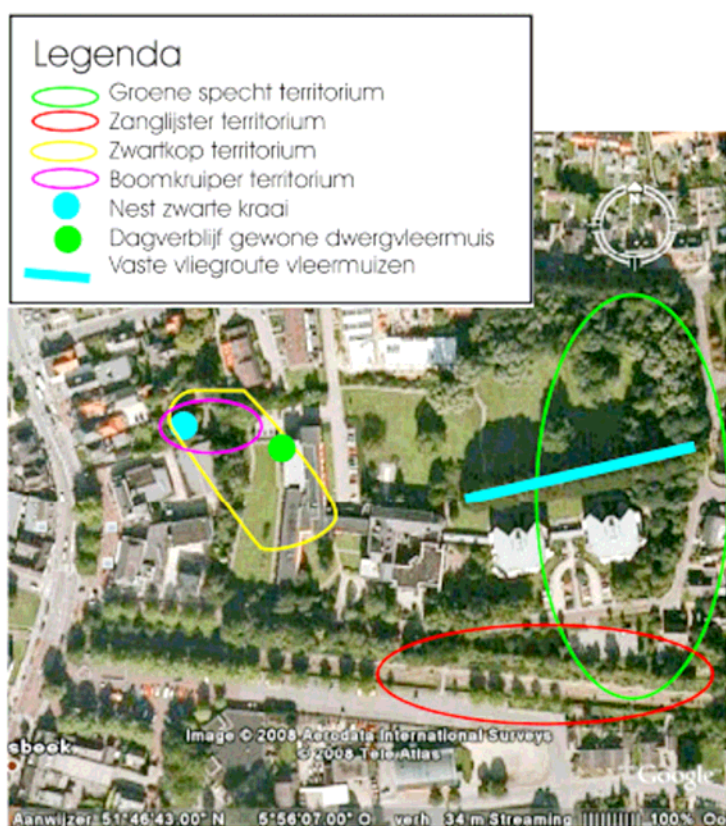
De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Beschrijving huidige natuurwaarden

Het plangebied herbergt ondanks de ligging in het centrum van Groesbeek veel groen. Het gaat hierbij voornamelijk om intensief onderhouden groen zoals gazons en plantsoenen. Een natuurlijke vegetatie ontbreekt hier. Deels gaat het ook om extensiever beheerd (verwilderd) groen, namelijk de groenstrook die direct grenst aan de spoorlijn. Grassen, braam en pioniers zoals Vingerhoedskruid domineren langs de spoorlijn. Behalve kruidachtigen groeien in de spoorzone Braam, Brem en jonge scheuten en zaailingen van Berk, Haagbeuk en Eik. Ten zuiden van Mariën-

daal wordt de spoorbaan begeleid door een strook bosplantsoen. In de opgaande beplantingen in het plangebied zijn geen bijzondere plantensoorten aangetroffen.

De beschermde soortgroepen die op basis van de quickscan in het plangebied verwacht werden, zijn onderzocht tijdens aanvullend veldonderzoek door het ecologische adviesbureau Faunaconsult.¹⁰ Tijdens het veldonderzoek is het gebied specifiek onderzocht op het voorkomen van vleermuizen. Hieruit blijkt dat de spouw van het bejaardentehuis door een solitaire gewone dwergvleermuis als dagverblijf gebruikt wordt. Daarnaast fungeert de beeldbepalende dubbele rij lindes in het plangebied (blauwe lijn) als vaste vliegroute van grootoorvleermuizen en gewone dwergvleermuizen. Als foerageergebied voor vleermuizen heeft het plangebied geen bijzondere waarde.



Bron: Flora- en faunaonderzoek Faunaconsult (zie bijlage)

Van andere zoogdieren zullen alleen algemeen beschermde soorten in het gebied voorkomen, waarvoor een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Van

¹⁰ Flora- en faunaonderzoek voor de ontwikkeling van een ecologische verbindingzone te Groesbeek. Faunaconsult, september 2008.

strenger beschermde grondgebonden zoogdieren zoals Eekhoorn zijn geen nesten aangetroffen.

Vanwege het groene karakter is het plangebied relatief waardevol voor verschillende vogelsoorten. Het gaat hierbij om vogelsoorten van parkachtige gebieden, zoals Zanglijster, Zwartkop, Boomkruiper, Zwarte kraai en Groene specht. Nesten van spechten, roofvogels en uilen (deze worden in het kader van de Flora- en faunawet jaarrond als een vaste rust- en verblijfplaats gezien) zijn afwezig in het plangebied. Ook van Groene specht is geen nest aangetroffen.

De verruigde strook langs het spoor is in principe interessant voor reptielen (hagedissen). Deze komen ook voor op relatief korte afstand in het buitengebied van Groesbeek. Tijdens het veldonderzoek is het gebied specifiek doorzocht op reptielen. Deze zijn niet aangetroffen.

Ten slotte is de spoorberm van belang voor insecten, zoals dagvlinders. Tijdens het veldbezoek zijn de soorten Klein koolwitje, Atalanta en Landkaartje waargenomen. Bijzondere of beschermde soorten komen echter niet voor in het plangebied.

Effectenbeoordeling

Dagverblijven van solitaire gewone dwergvleermuizen worden in het kader van de Flora- en faunawet niet als een vaste rust- en verblijfplaats gezien. Voor de sloop van het gebouw is daarom geen ontheffing nodig. Wel dient er te worden gesloopt op het moment dat er geen vleermuizen in de spouw aanwezig zijn. Dat kan door te slopen in de periode 17 september – 16 mei.

Vaste vliegroutes van vleermuizen worden in het kader van de Flora- en faunawet als een vaste rust- en verblijfplaats gezien. Voor het eventueel kappen van bomenrijen die als vaste vliegroute fungeren is daarom een ontheffing nodig. De beeldbepalende lindes die in gebruik zijn als vleermuisvliegroute vallen buiten het te ontwikkelen gebied en blijven derhalve behouden.

De nesten van de vogels die in het plangebied voorkomen, zijn uitsluitend beschermd gedurende de broedperiode. Door werkzaamheden waarbij groen verwijderd wordt buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren, wordt directe schade aan overige vogels, hun nesten en eieren voorkomen.

Al met al is het groen in het plangebied in ecologisch opzicht vooral van waarde door de directe relatie met het buitengebied. Deze relatie wordt in afdoende mate behouden in het voorgenomen plan. De aanleg van de beek kan afhankelijk van de inrichting in ecologisch opzicht een meerwaarde vormen.

Conclusie

Vanuit de Flora- en faunawet worden geen nadere eisen gesteld aan het voorgenomen plan. Door de werkzaamheden waarbij groen verwijderd wordt buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren, wordt directe schade aan overige vogels, hun nesten en eieren voorkomen.

4.4.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

NIBM-grens kantoorlocaties:

3% criterium: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen betreffen woningbouw en detailhandelsvoorzieningen. De detailhandel valt niet onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek is uitgevoerd door Cauberg Huygen.¹¹ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

De concentraties aan luchtverontreinigende stoffen zijn berekend conform standaardrekenmethode 1 van Ministeriële regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. De berekende concentraties zijn getoetst aan de luchtkwaliteitseisen uit de vigerende wet- en regelgeving.

Uit het onderzoek volgt dat na de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling geen grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) worden overschreden. Overeenkomstig artikel 5.16 lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) vormt het aspect luchtkwaliteit derhalve geen belemmering voor het nemen van het besluit in de Wro-procedure(s) en voor het accepteren van de melding(en) c.q. het verlenen van een vergunning(en) in het kader van het Besluit algemene regel voor inrichtingen milieubeheer.

4.4.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹² vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

¹¹ Luchtkwaliteitonderzoek t.b.v. ontwikkeling van Belin en Mariëndaal in centrum van Groesbeek (20081305-02). Cauberg-Huygen, 20 januari 2009.

¹² Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Conclusie

De ontwikkeling van woningen is een (beperkt) kwetsbaar object en is zodoende getoetst aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Er is door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V. een onderzoek gedaan om na te gaan in hoeverre externe veiligheid een belemmering kan vormen voor het plan en eventueel randvoorwaarden stelt aan het ontwerp.¹³ Hieronder volgt enkel de conclusie van dit rapport, de volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de externe veiligheidsaspecten ten gevolge van:

¹³ Onderzoek naar externe veiligheid ten behoeve van de ontwikkelingen Mariëndaal te Groesbeek (referentie 20081307-01). Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V., 25 november 2008.

- transport gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water;
- hogedrukgasleidingen;
- transportleidingen voor brandbare vloeistoffen;
- hoogspanningskabels;
- risicovolle bedrijven.

Geen beperkingen opleggen aan de realisatie van het plan.

4.4.7 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. In het plangebied en in de directe omgeving daarvan zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkeling. Wel zullen de nodige kabels en leidingen verlegd moeten worden om de planontwikkelingen mogelijk te maken. Met de leidingbeheerder wordt afgestemd op welke wijze dit dient te gebeuren en onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats te kunnen vinden.

4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

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.

De bekende vindplaatsen (de AMK-terreinen) worden planologisch beschermd via een vergunningenstelsel 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 bouwver-

gunningverlening 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.

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

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

Binnen de plangrenzen van onderhavig bestemmingsplan zijn op de archeologische beleidsadvieskaart gebieden aangetroffen met overwegend een hoge en middelhoge verwachtingswaarde. Zodoende is een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het deelgebied Mariëndaal door BAAC.¹⁴ Daarnaast is er voor het deelgebied Dorpsstraat/Stationsweg een onderzoek uitgevoerd door RAAP.¹⁵ Hieronder wordt enkel de conclusies van deze onderzoeken weergegeven. De volledige rapportages zijn separate bijlagen bij deze bestemmingsplantoelichting.

¹⁴ Groesbeek, plangebied Mariëndaal, Inventariserend archeologisch veldonderzoek karterende fase (rapport 05.066). BAAC, maart 2005.

¹⁵ Plangebied Dorpsstraat.Stationsweg, gemeente Groesbeek; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek. RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., augustus 2007.

Conclusie Mariëndaal

Er bestaat binnen het onderzoeksterrein een hoge verwachting voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Gedurende dit onderzoek werden archeologische indicatoren aangetroffen die mogelijk wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats (boring 3). Daarnaast zijn er noordelijk en westelijk grenzend aan het onderzoeksgebied resten aangetroffen uit de Middeleeuwen. Hierdoor dient er rekening mee gehouden te worden dat er archeologische resten, zoals beschoeiingen, aangetroffen worden in het beekdal van de Groesbeek. Onduidelijk is in hoeverre de verstoring van de bodem rondom het bejaardenhuis ten oosten van boringen 2 en 3 archeologische sporen volledig heeft uitgewist. Archeologische sporen, met name middeleeuwse sporen kunnen namelijk dieper in de C-horizon aangetroffen worden, waardoor deze in het onderzoeksgebied nog aanwezig kunnen zijn. Daarnaast kunnen de aangetroffen verstoringen lokaal zijn (greppels, riolering), waardoor er op andere plaatsen in het onderzoeksgebied nog wel (al dan niet intacte) resten aangetroffen worden.

Gezien het aantreffen van archeologisch materiaal en de nabijheid van een kasteel direct ten noorden en vondstmateriaal ten westen van het onderzoeksgebied wordt geadviseerd een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren op de locaties waar verstoring van de bodem plaats zal vinden. Het doel van dit onderzoek zal zijn het vaststellen van de omvang, gaafheid, conserveringsgraad en op basis daarvan de behoudenswaardigheid van een vindplaats te beoordelen.

Hoewel getracht is een zo gefundeerd mogelijk advies te geven met de beschikbare onderzoeksmethoden, is de aanwezigheid van archeologische resten of sporen nooit volledig uit te sluiten in gebieden waarvoor geen nader onderzoek wordt aanbevolen.

Conclusie Dorpsstraat/Stationsweg

Tijdens het karterend booronderzoek is vastgesteld dat in het noordelijke deel van het plangebied een (deels) intact buitenterrein van de voormalige Hof te Groesbeek in de bodem voorkomt. Behoud van de archeologische vindplaats bij een niet-aangepaste uitvoering van de huidige plannen is, gezien de geringe diepteligging, de kwetsbaarheid en de waarschijnlijke omvang van de zone met archeologische resten, niet mogelijk.

Op grond van de resultaten van het karterend booronderzoek wordt derhalve aanbevolen de zone met mogelijke nederzettingsresten (buiten de op figuur 1 aangegeven verstoorde of diep vergraven delen van het plangebied) in de huidige staat te behouden en van verdere bodemingrepen af te zien. Aanbevolen wordt om de mogelijkheid te onderzoeken om de vindplaats te beschermen door het aanbrengen van een conserverende ophogingslaag.

Indien de vindplaats niet behouden kan worden, is het wenselijk zo snel mogelijk een waarderend vervolgonderzoek door middel van proefsleuven uit te laten voeren. Dit om in een vroeg stadium over voldoende gegevens te kunnen beschikken op

grond waarvan het bevoegd gezag een besluit kan nemen met betrekking tot het al dan niet (geheel) opgraven van de desbetreffende archeologische resten.

Tweede mening Groesbeek Mariëndaal

Archeologic heeft in opdracht van de initiatiefnemer de uitgevoerde bureau- en booronderzoeken van BAAC en RAAP beoordeeld. Hierna volgt de conclusie uit deze notitie, de volledige notitie is een separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan. Archeologic onderschrijft de aanbeveling om vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren, voortvloeiend uit de onderzoeksresultaten. De aanbeveling voor de omvang van dit vervolgonderzoek is naar mening van Archeologic niet duidelijk naar voren gebracht en niet goed beargumenteerd op basis van de resultaten. Archeologic is van mening dat gezien de afwezigheid van resten in de boringen, het gebied dat met een proefsleuvenonderzoek dient te worden onderzocht veel kleiner kan zijn dan in de rapporten staat.

Op 21 april 2009 heeft een overleg plaatsgevonden tussen Archeologic en de gemeente Groesbeek. In het overleg is bepaald welke zones verder archeologisch onderzocht dienen te worden. In deze gebieden gaat ook daadwerkelijk bodemverstoring plaatsvinden en hier is de bodem nog niet door huidige bebouwing verstoord. Er zal een Programma van eisen opgesteld worden voor de uit te voeren opgraving in deze zones. Er wordt direct overgegaan tot het uitvoeren van een opgraving (in plaats van eerst een proefsleuvenonderzoek uit te voeren) aangezien men er vanuit gaat dat de kans op het aantreffen van archeologische resten binnen de geselecteerde contour zeer groot is. Om deze gebieden de nodige bescherming te bieden is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen.

Monumenten

Binnen de grenzen van de gemeente Groesbeek ligt een aantal monumenten, zowel op rijksniveau als op gemeentelijk niveau.

Binnen het plangebied zijn geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig.

4.6 Watertoets

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

Algemeen

Door de ontwikkeling van het plan Dorpsstraat/Mariëndaal in Groesbeek neemt het verhard oppervlak binnen het projectgebied toe. Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voor-

komen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, moet extra waterberging worden aangelegd (waterbergingcompensatie). De waterhuishouding binnen het plan is verder uitgewerkt in de rapportage 'Watertoets Plan Dorpsstraat/Mariëndaal te Groesbeek' opgesteld door Grontmij Nederland BV, 14 mei 2009.

Beleidskader

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3) van de provincie Gelderland, de nota Rioleringsbeleid 2005 en "Ontwerp Waterbeheerplan 2010-2015 d.d. 19 dec. 2008" van het waterschap Rivierenland. In het kort schrijven al deze plannen de trits vasthouden, bergen, afvoeren voor en het voorkomen van afwentelen van problemen in ruimte en tijd (duurzaamheidsbeginsel). De trits betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt.

Gebiedskenmerken

De onderzoekslocatie is onderdeel van het beekdal van de Groesbeek. De beek is ter hoogte van het plangebied tegenwoordig overkluist en niet meer zichtbaar. Dit gedeelte van de beek heeft een afvoerfunctie van overtollig water bij extreme piekbuien. In het kader van deze ontwikkeling wordt dit beektraject weer zichtbaar gemaakt en een retentiebekken aangelegd.

Toename verhard oppervlak

Door de geplande ontwikkeling wordt circa 11.500 m² nieuw dakoppervlak en circa 2.500 m² overige nieuwe verhardingen gerealiseerd. Omdat circa 6.500 m² bestaand verhard oppervlak wordt gesloopt, bedraagt de toename verhard oppervlak als gevolg van de geplande ontwikkeling circa 7.500 m².

Compenserende berging

Voorwaarde die het waterschap stelt aan de berging van water, is dat de versnelde afvoer van verhard oppervlak, niet groter mag zijn dan de landelijke afvoernorm voor landelijk gebied (1,5 l/s/ha). Hiervoor dient voldoende berging binnen het plangebied te worden gecreëerd.

De compenserende berging voor de geplande ontwikkeling kan worden gevonden in het benedenstroomse (droogvallende) beekstelsel in het plangebied (360 meter beeklengte). Consequentie hiervan is dat een knijpconstructie nabij het Wisselpad (einde plangebied) gerealiseerd moet worden met een toegestane maximale afvoer van 2,1 l/s (=1,5 l/s per ha).

Afkoppelen

Het waterschap streeft naar het 100% afkoppelen van verhard oppervlak in een nieuwe inrichting. Dit betekent dat het hemelwater afzonderlijk van het vuilwater moet worden ingezameld (geen hemelwaterafvoer naar riolering). Uitgangspunt hiervoor is de nota Rioleringsbeleid 2005. Wanneer water wordt geloosd op oppervlaktewater, dient er rekening te worden gehouden met een aantal kwaliteitseisen, te weten:

- geen gebruik maken van uitlogende materialen;
- daken mogen rechtstreeks afvoeren op open water, indien geen uitlogende materialen zijn gebruikt;
- andere verharde oppervlakten dienen via een filtervoorziening te lozen.

Hemelwaterbehandeling

Dakwater zal via een regenwaterleiding rechtstreeks worden afgevoerd naar de nieuwe beken. De autovrije winkelstraat (circa 600 m²) stroomt af via lijngoten. Omdat de markt van Groesbeek relatief klein is, is in overleg met het waterschap en gemeente overeengekomen om de bestratingen na de markt te vegen. Op deze manier kan volstaan worden met het afwateren via een (technische) zuiverende voorziening. Om voldoende ruimte te reserveren in het plan is bij de bepaling van de ruimte uitgegaan van zuivering middels een bodempassage.

De parkeervoorzieningen langs de Stationsstraat (circa 1.875 m²) moeten in verband met mogelijke verontreinigingen via een zuiverende voorziening naar het oppervlaktewater afwateren. Geadviseerd wordt om het water te laten afwateren via een bodempassage.

Opgemerkt wordt dat de nadere detaillering van de waterhuishouding nog uitgevoerd moet worden in een waterhuishoudings- en rioleringsplan.

Vuilwaterafvoer

Het vuilwater kan via een DWA-riolering onder vrij verval aangesloten worden op het bestaande gemengde rioolstelsel. Nadere kenmerken van de geprojecteerde DWA-riolering voor het plangebied volgen vanuit het nog op te stellen rioleringsplan.

Grondwateroverlast

Met betrekking tot het bouwrijp maken van het terrein zal voldaan worden aan de drooglegging- en ontwateringeisen.

Waterkwaliteit (oppervlaktewater en grondwater)

Negatieve beïnvloeding van het omliggende gebied dient te worden voorkomen. Dit betekent dat in eerste instantie vervuilingbronnen moeten worden beperkt. In het plan wordt hiermee invulling gegeven door bij de bouw rekening te houden met het gebruik van niet-uitloogbare materialen (DUurzaam BOuwen, DUBO). Ook voor de overige verharding geldt dat bij de bouw en in het beheer en onderhoud reke-

ning wordt gehouden met het gebruik van materialen en de inrichting om vervuiling te voorkomen.

Beheer en onderhoud

Omdat berging plaats vindt in het benedenstrooms (droogvallend) beekstelsel in het plangebied, krijgt dit stelsel een B-status (gemeente doet het onderhoud). Volgens regels van het waterschap dient de afvoer vanuit een retentievoorziening richting de dichtstbijzijnde A-waterring via B-waterringen te geschieden. In de huidige situatie is dit niet het geval; de Groesbeek is een C-waterring. In overleg met gemeente en waterschap zal de toekomstige leggerstatus (minimaal B) ten tijden van de planontwikkeling en -realisatie moeten worden vastgesteld.

4.7 Verkeer en parkeren

De ontwikkeling van het Centrumplan zal meer verkeersbewegingen veroorzaken, aangezien de activiteiten toenemen die plaatsvinden op deze locatie. De vraag is in welke mate de verkeersgeneratie van het plan afwijkt van de huidige situatie. En of deze afwijking zodanig is dat dit ook effecten heeft op het geheel van verkeersbewegingen en in de omgeving van de locatie.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Huidige situatie

Het plangebied biedt in de huidige situatie plaats aan woonzorgcentrum Mariëndaal, waarin 85 appartementen en 30 aanleunwoningen. Verder zijn in het gebied gevestigd een fietswinkel, een winkel in huishoudelijke artikelen, een kantoorpand en vier appartementen. Op een gemiddelde werkdag rijden ongeveer 1100 motorvoertuigen per etmaal van en naar het plangebied. Dit verkeer verdeelt zich over de omgeving in relatie tot de verkeersstructuur. Het is aannemelijk dat een groot deel van het verkeer via de Dorpsstraat van en naar het plangebied rijdt. Ook de Hoflaan is een belangrijke ontsluitingsweg van het gebied.

Toekomstige situatie

Op de huidige locatie wordt het woonzorgcentrum Mariëndaal vernieuwd en uitgebreid tot 133 zorg- en servicewoningen in het oostelijk gelegen deel van het plangebied. Het westelijke deel wordt ingevuld met maximaal 101 woningen en maximaal 4.430 m² bvo winkelruimte en horeca. In onderstaande tabel is per ontsluitingsweg en functie de toekomstige verkeersgeneratie aangegeven. De diverse functies tezamen genereren na realisatie op een gemiddelde werkdag ongeveer 3.225 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De berekeningen van de verkeersgeneratie zijn gebaseerd op kengetallen van CROW¹⁶, statistische gegevens uit MON2007¹⁷ en ervaringsgegevens van BRO. De berekeningen zijn opgenomen in de bijlage.

¹⁶ CROW publicatie 256, Verkeersgeneratie van woon- en werkgebieden, oktober 2007

Tabel 1: Verkeersgeneratie werkdag Centrumplan

<i>Dorpsstraat</i>	
Detailhandel supermarkt	1271
Detailhandel huishoudelijke artikelen	405
Detailhandel fiets	139
Detailhandel overig	289
Wonen blok Van Erk	551
Subtotaal Dorpsstraat	1271+405+139+289+551 = 2654
<i>Wisselpad</i>	
Wonen blok A	185
Kantoor en (zorg)voorzieningen Mariëndaal	101
Woningen Oosterpoort (al aanwezig, ontsluiting verplaatst naar Wisselpad)	146
<i>Hoflaan</i>	
Wonen blok B (Mariëndaal)	225
Wonen blok C	60
Totaal (excl. Oosterpoort)	3225

Verkeersafwikkeling centrum Groesbeek

Door de gemeente Groesbeek is beleid¹⁸ opgesteld, waarin de visie op en het onderzoek naar de verkeersafwikkeling in het centrum van Groesbeek is opgenomen. Uitgangspunt in de visie is, in het kader van het verbeteren van het verblijfskwaliteit in het centrum, de hoeveelheid verkeer op de Dorpsstraat te verminderen. Om dit te bewerkstelligen worden voorstellen gedaan om verkeer dat niet de bestemming in het centrum heeft, een alternatieve route te laten rijden door het oostelijk deel van Groesbeek. In combinatie met een pakket aan verkeersmaatregelen op diverse straten in Groesbeek wordt hiermee een afname van de intensiteit op de Dorpsstraat beoogd. Het verkeersafwikkelingsplan wordt in de loop van 2010 feitelijk uitgevoerd. In het hierna volgende is dan ook van het verkeersafwikkelingsplan uitgegaan.

Toename verkeersintensiteiten en verkeersafwikkeling

Met name de functie detailhandel zorgt voor een groot aandeel in de verkeersgeneratie van het centrumplan. Aan de hand van de toekomstige ontsluiting van het plangebied is een inschatting gemaakt van de verdeling van verkeersgeneratie over de omliggende wegen.

Verkeersbewegingen van en naar het plangebied zullen zich verdelen. Uitgangspunten hierbij zijn:

- verdeling van de verkeersgeneratie van en naar het plangebied op basis van de ontsluiting van de verschillende functies (wonen blok B (Mariëndaal) en C via

¹⁷ Mobiliteitsonderzoek Nederland 2007, Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2008

¹⁸ Gemeente Groesbeek, Verkeersafwikkeling centrum Groesbeek, 18 januari 2007.

Hoflaan, wonen blok A en kantoor (zorg)voorzieningen Mariëndaal via Wisselpad, detailhandel en wonen blok Van Erk via Dorpsstraat);

- avondspitsuurintensiteiten 2004 Dorpsstraat en Hoflaan, en toekomstvariant Dorpsstraat, Hoflaan en Wisselpad, volgens verkeersmodel uit het plan Verkeersafwikkeling centrum Groesbeek;
- gelijke verdeling van verkeer op ontsluitingswegen in twee richtingen;
- avondspitsuur is circa 10% van de etmaalintensiteit.

Tabel 2: Toename verkeersgeneratie per ontsluitingsweg (mvtgbew/etm)

	werkdag	weekdag
Hoflaan	$(225+60)-188 = 97$	$(203+54)-169 = 87$
Wisselpad	$185+101+146 = 431$	$166+84+131 = 382$
Dorpsstraat	$(2103+551)-845 = 1808$	$(2012+496)-834 = 1674$

Tabel 3: Toekomstige verkeersstromen avondspitsuur (mvtg/uur)

	2004	Toekomstvariant	Toename Centrumplan	Na realisatie Centrumplan
Dorpsstraat noord-zuid	550	315	$1808*0,1*0,5 = 90$	$315+90 = 405$
Dorpsstraat zuid-noord	401	50	$1808*0,1*0,5 = 90$	$50+90 = 140$
Hoflaan oost-west	49	58	$97*0,1*0,5 = 5$	$58+5 = 63$
Hoflaan west-oost	41	93	$97*0,1*0,5 = 5$	$93+5 = 98$
Wisselpad noord-zuid		54	$431*0,1*0,5 = 22$	$54+22 = 76$
Wisselpad zuid-noord		67	$431*0,1*0,5 = 22$	$67+22 = 89$

In bovenstaande tabellen wordt in beeld gebracht wat de getelde intensiteiten in 2004 zijn op de straten in en rond het plangebied, wat de toekomstvariant uit het gemeentelijk verkeersafwikkelingsplan¹⁹ voorziet op deze wegen, wat de te verwachten toename is als gevolg van de realisatie van het Centrumplan, en wat de te verwachten intensiteiten zijn na realisatie van het Centrumplan. De verkeersgeneratie van het deel van het Centrumplan dat op de Hoflaan ontsluit, betekent een lichte toename van de intensiteit ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie ontsluit Mariëndaal op de Hoflaan en op de Dorpsstraat. Uitgangspunt is dat de helft van de huidige verkeersgeneratie van Mariëndaal, ongeveer 188 mvtgbew/etm (zie bijlage) op de Hoflaan vervalst en hier verkeer van wonen blok B (Mariëndaal) en C, ongeveer 285 mvtg per uur, ontsloten wordt. Een toename van 97 mvtg/etm op de Hoflaan op een werkdag, is een lichte toename en heeft geen negatief effect op de verkeersafwikkeling.

Het Wisselpad gaat in het centrumplan functioneren als ontsluiting voor blok A. Dit zorgt voor een toename van 44 mvtg/u ten opzichte van de intensiteit uit het verkeersmodel voor de toekomstvariant, zie tabel hierboven. Dit is een toename van

¹⁹ Gemeente Groesbeek, Verkeersafwikkeling centrum Groesbeek, 18 januari 2007.

circa $(44/(76+89)=)$ 27% ten opzichte van de toekomstvariant. Deze toename is merkbaar op het Wisselpad, maar de te verwachten intensiteit van $(76+89=)$ 165 mvtg/u tijdens de avondspits, oftewel 1650 mvtg/etm zorgt niet voor afwikkelingsproblemen.

Wat betreft de fysieke kenmerken, kent het Wisselpad een beperkt profiel. In de huidige situatie is de weg voldoende breed om twee personenauto's met een ontwerpssnelheid van 30 km/uur (nu ook maximale snelheid) elkaar te laten passeren. De weg is echter onvoldoende breed voor het gelijktijdig passeren van een vrachtauto en personenauto. Om deze situaties te vermijden neemt de gemeente Groesbeek, voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan, een verkeersbesluit zijnde een inrijverbod voor vrachtauto's > 3.500 kg. De vuilophaaldienst krijgt een permanente ontheffing van het inrijverbod. Voor incidenteel vrachtverkeer (bijvoorbeeld verhuishagens) kan ontheffing worden verleend.

Het aantal voertuigverplaatsingen dat door het Centrumplan in de toekomst wordt gegenereerd, zorgt tijdens het avondspitsuur op de Dorpsstraat voor een toename van ongeveer 180 mvtg per uur. Deze toename beïnvloedt de gewenste beperking van de verkeersintensiteit op de Dorpsstraat. Om de verkeersafwikkeling op een kruising van de Dorpsstraat met de uitrit van het Centrumplan te beoordelen is een berekening van de avondspits gemaakt, volgens de methode Harders (zie bijlage). Uitgangspunt daarbij is dat tijdens de avondspits ongeveer 10% van de verkeersgeneratie van een etmaal van en naar het plangebied rijdt.

Inzichtelijk is gemaakt wat het effect is op de wachttijden voor het verkeer op de kruising in de avondspits. In eerdere fasen van onderhavig bestemmingsplan is deze berekening gemaakt met het uitgangspunt dat in het avondspitsuur 175 motorvoertuigen via deze in- en uitrit rijdt. Het plan in de huidige vorm genereert 180 in plaats van 175 mvtg per uur. De berekening met 175 mvtg per uur toont aan dat op de kruising geen wachttijden te verwachten zijn voor de kruisende rijrichtingen. Gezien deze uitkomst kan er van worden uitgegaan dat de verkeersafwikkeling bij een toename van 180 mvtg per uur eveneens met beperkte wachttijden verloopt. De toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het Centrumplan levert geen problemen op ten aanzien van de verkeersafwikkeling.

Parkeren

Een belangrijk onderdeel van de planontwikkeling betreft het parkeren van motorvoertuigen van alle gebruikers/bewoners van het plangebied. Uitgangspunt voor het plangebied is een sluitende parkeerbalans, waardoor parkeeroverlast in de aangrenzende straten en wijken wordt voorkomen. Gelet op de toename van het totale bruto vloeroppervlak ten opzichte van de huidige situatie, is een vergelijk tussen huidig en toekomstig gebruik in relatie tot parkeren niet op te stellen. De onderhavige berekening is daarom enkel gebaseerd op de toekomstige ontwikkelingen.

Uitgangspunt voor het ontwerp van de parkeeroplossing is het faciliteren van de parkeervraag op het tweede drukste dagdeel. In overleg met de gemeente is, voor een beoogd optimaal ruimtegebruik voor parkeren, het aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied afgestemd op de zaterdagmiddag. Als reden ligt hieraan de schaarse ruimte in het centrum ten grondslag, die voor slechts 15% van de tijd per week geheel wordt benut; koopavond en zaterdagmiddag. Daarmee worden de grote investeringen van de parkeervoorzieningen in het centrum meer rendabel.

Het plangebied kent een viertal locaties waar het parkeren wordt afgewikkeld, te weten:

- Nabij gebouw A (Stationsstraat; 61 parkeerplaatsen met uitbreidingsmogelijkheid tot 75 parkeerplaatsen)
- Nabij gebouw C (via Hoflaan; 16 parkeerplaatsen)
- Onder blok B (via Hoflaan; 65 parkeerplaatsen in stallingsgarage)
- Onder blok Van Erk (via Dorpsstraat; 203 parkeerplaatsen in de voor het publiek toegankelijke parkeergarage)

Bij het opstellen van de parkeerbalans is de publicatie 182 van CROW als leidraad aangehouden. Nadrukkelijk stelt ook CROW dat de parkeerkcijfers slechts indicatief zijn en geen harde norm zijn. In paragraaf 6.3 wordt bijvoorbeeld aangegeven dat in het geval een parkeerbehoefte berekend is van 18 parkeerplaatsen en er slechts 15 beschikbaar zijn, er desondanks sprake is van voldoende parkeerplaatsen. De hieronder berekende aantallen parkeerplaatsen vallen binnen de bandbreedte zoals in de publicatie is opgenomen, waarbij enerzijds wel gekeken wordt naar de concrete invulling van het plan en de daarbij gemaakte afspraken over uitwisseling van parkeren, maar anderzijds beschouwd wordt wat de maximale invulling van het plan kan zijn. De parkeerbalans is opgenomen in bijlage 2.

Locatie gebouw A

De parkeerberekening is uitgegaan van het programma zoals dat nu voorligt in gebouw A. Zowel een woonservicezone als kantoorfunctie en horecabestemming maken onderdeel uit van de programmering in gebouw A. Voor zorg- en servicewoningen en PG-woningen geldt een norm van 0,5 per wooneenheid (kamer). Hiervan is 0,2 eigen autobezit en 0,3 als aandeel bezoekers.

In de tabel valt af te lezen dat de piekmomenten op doordeweekse avonden vallen. De parkeerbehoefte bedraagt dan 61 parkeerplaatsen. Deze zijn voorzien op maai-veld aan de Stationsstraat. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan was reeds vastgelegd dat de gemeente door andere ontwikkelingsplannen in de directe omgeving aan de Stationsweg 14 parkeerplaatsen zou situeren. Totaal worden er 61 parkeerplaatsen aangebracht met een uitbreidingsmogelijkheid tot 75 plaatsen, dit is voldoende om de parkeerbalans bij gebouw A te sluiten.

Locatie gebouw C

Gebouw C biedt ruimte aan 13 twee- of meerpersoons huishoudens in zorg- en servicewoningen. Gezien het ruime woonoppervlak worden de woning geclassificeerd als woning midden. De normstelling daarbij is 1,2 waarvan 0,3 aan bezoekersaandeel wordt toegeschreven. De parkeerbehoefte bedraagt dan 16 parkeerplaatsen. Omdat de bewoners elk een eigen inpandige parkeerplaats hebben worden er 3 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd. Het piekmoment ligt op de doordeweekse avonden. Van medegebruik van deze parkeerplaatsen is geen sprake en bij aanleg van 16 parkeerplaatsen is de parkeerbalans sluitend.

Locatie blok B

In blok B zijn 49 woningen met een beperkt woonoppervlak gehuisvest. De woningen kunnen voor regulier wonen gebruikt worden, hierdoor wordt er een parkeernorm per wooneenheid toebedeeld van 1,2 met het aandeel aan bezoekersparkeren van 0,3.

Het bestemmingsplan houdt er echter rekening mee dat onder Blok B een parkeergarage gerealiseerd kan worden met minimaal 65 parkeerplaatsen. Deze parkeergarage dient beschouwd te worden als zijnde een stallingsgarage. Dit houdt in dat bezoekers aan Blok B niet in de stallingsgarage kunnen en mogen parkeren. Hiertoe dient de openbare parkeergarage onder blok Van Erk.

De parkeerbehoefte van blok B is het grootst op een werkdagavond. Bewoners van blok B hebben dan ongeveer 44 van de 65 parkeerplaatsen in de stallingsgarage nodig, bezoekers van de bewoners ongeveer 15 plaatsen in de openbare parkeergarage. De restcapaciteit van de stallingsgarage ($65-44 = 21$) wordt gebruikt door bewoners van blok Beekzicht (zie hieronder). De parkeerbalans voor het parkeren van blok B is sluitend.

Locatie blok Van Erk

Voor deze locatie geldt medegebruik van parkeerplaatsen doordat in het gebouwencomplex meerdere functies aanwezig zijn. Conform de publicatie 182 is het aanwezigheidspercentage toegepast per functie. Uit de gemaakte berekeningen volgt dat de woonbestemming ondergeschikt is aan de commerciële ruimten, waardoor het piekmoment verschuift van de doordeweekse avonden naar de koopavond en de zaterdagmiddag.

Het blok Van Erk kan maximaal 101 woningen omvatten. De parkeernorm voor deze woningen bedraagt 1,2 per woning. Op een werkdagavond is de parkeerbehoefte van bewoners 48 plaatsen van woningen Beekzicht en 43 van woningen Dorps- en Marktzicht. Een gedeelte hiervan (21 plaatsen) wordt, tezamen met de parkeerbehoefte van bewoners blok B opgevangen in de stallingsgarage. De resterende par-

keerbehoefte van de bewoners en de bezoekers wordt opgevangen in de openbare parkeergarage.

Op 0-nivo bevinden zich de commerciële ruimtes met onder andere een supermarkt, horeca en overige detailhandel. Voor de normen en oppervlakken van deze functies wordt verwezen naar de parkeerberekening in de bijlage. Hieruit komt naar voren dat het piekmoment, na de koopavond, op de zaterdagmiddag valt. De totale parkeerbehoefte bedraagt dan 206 (inclusief overloop uit stallingsgarage en bezoekers aan woningen). De parkeergarage biedt ruimte aan 203 parkeerplaatsen. Zoals gesteld zijn de normen indicatief en geen harde norm en is er een bepaalde bandbreedte. Hiermee is de parkeerbalans sluitend.

De totale parkeerbalans uitgesplitst naar locatie met aantallen en parkeernormen is in tabelvorm opgenomen in de bijlagen.

4.8 Distributie planologisch onderzoek

Distributie planologisch onderzoek 1999

Bij gelegenheid van de totstandkoming van het centrumplan 2001 is door Droogh, Trommelen & Partners een distributie planologisch onderzoek uitgevoerd.²⁰ Hieronder wordt enkel een verkorte weergave van de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

- Groesbeek is vooral boodschappencentrum en geen centrum voor recreatief winkelen;
- het detailhandelsaanbod in Groesbeek is aanmerkelijk groter dan het aanbod in naar inwonertal vergelijkbare kernen. Dit wordt voor een belangrijk deel bepaald door het aanbod aan woninginrichting, tuinartikelen en supermarkten;
- de netto uitbreidingsmogelijkheden van de detailhandel in Groesbeek is beperkt. Wel is er ruimte voor verplaatsing c.q. concentratie van bestaande winkelvestigingen;
- het is aan te bevelen om de supermarkten in het centrum een kwaliteitsimpuls te geven door vergroting van het oppervlak. Hierdoor zal de bezoekersstroom aan het centrum groter worden;
- ook de (dag)horeca in het centrum kan worden uitgebreid;
- voor de detailhandel in het centrum van Groesbeek is een totale uitbreidingsruimte berekend van $\pm 4.000 \text{ m}^2$ verkoop vloer oppervlak (dit is circa 6.500 m^2 winkelruimte);
- voor het optimaal functioneren van de detailhandel dienen, naast een goed aanbod, de volgende randvoorwaarden aan het centrum te worden gesteld:

²⁰ Groesbeek Uitbreidingsmogelijkheden detailhandel. Droogh Trommelen Broekhuis BV, 3 juni 1999.

- goede routing in het centrum met zo min mogelijk onderbrekingen in het winkelfront;
 - strategische ligging van de trekkers (m.n. supermarkten);
 - goede bereikbaarheid en parkeren op korte afstand van de winkels;
 - goede inrichting van de openbare ruimte, die zowel ruimte biedt voor het efficiënt doen van boodschappen als voor het aangenaam verblijven en recreëren in de straten en op de pleinen.
- door versterking van de supermarktsector in het centrum zal ook in de toekomst de lokale koopkrachtbinding in de sector voedings- en genotmiddelen op een hoog niveau blijven. In combinatie met een kwaliteitsverbetering van het centrum, waarbij zowel aanbod- als omgevingsfactoren een rol spelen, kan ook een hogere koopkrachtbinding in de sector duurzame en overige artikelen worden bereikt. Alleen de combinatie van deze factoren kan een uitbreiding van het winkeloppervlak in het centrum rechtvaardigen.

Quick Scan verhuurbaarheid winkels 2007

Op verzoek van de ontwikkelaars is door Droogh, Trommelen & Partners in aansluiting op het DPO van 1999 een distributie planologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een Quick scan naar de verhuurbaarheid van winkelruimte.²¹ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

Er is in het plangebied voldoende distributieve ruimte om bij een nieuw elan van het winkelcentrum Groesbeek tot een bloeiend nieuw gedeelte van het totale centrum te komen. Op basis van verplaatsingen, schaalvergroting en toevoeging van ontbrekende formules zijn voldoende kansen aanwezig om het project aan de Dorpsstraat op een kwalitatief goede manier te verhuren. Belangrijke voorwaarde voor het slagen van het project is wel dat er een goede relatie gelegd wordt tussen de winkels in het project en de overige projecten aan het Marktpllein.

Aanvullend distributie planologisch onderzoek 2009

Mede naar aanleiding van de zienswijzen is er door Droogh, Trommelen & Partners in opdracht van de gemeente Groesbeek een aanvullend distributie planologisch onderzoek uitgevoerd.²² Daarin stonden een tweetal vragen centraal, te weten "Wat zijn de effecten van het commerciële programma in het bestemmingsplan Dorpsstraat Mariëndaal op de aanbodstructuur?" En voorts: "Leidt het commerciële programma in het bestemmingsplan Dorpsstraat Mariëndaal tot duurzame ontwikkeling?". Hieronder wordt enkel een verkorte weergave van de conclusie van dit on-

²¹ Groesbeek project Dorpsstraat, Quickscan verhuurbaarheid winkelruimte. Droogh Trommelen en Partners, 2 juli 2007.

²² Groesbeek DPO Plan Dorpsstraat. Droogh Trommelen en Partners, 2 december 2009.

derzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Het uitvoerige antwoord op de eerste vraag laat zich samenvatten door de conclusie dat met de ruimte die er zit in het bestemmingsplan Dorpsstraat Mariëndaal een eerste stap gezet wordt in de richting van noodzakelijke concentratie van winkelvoorzieningen. Dit zal leiden tot een duurzame versterking van de aanbodstructuur.

Op de supermarktstructuur zal de komst van het winkelcentrum invloed hebben in die zin dat zich daardoor ook in deze sector een noodzakelijke concentratie in het centrum voordoet (c.q. de mogelijkheid geschapen wordt om dat te bereiken). Omdat er weinig uitbreidingsruimte is in de supermarktsector, is het niet onmogelijk dat op den duur een (solitaire) supermarkt zal verdwijnen. Per saldo betekent dit geen ontwrichting van de aanbodstructuur. De keuze voor de consument blijft groot, terwijl de kwaliteit van het aanbod toeneemt.

Ook op de winkelstructuur zal de komst van het winkelcentrum invloed hebben in die zin dat daardoor de gewenste concentratie van winkels tot stand gebracht wordt (verbetering ruimtelijke aanbodstructuur op kernniveau). Bovendien vormt het plan door een ruimtelijke opzet een verbinding tussen de twee centrumdelen (verbetering aanbodstructuur in het centrum). Tenslotte wordt een publiekstrekker in de vorm van een supermarkt toegevoegd.

De algemene conclusie is dat het programma aan potentiële nieuwe winkel vierkante meters in het Plan Dorpsstraat niet leidt tot duurzame ontwrichting.

4.9 Explosieven

De kans bestaat dat er zich in het plangebied nog niet gesprongen explosieven bevinden. Er is enkele jaren geleden in opdracht van de gemeente een algemeen onderzoek uitgevoerd.²³ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

Het doel van het historisch vooronderzoek is om relevant historisch feitenmateriaal te verzamelen en ordenen.

Bij locaties is er onderscheid mogelijk tussen een aantal typen locaties. Mede gezien het feit dat de locaties in het centrum zijn gelegen en de opruimingswerkzaamhe-

²³ Historisch vooronderzoek naar de aanwezigheid van conventionele explosieven in de onderzoekslocatie 'Centrumplan: visie wonen en werken kern Groesbeek'. ECG, juni 2006.

den veilig voor de omgeving dienen te geschieden, is het raadzaam overeenkomstig de hieronder geadviseerde werkwijze te handelen.

- plantsoen en braakliggend terrein
Deze dienen voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden opgeschoond en vervolgens gedetecteerd te worden. Op deze manier wordt voorkomen dat deze terreinen door de uit te voeren sloopwerkzaamheden worden verontreinigd met slooprestanten.
- te slopen na oorlogse bebouwing
Hier bestaat de mogelijkheid dat er onder/in de nabijheid van de funderingen nog explosieven aanwezig kunnen zijn. Het advies is om het boven het maaiveld gelegen gedeelte regulier te slopen. Echter, bij het verwijderen van de funderingen is het gewenst de sloop daarvan te laten observeren door een explosievaardkundige/OCE-medewerker. Na verwijdering van de funderingen kan de bouwput onder gelijktijdige benadering vrijgegeven worden.
- te verwijderen na oorlogs aangebrachte verhardingen
De aan de oppervlakte aanwezige verharding zoals bestrating, asfalt en dergelijke kan op reguliere wijze worden verwijderd. Bij het verwijderen van de funderingen (tot onderkant cunet) wordt geadviseerd om dit onder observatie van een explosievaardkundige/OCE-medewerker uit te voeren. Na verwijdering van de fundering kan het cunet door middel van detectie en benadering vrijgegeven worden.
- grotere groenlocaties of weiden
Door middel van digitale (meersondige) detectie kunnen deze terreinen (na het verwijderen van obstakels) worden ingemeten. Na interpretatie van de meetgegevens kunnen verdachte objecten worden benaderd en eventueel veiliggesteld.

Archeologic heeft in opdracht van de initiatiefnemer de uitgevoerde bureau- en booronderzoeken ten behoeve van Archeologie beoordeeld. In deze beoordeling (notitie 'Tweede mening Groesbeek Mariëndaal' (A1133)) is ook gekeken naar de verstoring van het mogelijk aanwezige bodemarchief door bominslagen uit de Tweede Wereldoorlog, om het te onderzoeken areaal mogelijk te verkleinen. Uit het onderzoek blijkt dat er bominslagen hebben plaatsgevonden, maar dat deze een niet substantieel gedeelte van het plangebied innemen. Voorafgaande aan graafwerkzaamheden in het gebied worden de verdachte locatie nader gedetecteerd.

4.10 Exploitatieplan

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, moet de gemeente, voor zover zij geen eigenaar is, een exploitatieplan vaststellen of een anterieure overeenkomst afsluiten voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Niet alle gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Voor zover niet met alle eigenaren een anterieure overeenkomst kan worden gesloten, zal gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit exploitatieplan doorloopt een aparte procedure.

4.11 Economische uitvoerbaarheid

Het realiseren van het plan komt tot stand door middel van een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente – Van Erk, gemeente – ZZG/Vestia en Van Erk – ZZG/Vestia.

In het kader van die overeenkomsten worden de nodige grondtransacties uitgevoerd, zodat de realisering ervan is zeker gesteld. De daarmee verband houdende investeringen zijn op basis van de contracten en de besluitvorming daarover door burgemeester en wethouders en de raad voldoende verzekerd.

De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken komen ten laste van de planontwikkeling conform de verdeelsleutel in de samenwerkingsovereenkomst. De kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte komen voor rekening van de gemeente.

De gemeente heeft hiervoor een raadsbesluit genomen, zodat de dekking van de daarvoor benodigde kosten is veiliggesteld.

De gemeente heeft de financiële haalbaarheid voor Van Erk en ZZG/Vestia gecontroleerd door de door de ontwikkelaar op verzoek ingediende planexploitatieopzetten te laten controleren door een extern bureau, Metrum. Dit bureau heeft de conclusie getrokken dat de plannen in financiële zin haalbaar zijn.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Bij het ontwerpen van de planmethodiek is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de uitgangspunten welke ten grondslag hebben gelegen aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- decentraal wat kan, centraal wat moet;
- regel slechts datgene wat noodzakelijk is, maar regel het noodzakelijke goed;
- uniforme regelgeving.

Voor wat betreft de planmethodiek kan worden opgemerkt, dat op de verbeelding de bestemmingen zijn aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksvoorschriften gekoppeld. Deze bouw- en gebruiksvoorschriften maken direct inzichtelijk welke ontwikkelingen worden toegestaan. Verbeelding en planregels bieden daardoor een titel voor bebouwing en gebruik. Voor wat betreft een dergelijke wijze van bestemmen is aangesloten bij de "Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen" SVBP 2008 en de gebruikelijke praktijk.

In het hiernavolgende wordt een toelichting gegeven op de wijze van bestemmen als vastgelegd op de verbeelding en in de planregels. Voor de goede orde zij hierbij echter opgemerkt dat aan deze toelichting geen rechten ontleend kunnen worden: Juridisch bindend zijn de verbeelding en de planregels.

5.2 De bestemmingen

Opbouw van de planregels

De indeling van de planregels is als volgt::

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

- Artikel 1: Begrippen. Dit artikel bevat alle noodzakelijke begripsomschrijvingen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot. Voor wat betreft de definitie van peil geldt, dat voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de Dorpsstraat grenst, het peil de hoogte van de kruin van de Dorpsstraat is. In andere gevallen: de hoogste hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;
- Artikel 2: Wijze van meten. Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels die direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- Bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden binnen de bestemming.
- Bouwregels: in deze bepaling zijn regels opgenomen omtrent de maximale goot- en/of bouwhoogte van bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede de bebouwingsdichtheid van de percelen. Voor wat betreft de goothoogte is een wat uitgebreidere bepaling opgenomen, om te verduidelijken wat onder goothoogte in het bestemmingsplan wordt verstaan.
- Nadere eisen. In sommige gevallen zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van situering en afmeting van gebouwen. Deze bevoegdheid is opgenomen om bij nieuwbouw en verbouw de stedenbouwkundige opzet van het plan alsmede de afstemming c.q. inpassing in de omgeving te waarborgen.
- Afwijken van de bouwregels: eventueel kunnen afwijkingsmogelijkheden van de bouwplanregels zijn opgenomen.
- Specifieke gebruiksregels: in deze bepaling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Het is dus een aanvulling op de bestemmingsomschrijving. Vormen van gebruik waarvan op voorhand niet (geheel) duidelijk is of er sprake is van strijdig gebruik, worden in deze bepaling opgesomd.
- Afwijken van de gebruiksregels: Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels om bepaalde vormen van strijdig gebruik toe te staan.
- Wijzigingsbevoegdheid: Burgemeester en wethouders zijn in sommige gevallen bevoegd om de bestemming te wijzigen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de algemene bepalingen van het bestemmingsplan nader uitgewerkt. Dit hoofdstuk bevat de volgende artikelen:

- *Anti-dubbeltelregel*: deze bepaling dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Omdat om een gebouw een zeker open terrein is vereist wordt via de anti-dubbeltelregel voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt 'meegenomen' bij de beoordeling van een bouwaanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.
- *Algemene afwijkingsregels*: Algemene afwijking voor alle bestemmingen ter zake van nutsvoorzieningen, afwijking ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingsgrenzen. En tot slot ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie.

- *Algemene wijzigingsregels:* Algemene wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om de ligging van de grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen zodanig te wijzigen dat de geldende oppervlakte met niet meer dan 10% wordt vergroot of verkleind en geen van de grenzen met meer dan 3 meter wordt verschoven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht.* Dit artikel bepaalt dat bouwwerken, die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering zijn, of krachtens een bouw- / omgevingsvergunning gebouwd mogen worden, gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd. Na een calamiteit mag een bouwwerk geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan. Ook ter zake van het gebruik is een overgangsbepaling opgenomen: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, en hiermee in strijd is mag worden voortgezet, tenzij dit gebruik ook reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, het overgangsrecht daaronder begrepen.
- *Slotregel.* Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan: 'Dorpsstraat – Mariëndaal'.

5.3 Beschrijving per bestemming

Bestemming Centrum

Op de gronden met de bestemming "Centrum" zijn op de eerste bouwlaag (begane grond) winkels toegestaan. Vanaf de tweede bouwlaag is wonen toegestaan. Één kantoor met een maximale brutovloeroppervlakte van 1.200 m² is toegestaan. Ter plaatse van de functieaanduidingen 'dienstverlening' is deze functie toegestaan op de eerste bouwlaag. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3', is een horecagelegenheid categorie 1, 2 of 3 toegestaan op de eerste bouwlaag. Ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' is het inpandig laden en lossen op de eerste bouwlaag toegestaan. Daarnaast zijn wegen, paden, groenen parkeervoorzieningen en bergingen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkragende bebouwing' is overkragende bebouwing toegestaan.

Wat betreft detailhandel zijn zowel categorie A bedrijven als supermarkten toegestaan, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging, die is opgenomen in een bijlage bij de regels. Voor een motivering wordt verwezen naar paragraaf 4.4.2 van deze toelichting. Voor detailhandel is een maximale brutovloeroppervlakte van 4.430 m² opgenomen.

De maximale bouwhoogte mag maximaal zoveel bedragen als op die verbeelding is aangegeven. Hetzelfde geldt voor de maximale goothoogte.

Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan in de regels is aangegeven.

Erf- en terreinafscheidingen tot een maximale hoogte van 2 meter en overkappingen met een maximale hoogte van 3 meter en oppervlakte van 30 m² zijn toegestaan. Overige bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 2,5 meter.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de gebouwen indien dit nodig is in het kader van het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en tot slot de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Afwijken van de maximale goot- en bouwhoogte is opgenomen ten behoeve van kantoren.

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksinrichtingen.

Bestemming Gemengd

De gronden met de bestemming "Gemengd" zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden waaronder zorg en welzijn, met een aan zorg ondergeschikte woonfunctie al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep waarbij het te gebruiken oppervlak hiervoor is gemaximeerd en voor cultuur en ontspanning zoals een museum of daarmee vergelijkbare culturele functie. Ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met horecacategorie 3" is een horecagelegenheid categorie 1, 2 of 3 toegestaan welke gelieerd moet zijn aan de maatschappelijke en/of culturele activiteiten die op deze bestemming zijn toegestaan, wel is bepaald dat danscafés niet zijn toegestaan. Daarnaast zijn wegen, paden, groen- en parkeervoorzieningen en bergingen toegestaan.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden geldt, dat de gebouwen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken gebouwd mogen worden. De maximale bouwhoogte mag maximaal zoveel bedragen als aangegeven op de verbeelding en hetzelfde geldt voor de maximale goothoogte. De maximale gebruiksoppervlakte voor een woning bedraagt 80 m² (exclusief bergingen), met dien verstande dat maximaal 3 woningen zijn toegestaan met een maximale gebruiksoppervlakte van 115 m² (exclusief bergingen). Begrip gebruiksoppervlakte is gedefinieerd in artikel 2 van de regels. Ondergronds mag onder het bouwvlak gebouwd worden.

Erf- en terreinafscheidingen tot een maximale hoogte van 2 meter en overkappingen met een maximale hoogte van 3 meter en oppervlakte van 30 m² zijn toegestaan. Overige bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 2,5 meter.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de gebouwen indien dit nodig is in het kader van het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en tot slot de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksinrichtingen.

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijven. Hiervoor gelden een aantal voorwaarden.

Bestemming Groen

De gronden met de bestemming "Groen" zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, bermen en beplantingen, kunstwerken, voorziening van algemeen nut en tot slot waterlopen en waterpartijen. Tevens is een aanduiding op de verbeelding opgenomen waarbinnen parkeren is toegestaan.

De bouwmogelijkheden voor de gronden met deze bestemming zijn beperkt: toegestaan zijn alleen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut met een maximale hoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 15 m². Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een hoogte van 5 meter, en voor lichtenmasten 12 meter. Overkappingen zijn niet toegestaan.

Voor wat betreft strijdig gebruik is het gebruik voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval verboden, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond. Het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond is eveneens verboden. Daarnaast is ook parkeren verboden.

Bestemming Verkeer - Verblijf

De gronden met de bestemming "Verkeer- Verblijf" zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijffunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, kunstwerken, voorzieningen van algemeen nut en waterlopen en waterpartijen.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden geldt, dat op deze gronden gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut gebouwd mogen worden, met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 15 m². Uitbreiding van de ondergrondse binnen de bestemming Centrum te realiseren of gerealiseerde parkeergarage is toegestaan.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen, uitgezonderd overkappingen, waarvoor een maximale hoogte van 3 meter geldt en een maximale oppervlakte van 30 m². De hoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt maximaal 12 meter.

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het opslaan van onbruikbare, althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behouders voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond. Ook strijdig is het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Bestemming Water

De gronden met de bestemming "Water" zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, infiltratievoorzieningen, kruisingen en overbruggingen en ondergeschikt voor groenvoorzieningen.

De bouwmogelijkheden voor de gronden met deze bestemming zijn beperkt: Toegestaan zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 5 meter.

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels, mits het belang van de waterhuishouding niet onevenredig wordt aangetast en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Voor wat betreft strijdig gebruik is het gebruik voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval verboden, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond. Het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond is eveneens verboden.

Het is verboden op de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag beschoeiingen en puinstortingen aan te leggen of aan te brengen, waterpartijen te graven, te dempen of af te dammen, boringen te verrichten en het waterpeil te wijzigen.

Bestemming Wonen – Gestapeld

De voor Wonen – Gestapeld aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in gestapelde woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huisverbonden beroep, waarbij de hiervoor te gebruiken oppervlakte gemaximeerd is.

Voor wat betreft de bouw mogelijkheden geldt, dat de gebouwen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken gebouwd mogen worden. De maximale bouwhoogte mag maximaal zoveel bedragen als aangegeven op de verbeelding en hetzelfde geldt voor de maximale goothoogte. De maximale gebruiksoppervlakte bedraagt voor minimaal 50% van de woningen 95 m². Ondergronds mag onder het bouwvlak gebouwd worden.

Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

Erf- en terreinafscheidingen tot een maximale hoogte van 2 meter en overkappingen met een maximale hoogte van 3 meter en oppervlakte van 30 m² zijn toegestaan. Overige bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 2,5 meter.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de gebouwen indien dit nodig is in het kader van het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en tot slot de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksinrichtingen, kamerbewoning, bewoning als afhankelijke woonruimte en permanente of tijdelijke bewoning voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft.

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijven, Hiervoor gelden een aantal voorwaarden.

Bestemming Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

De voor Waarde – Archeologie aangewezen gronden, zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Voor de gronden met deze bestemming geldt een omgevingsvergunningstelsel. Dit betekent, dat het verboden is op of in de gronden met deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren als genoemd in dit artikel. Het betreft:

- het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het bebossen van gronden;
- het ophogen, afgraven en egaliseren van gronden;
- de bodem verlagen;

- het uitvoeren van grondbewerkingen dieper van 0,40 m, waartoe ook gerekend wordt doelen en draineren;
- het tot stand brengen van en/of in exploitatie brengen van voor- en pompputten;
- het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

Op dit verbod zijn een aantal uitzonderingen geformuleerd. Het betreft werkzaamheden die:

- die een oppervlakte van 100 m² of minder omvatten;
- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning/omgevingsvergunning is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het bestemmingsplan geen aanlegvergunning/omgevingsvergunning vereist was;
- welke betreffen het normale onderhoud.

6. OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

6.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Het stedenbouwkundige plan heeft 14 januari 2009 tot en met 24 februari 2009 ter inzage gelegen. Het is voor een ieder mogelijk geweest een reactie in te dienen. De nota van inspraak is op 28 mei 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Op deze datum is tevens het stedenbouwkundige plan c.q. het beeldkwaliteitplan d.d. 25 november 2008 vastgesteld.

De gemeente heeft besloten voor dit bestemmingsplan geen inspraakprocedure te doorlopen omdat er reeds inspraak had plaatsgevonden op het stedenbouwkundige plan. Ter kennisgeving is (zoals opgenomen in artikel 1.3.1 Bro) bekend gemaakt dat dit bestemmingsplan in voorbereiding is.

6.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er zijn reacties ontvangen van de volgende instanties:

- Brandweer MUG – Gelderland-Zuid;
- Gasunie;
- Waterschap Rivierenland.

Enkel de reactie van Waterschap Rivierenland heeft gezorgd voor wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan, te weten dat het traject van de beek de Groesbeek de bestemming 'Water' heeft gekregen waardoor de waterbelangen voldoende zijn bestemd. De overlegreacties zijn als separate bijlagen bij dit bestemmingsplan gevoegd.

6.3 Vaststellingsprocedure

Vanaf 2 september 2009 heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen, gedurende welke periode een ieder zienswijzen in kon dienen. Van deze mogelijkheid is door een aantal personen en instanties gebruik gemaakt. Naar aanleiding daarvan zijn deze toelichting, de bestemmingsplanregels en de verbeelding in detail aangepast.

Zoals in hoofdstuk 1 van dit bestemmingsplan vermeld staat, is de ontwikkeling voor de locatie Dorpsstraat door Van Erk overgenomen van Belin Projectontwikkeling. Van Erk zag zich vervolgens genoodzaakt enkele wijzigingen door te voeren. Deze wijzigingen in het bouwplan zijn gemaakt nadat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Vanwege de aard van de wijzigingen die zijn doorgevoerd, heeft de gemeente het bestemmingsplan vanaf 24 november 2010 opnieuw als ontwerp ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon wederom een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is door een aantal personen en instanties gebruik gemaakt. Een samenvatting van deze zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop is opgenomen in een 'Verslag zienswijzen'. Dit verslag is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De zienswijzen hebben geleid tot één wijziging in de regels. Het plan is op 24 februari 2011 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

6.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

BIJLAGEN

behorende bij de toelichting

Bijlage 1:
Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Toelichting verkeersgeneratie

Bij het berekenen van de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zijn enkele aannames gedaan. Aannames van kleine invloed zijn inschattingen van het aantal werknemers dat tegelijkertijd in het zorgcomplex aanwezig is en het aantal externe bezoekers van de maaltijdservice of dagopvang van Mariëndaal. Een belangrijke aanname die is gedaan, betreft de verkeersgeneratie van de supermarkt die in blok Van Erk gepland is. Kennisplatform CROW heeft eind 2007 een publicatie uitgebracht met vuistregels en kengetallen voor het berekenen van verkeersgeneratie. Een van de aandachtspunten hierin is dat bij plaatsing van een supermarkt in een woongebied, de verkeersgeneratie van de supermarkt niet simpelweg opgeteld kan worden bij die van het woongebied. Dit heeft te maken met het feit dat in het kencijfer voor de verkeersgeneratie van een woning een deel 'boodschappen doen' is verwerkt. De verkeersgeneratie van de twee functies bij elkaar optellen, veroorzaakt in dat geval een dubbeltelling.

Voor het Centrumplan is de verkeersgeneratie van de supermarkt berekend op circa 2542 mvtgbewegingen per etmaal. Voor een supermarkt in de kern van Groesbeek lijkt dit aan de hoge kant. Om dubbeltelling te voorkomen, is de verkeersgeneratie met 50% gecorrigeerd. De uitkomst is gestaafd aan de formule voor het berekenen van de verkeersproductie uit het onderzoek van E. Stehouwer²⁴.

Verkeersgeneratie huidige situatie

Detailhandel	
<i>huishoudelijke artikelen</i>	
oppervlakte winkel (m ² bvo)	900
oppervlakte winkel (m ² vvo)	720
kencijfer verkeersgeneratie	
Werkdagetmaal (mvtgbew/100 m ² vvo)	143
Zaterdagetmaal(mvtgbew/100 m ² vvo)	355
correctiefactor gecombineerde bezoeken werkdag	2,6
correctiefactor gecombineerde bezoeken zaterdag	2,9
kencijfer vk-generatie vrachtverkeer (mvtgbew/100 m ² vvo)	0,7
kencijfer vk-generatie werknemers (mvtgbew/100 m ² vvo)	0,5
verkeersgeneratie huishoudelijk werkdag (mvtgbew/etm)	$((720/100*143)/2,6)+((720/100)*(0,7+0,5))$ = 405
verkeersgeneratie huishoudelijk zaterdag (mvtgbew/etm)	$((720/100*355)/2,9)+((720/100)*(0,7+0,5))$ = 890
verkeersgeneratie huishoudelijk weekdag (mvtgbew/etm)	$((5*405)+890)/7 = 416$

²⁴ E. Stehouwer, Altijd plaats voor boodschappen!, 10 juni 2003

<i>fietswinkel</i>	
oppervlakte winkel (m ² bvo)	600
oppervlakte winkel (m ² vvo)	480
kencijfer verkeersgeneratie	
Werkdagemaal (mvtgbew/100 m ² vvo)	72
Zaterdagemaal (mvtgbew/100 m ² vvo)	247
correctiefactor gecombineerde bezoeken werkdag	2,6
correctiefactor gecombineerde bezoeken zaterdag	2,9
kencijfer vk-generatie vrachtverkeer (mvtgbew/100 m ² vvo)	0,7
kencijfer vk-generatie werknemers (mvtgbew/100 m ² vvo)	0,5
verkeersgeneratie fiets werkdag (mvtgbew/etm)	$((480/100*72)/2,6)+((480/100)*(0,7+0,5))$ = 139
verkeersgeneratie fiets zaterdag (mvtgbew/etm)	$((480/100*247)/2,9)+((480/100)*(0,7+0,5))$ = 415
verkeersgeneratie huishoudelijk weekdag (mvtgbew/etm)	$((5*139)+415)/7 = 158$

Wonen

<i>Stationsweg</i>	
Aantal appartementen - huur	4
kencijfer vk-generatie (centrum dorps, huur etage) (mvtgbew/woning)	4,6
correctiefactor weekdag	0,9
verkeersgeneratie werkdag (mvtgbew/etm)	$4*4,6 = 18$
verkeersgeneratie weekdag (mvtgbew/etm)	$18*0,9 = 17$
<i>Mariëndaal</i>	
zorgcentrum – aantal appartementen/wooneenheden	85
aanleunwoningen	30
kencijfer verkeersgeneratie (centrum dorps, huur senioren)	2,6
correctiefactor weekdag	0,9
dagopvang en maaltijdvoorziening ouderen (aanname)	30
percentage ouderen per auto/taxi	100%
bezettingsgraad auto/taxi	2
aantal werknemers per dag aanwezig (aanname)	15
woon-werk-verplaatsingen per auto	64%
autobezettingsgraad woon-werk-verplaatsingen	1,1
verkeersgeneratie werkdag	$((85+30)*2,6)+((30*1,0)/2*4)+((15*0,64)/1,1*2)$ = 376
verkeersgeneratie weekdag	$376*0,9 = 339$

Kantoor

oppervlakte kantoor (bvo in m ² , aanname)	500
kencijfer verkeersgeneratie (baliefunctie, andere locatie) (mvtgbew/100 m ² bvo)	14
correctiefactor niet-stedelijke omgeving	1,3
correctiefactor weekdag	0,75
verkeersgeneratie werkdag	$(500/100)*14*1,3 = 91$
verkeersgeneratie weekdag	$91*0,75 = 68$

Huidige verkeersgeneratie per ontsluitingsweg

	werkdag	weekdag
Dorpsstraat – detailhandel	548	580
Dorpsstraat – kantoor	91	68
Dorpsstraat - wonen	18	17
Dorpsstraat – Mariëndaal (50%)	188	169
Dorpsstraat totaal	$548+91+18+188 = 845$	$580+68+17+169 = 834$
Hoflaan - Mariëndaal (50%)	188	169

Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Detailhandel

supermarkt

oppervlakte supermarkt (m ² bvo)	1550
oppervlakte supermarkt (m ² vvo)	1240
kencijfer verkeersgeneratie (wijksupermarkt, full service)	
Werkdagetaal (mvtgbew/m ² vvo)	1,4
Koopavondagetaal (mvtgbew/m ² vvo)	2,1
Zaterdagetaal (mvtgbew/m ² vvo)	1,9
kencijfer verkeersgeneratie vrachtverkeer (mvtgbew/m ² vvo)	0,15
kencijfer verkeersgeneratie werknemers (mvtgbew/m ² vvo)	0,5
correctiefactor weekdagetaal	0,9
verkeersgeneratie supermarkt werkdagetaal (mvtgbew)	$1240*(1,4+0,15+0,5) = 2542$
verkeersgeneratie supermarkt koopavondagetaal (mvtgbew)	$1240*(2,1+0,15+0,5) = 3410$
verkeersgeneratie supermarkt zaterdagetaal (mvtgbew)	$1240*(1,9+0,15+0,5) = 3162$
verkeersgeneratie supermarkt weekdagetaal (mvtgbew)	$0,9*2542 = 2288$

<i>huishoudelijke artikelen</i>		
oppervlakte winkel (m ² bvo)		900
oppervlakte winkel (m ² vvo)		720
kencijfer verkeersgeneratie		
Werkdagemaal (mvtgbew/100 m ² vvo)		143
Zaterdagemaal(mvtgbew/100 m ² vvo)		355
correctiefactor gecombineerde bezoeken werkdag		2,6
correctiefactor gecombineerde bezoeken zaterdag		2,9
kencijfer vk-generatie vrachtverkeer (mvtgbew/100 m ² vvo)		0,7
kencijfer vk-generatie werknemers (mvtgbew/100 m ² vvo)		0,5
verkeersgeneratie huishoudelijk werkdag (mvtgbew/etm)	$((720/100*143)/2,6)+((720/100)*(0,7+0,5))$	= 405
verkeersgeneratie huishoudelijk zaterdag (mvtgbew/etm)	$((720/100*355)/2,9)+((720/100)*(0,7+0,5))$	= 890
verkeersgeneratie huishoudelijk weekdag (mvtgbew/etm)	$((5*405)+890)/7$	= 416
<i>fietswinkel</i>		
oppervlakte winkel (m ² bvo)		600
oppervlakte winkel (m ² vvo)		480
kencijfer verkeersgeneratie		
Werkdagemaal (mvtgbew/100 m ² vvo)		72
Zaterdagemaal (mvtgbew/100 m ² vvo)		247
correctiefactor gecombineerde bezoeken werkdag		2,6
correctiefactor gecombineerde bezoeken zaterdag		2,9
kencijfer vk-generatie vrachtverkeer (mvtgbew/100 m ² vvo)		0,7
kencijfer vk-generatie werknemers (mvtgbew/100 m ² vvo)		0,5
verkeersgeneratie fiets werkdag (mvtgbew/etm)	$((480/100*72)/2,6)+((480/100)*(0,7+0,5))$	= 139
verkeersgeneratie fiets zaterdag (mvtgbew/etm)	$((480/100*247)/2,9)+((480/100)*(0,7+0,5))$	= 415
verkeersgeneratie huishoudelijk weekdag (mvtgbew/etm)	$((5*139)+415)/7$	= 158

overige winkels en horeca

oppervlakte winkel (m ² bvo)	1250
oppervlakte winkel (m ² vvo)	1000
kencijfer verkeersgeneratie winkels	
Werkdagemaal (mvtgbew/100 m ² vvo)	72
Zaterdagemaal (mvtgbew/100 m ² vvo)	174
correctiefactor gecombineerde bezoeken werkdag	2,6
correctiefactor gecombineerde bezoeken zaterdag	2,9
kencijfer vk-generatie vrachtverkeer (mvtgbew/100 m ² vvo)	0,7
kencijfer vk-generatie werknemers (mvtgbew/100 m ² vvo)	0,5
verkeersgeneratie overige winkels werkdag (mvtgbew/etm)	$((1000/100*72)/2,6)+((1000/100)*(0,7+0,5))$ = 289
verkeersgeneratie overige winkels zaterdag (mvtgbew/etm)	$((1000/100*174)/2,9)+((1000/100)*(0,7+0,5))$ = 612
verkeersgeneratie overige winkels weekdag (mvtgbew/etm)	$((5*289)+612)/7 = 294$

Kantoor en (zorg)voorzieningen

Mariëndaal (blok A)

oppervlakte kantoor (bvo in m ²)	420
kencijfer vk-generatie (administratief, andere locatie) (mvtgbew/100 m ² bvo)	8
correctiefactor niet-stedelijke omgeving	1,3
correctiefactor weekdag	0,75
verkeersgeneratie werkdag (mvtgbew/etm)	$(420/100)*8*1,3 = 44$
verkeersgeneratie weekdag (mvtgbew/etm)	$44*0,75 = 33$

aantal cliënten daggroep en dagbehandeling	24
percentage cliënten per taxi	100%
bezettingsgraad taxi	2,0
aantal motorvoertuigbewegingen per voertuig	4
correctiefactor weekdag	0,9
Vk-generatie daggroep en dagbehandeling werkdag (mvtgbew/etm)	$(24*1,0)/2,0*4 = 48$
Vk-generatie daggroep en dagbehandeling weekdag (mvtgbew/etm)	$48*0,9 = 43$
aantal werknemers per dag aanwezig daggroep en -behandeling	8
woon-werk-verplaatsingen per auto (MON 2008)	64%
autobezettingsgraad woon-werk-verplaatsingen	1,1
aantal motorvoertuigbewegingen per voertuig	2
Vk-generatie werknemers werkdag (mvtgbew/etm)	$(8*0,64)/1,1*2 = 9$
Vk-generatie werknemers weekdag (mvtgbew/etm)	$9*0,9 = 8$

Wonen**Van Erk (Beekzicht, Dorps- en Marktzicht)**

blok Van Erk - aantal appartementen koop	53
blok Van Erk - aantal appartementen huur	48
kencijfer vk-generatie (centrum dorps, koop etage) (mvtgbew/woning)	6,4
kencijfer vk-generatie (centrum dorps, huur etage) (mvtgbew/woning)	4,6
correctiefactor weekdag	0,9
verkeersgeneratie werkdag (mvtgbew/etm)	$(53*6,4)+(48*4,6) = 551$
verkeersgeneratie weekdag (mvtgbew/etm)	$551*0,9 = 496$

Mariëndaal

blok A - aantal PG woningen	32
blok A - aantal zorg- en servicewoningen	39
blok B - aantal appartementen huur	49
blok C - aantal appartementen huur	13
aantal te behouden wooneenheden Oosterpoort	56
kencijfer vk-generatie (centrum dorps, huur senioren) (mvtgbew/woning)	2,6
kencijfer vk-generatie (centrum dorps, huur etage) (mvtgbew/woning)	4,6
correctiefactor weekdag	0,9
verkeersgeneratie blok A werkdag (mvtgbew/etm)	$(32+39)*2,6 = 185$
verkeersgeneratie blok A weekdag (mvtgbew/etm)	$185*0,9 = 166$
verkeersgeneratie blok B werkdag (mvtgbew/etm)	$49*4,6 = 225$
verkeersgeneratie blok B weekdag (mvtgbew/etm)	$225*0,9 = 203$
verkeersgeneratie blok C werkdag (mvtgbew/etm)	$13*4,6 = 60$
verkeersgeneratie blok C weekdag (mvtgbew/etm)	$60*0,9 = 54$
verkeersgeneratie Oosterpoort werkdag (mvtgbew/etm)	$56*2,6 = 146$
verkeersgeneratie Oosterpoort weekdag (mvtgbew/etm)	$146*0,9 = 131$

Toekomstige verkeersgeneratie per ontsluitingsweg (mvtgbew/etm)

	Werkdag	Weekdag
Dorpsstraat - detailhandel	$(0,5*2542)+405+139+289$ = 2103	$(0,5*2288)+416+158+294$ = 2012
Dorpsstraat – wonen Van Erk	551	496
Wisselpad – wonen blok A	185	166
Wisselpad - Kantoor en (zorg)functies Mariëndaal	$44+48+9 = 101$	$33+43+8 = 84$
Wisselpad – te handhaven wonen Oosterpoort	146	131
Hoflaan – wonen blok B	225	203
Hoflaan – wonen blok C	60	54
Totaal (excl. Oosterpoort)	3225	3015

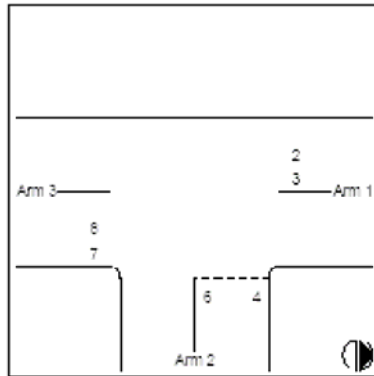
Toename verkeersgeneratie per ontsluitingsweg (mvtgbew/etm)

	werkdag	weekdag
Hoflaan	$(225+60)-188 = 97$	$(203+54)-169 = 87$
Wisselpad	$185+101+146 = 431$	$166+84+131 = 382$
Dorpsstraat	$(2103+551)-845 = 1808$	$(2012+496)-834 = 1674$

Berekeningen toekomstige verkeersafwikkeling kruising Dorpsstraat – in- en uitrit Centrumplan

Toelichting verkeersafwikkeling

Om een beeld te vormen van de verkeersafwikkeling op de kruising van de Dorpsstraat met de in- en uitrit van het Centrumplan is een berekening gemaakt van de wachttijden op de kruising. Hierbij is als uitgangspunt gekozen, het toekomstmodel Dorpsstraat en Hoflaan, volgens verkeersmodel uit het plan Verkeersafwikkeling centrum Groesbeek. In dit toekomstmodel zijn verwerkt, de effecten van verkeerscirculatie- en infrastructurele maatregelen in het kader van een verkeersluw karakter van de Dorpsstraat en groei van het aantal inwoners van Groesbeek als gevolg van het Centrumplan. Dat betekent dat met toevoegen van de eerder in deze bijlage berekende verkeersgeneratie een overlap ontstaat in extra verkeer als gevolg van een dubbele toevoeging van verkeer als gevolg van ontwikkeling van het Centrumplan. Ondanks dit, is de berekening toch uitgevoerd om toekomstige problemen in de verkeersafwikkeling in deze fase van het project al te kunnen signaleren. Het verschil in verkeersafwikkeling tussen de berekening en de verkeerssituatie in de praktijk zal naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk positiever uitvallen voor de verkeerssituatie.



Capaciteitsberekening met methode Harders

Omschrijving kruispunt:

Kruispunt Dorpsstraat / 'Centrumplan' in Groesbeek

Arm 1: Dorpsstraat

Arm 2: uitrit 'centrumplan'

Arm 3: Dorpsstraat

INTENSITEITEN

werkdag - avondspitsuur

Richting 2: 315 pae/uuur

Richting 3: 44 pae/uuur

Richting 4: 44 pae/uuur

Richting 6: 44 pae/uuur

Richting 7: 44 pae/uuur

Richting 8: 60 pae/uuur

DIMENSIE

Linksafslaand verkeer rijdt voor elkaar langs

Snelheid op de hoofdweg (arm 1-3): 60 km/u

Voorrangsregeling op de zijweg(en): B6 RVV: verleen voorrang

Helling arm 1: De weg ligt even hoog als het kruispunt

Helling arm 2: De weg ligt even hoog als het kruispunt

Helling arm 3: De weg ligt even hoog als het kruispunt

Geen richtingen met een eigen rijstrook

Aantal rechtdoorgaande rijstroken van arm 1 naar 3: 1

Aantal rechtdoorgaande rijstroken van arm 3 naar 1: 1

BEREKENING

Richting	Intensiteit pae/u	Geoor. cap. pae/u	Restcap. pae/u	Wachttijd	Acceptabel
3	44	1110	1066	0 sec.	Ja
4	44	725	637	0 sec.	Ja
6	44	725	637	0 sec.	Ja

GRENSWAARDEN

Grootte van de wachttijd	Restcap. kenwaarde	Restcap. grenzen
Overbelasting	<0	<0
Erg lange wachttijd	60	0-75
Lange wachttijd	>20 sec.	100
Matige wachttijd	20 sec.	160
Kleine wachttijd	15 sec.	200
Bijna geen wachttijd	<15 sec.	400
Geen wachttijd	0 sec.	>800

Bijlage 2:
Parkeerberekening plan Dorpsstraat - Mariëndaal Groesbeek

PARKEERBEREKENING PLAN DORPSSTRAAT-MARIENDAAL GROESBEEK

MODEL 1-AA

Uitgangspunten:

maatgevend ontwerpmoment voor parkeervoorzieningen is zaterdagmiddag

woningen in blok A zijn allen zorgwoningen

woningen in gebouw B en C zijn reguliere woningen

omvang vloeroppervlak commerciële ruimte gebouw van Erk is totaal 4430 m² bvo

naast de bewoners van gebouw B en Beekzicht, parkeren ook bewoners Dorps- en Marktzicht in de stallingsgarage, met overloop naar de openbare garage.

1. MARIENDAAL

1A. GEBOUW A

Toel	Aantal/ Vloeroppervlak	Een heid	Norm	Werkdag			Koop avond	Zaterdag		Zondag middag	Maximum	Aantal p-plaatsen
				overdag	middag	avond		middag	avond			
1)	32,00	st	0,50	8,00	9,60	16,00	14,40	9,60	9,60	11,20	61,42	61 (+14)
1)	39,00	st	0,50	9,75	11,70	19,50	17,55	11,70	11,70	13,65		
	8,00	mw	1,00	8,00	8,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	420,00	m2	2,00	8,40	8,40	2,52	1,26	1,26	0,42	0,42		
	260,00	m2	10,00	7,80	10,40	23,40	24,70	18,20	26,00	10,40		
Totalen per dag(deel) Gebouw A				41,95	48,10	61,42	57,91	40,76	47,72	35,67		

1) Voor zorgwoningen is de parkeernorm 0,3 tot 0,6 pp per woning. Voor dit centrumplan wordt aangehouden 0,5 pp per woning; 0,2 pp voor bewoners en 0,3 pp voor bezoekers.

2) Het restaurant krijgt bestemming tot categorie 3. Ondanks dat het restaurant inbedding krijgt in de bestemming maatschappelijke doeleinden, is het heel goed mogelijk dat het restaurant in de toekomst volledig zelfstandig zal functioneren. De parkeernorm die hierbij hoort is 10 pp per 100 m² bvo.

1B. GEBOUW B

Toel	Aantal/ Vloeroppervlak	Een heid	Norm	Werkdag			Koop avond	Zaterdag		Zondag middag	Maximum	Aantal p-plaatsen	
				overdag	middag	avond		middag	avond				
1)	49,00	st	0,90	22,05	26,46	44,10	39,69	26,46	26,46	30,87	61,42	61 (+14)	
Totalen per dag(deel) bewoners Gebouw B				22,05	26,46	44,10	39,69	26,46	26,46	30,87			
Bezoekers in openbare garage				7,35	8,82	14,70	13,23	8,82	8,82	10,29			
2) Totalen per dag(deel) bezoekers Gebouw B				7,35	8,82	14,70	13,23	8,82	8,82	10,29			

3) Voor appartementen ('zonder zorg') wordt geen onderscheid gemaakt in goedkoop en midden, de parkeernorm is 1,2 pp per woning. Hiervan is 0,9 pp per woning voor bewoners en 0,3 pp per woning.

1C. GEBOUW C

Toel	Aantal/ Vloeroppervlak	Een heid	Norm	Werkdag			Koop avond	Zaterdag		Zondag middag	Maximum	Aantal p-plaatsen
				overdag	middag	avond		middag	avond			
3)	13,00	st	1,20	7,80	9,36	15,60	14,04	9,36	9,36	10,92	15,60	16,00
Totalen per dag(deel) Gebouw C				7,80	9,36	15,60	14,04	9,36	9,36	10,92		

2. GEBOUW van ERK

Toel	Aantal/ Vloeroppervlak	Een heid	Norm	Werkdag			Koop avond	Zaterdag		Zondag middag	Maximum	Aantal p-plaatsen	
				overdag	middag	avond		middag	avond				
1)	53,00	st	0,90	23,85	28,62	47,70	42,93	28,62	28,62	33,39	135,00	65,00	
Subtotaal				23,85	28,62	47,70	42,93	28,62	28,62	33,39			
3)	48,00	st	0,90	21,60	25,92	43,20	38,88	25,92	25,92	30,24			
3) Woningen Dorps- en Marktzicht Subtotaal				21,60	25,92	43,20	38,88	25,92	25,92	30,24			
2)	53,00	st	0,30	7,95	9,54	15,90	14,31	9,54	9,54	11,13	204,99	203,00	
2)	48,00	st	0,30	7,20	8,64	14,40	12,96	8,64	8,64	10,08			
Subtotaal				15,15	18,18	30,30	27,27	18,18	18,18	21,21			
3)	2.505,00	m2	3,20	24,05	56,11	16,03	80,16	80,16	0,00	0,00	204,99	203,00	
3)	1.550,00	m2	4,50	20,93	48,83	13,95	69,75	69,75	0,00	0,00			
3)	245,00	m2	7,00	5,15	6,86	15,44	14,58	12,86	17,15	7,72			
3)	130,00	m2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Subtotaal (excl. laad- en losruimte)				50,12	111,80	45,42	164,49	162,77	17,15	7,72			

3. TOTAAL

Stallingsgarage (65 pp)

Bewoners Gebouw B	22,05	26,46	44,10	39,69	26,46	26,46	30,87					
Bewoners Beekzicht	23,85	28,62	47,70	42,93	28,62	28,62	33,39					
Woningen Dorps- en Marktzicht	21,60	25,92	43,20	38,88	25,92	25,92	30,24					
Parkeerbehoefte in stallingsgarage	67,50	81,00	135,00	121,50	81,00	81,00	94,50				135,00	65,00

Tekort aan parkeerplaatsen in stallingsgarage

-2,50 -16,00 -70,00 -56,50 -16,00 -16,00 -29,50

Openbare garage (202) pp

Bezoekers Gebouw B	7,35	8,82	14,70	13,23	8,82	8,82	10,29					
Bezoekers Beekzicht en Dorps- en Marktzicht	15,15	18,18	30,30	27,27	18,18	18,18	21,21					
Detailhandel en supermarkt	50,12	111,80	45,42	164,49	162,77	17,15	7,72					
Parkeerbehoefte in openbare garage (excl. overloop)	72,62	138,80	90,42	204,99	189,77	44,15	39,22				204,99	203,00
Parkeerbehoefte in openbare garage (incl. overloop)	75,12	154,80	160,42	261,49	205,77	60,15	68,72					

101 woningen en 203 parkeerplaatsen

Conclusie: parkeerbalans is sluitend op de zaterdag

Regels

