



GEMEENTE GROESBEEK

Bestemmingsplan Het Hoogh

Toelichting

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	RUIMTELIJK KADER	5
2.1.	Bestaande situatie.....	5
2.2.	Te ontwikkelen locaties	6
3.	ONTWIKKELING 3 LOCATIES	8
4.	BELEIDSKADER.....	9
4.1.	Nationaal beleid.....	9
4.2.	Provinciaal beleid	10
4.3.	Regionaal beleid.....	12
4.4.	Gemeentelijk beleid.....	12
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	14
5.1.	Geluid	14
5.2.	Luchtkwaliteit.....	14
5.3.	Wet milieubeheer	14
5.4.	Externe veiligheid	15
5.5.	Explosieven	15
5.6.	Verkennd bodemonderzoek, Erratum & Reactie gemeente op onderzoek.	15
5.7.	Waterhuishoudkundigplan.....	16
5.8.	Archeologie	16
5.9.	Flora en fauna	17
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	18
7.	JURIDISCH PLAN.....	19
7.1.	Planopzet	19
7.2.	Opzet regels	19
7.3.	Bestemmingen	20

8. OVERLEG & INSPRAAK.....	23
8.1. Overleg.....	23
8.2. Inspraak.....	23

BIJLAGEN

Gemeente Groesbeek, Ruimtelijke onderbouwing "Het Hoogh" rapport
012-375 d.d. maart 2007

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het bestemmingsplan Het Hoogh wordt opgesteld in navolging van de doorlopen artikel 19.2 WRO procedures, met als doel het reeds herontwikkelde gebied planologische te regelen in een bestemmingsplan.

Het bouwplan Het Hoogh uit 2007 is nagenoeg geheel ontwikkeld. Om de nieuwbouw van de sociale huur- en koopwoningen binnen dit project mogelijk te maken, zijn 3 locaties in de eerste planfase ontwikkeld als dure koopwoningen. De initiatiefnemer, Oosterpoort Projectontwikkeling b.v. heeft moeten vaststellen dat hiervoor in de huidige markt geen belangstelling meer is. Daardoor heeft Oosterpoort begin 2011 besloten om naast het huidige plan, ook te willen meewerken aan verkoop van de betreffende kavels aan particulieren bouwers. De bestaande voorwaarden (bij voorbeeld architectuur en materiaalgebruik), zoals die gesteld worden in de ruimtelijke onderbouwing (maart 2007), bieden hiervoor niet de benodigde ruimte. Voorliggend bestemmingsplan moet naast de actualisatie van de herontwikkeling, ook ruimte bieden voor het ontwikkelen van deze kavels.

1.2. Ligging plangebied

Het voorliggende bestemmingplan betreft het plan Het Hoogh in de gemeente Groesbeek.

Het Hoogh



topografische kaart

Het plan Het Hoogh vormt een onderdeel van de sterk geaccidenteerde woonwijk De Stekkenberg. Het plan wordt globaal begrensd door de Bremstraat, Dries en de Korenbloemstraat.



*Fragment geldend
bestemmingsplan*

1.3. Geldend bestemmingsplan

De herontwikkeling van plangebied Het Hoogh was in 2007 niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan Stekkenberg/ Schrouwenberg. Om deze reden is toen voor de herontwikkeling een vrijstelling in het kader van artikel 19 lid 2 WRO doorlopen. Met deze regeling is goedkeuring verleend aan het ontwikkelde bouwplan. Het plan is inmiddels nagenoeg in zijn geheel gerealiseerd. Voor de ontwikkeling van de 3 locaties aan de Bremstraat, de Dries en de Korenbloemstraat biedt de tijdelijke regeling geen ruimte om af te wijken van het oude bouwplan. Hiervoor dient de tijdelijke artikel 19 lid 2 omgezet te worden in een bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) wordt het ruimtelijk kader beschreven. Aansluitend wordt in hoofdstuk 3 de mogelijk ontwikkeling van de 3 locaties beschreven. Hoofdstuk vierde benoemt het geldende beleidskader. Het vijfde hoofdstuk komen de milieu- en omgevingsaspecten aanbod. De financieel economische haalbaarheid komt aan de orde in hoofdstuk 6. Waarna in hoofdstuk 7 de juridische regeling wordt beschreven. In het laatste hoofdstuk (8) wordt het overleg en inspraak uiteengezet.

2. RUIMTELIJK KADER

Meest kenmerkend voor het gebied de Stekkenberg en het plan het Hoogh in het bijzonder zijn de glooiingen in het terrein. De helling loopt grotendeels van noordwest naar zuidoost af en het maximale hoogteverschil binnen het plangebied bedraagt circa 8 m.

Het plangebied bestaat uit reeds gebouwde nieuwbouw woningen en een aantal nog te ontwikkelen kavels. Beide situaties worden hieronder beschreven.



*Luchtfoto plangebied met
bestaande bebouwing en kavels
(rode vlakken)*

2.1. Bestaande situatie

De bestaande situatie van Het Hoogh wordt gevormd door het onlangs gerealiseerd herstructureringsplan. De stedenbouwkundige structuur wordt gedragen door een woonhof (Hogeweg) centraal in het plangebied. Dit woonhof wordt omsloten door aaneengesloten woningen en levensloopbestendige woningen. De noordwestelijke hoekoplossing bevat een 5-tal appartementen. Het knikken van de bouwblokken en de hoogteverschillen geven een afwisselend bebouwingsbeeld rondom een centrale groene ruimte. De aansluiting van het woonhof op de Bremstraat wordt gemarkeerd door een kleinschalig appartementengebouw. Langs de straat staan nog enkele twee-onder-een-kap woningen.



Hof Hogeweg



*Rode baksteen eerste bouwlaag,
overige gele baksteen*

De bebouwing is divers van vorm en massa. Samenhang is er doordat de eerste bouwlaag van alle woningen is opgetrokken uit rode baksteen en de volgende bouwlagen uit gele baksteen. Op strategische plekken wordt gespeeld met beide materialen. De kappen zijn divers van vorm (zadel, lessenaars en plat) en versterken zo het dakenlandschap van Groesbeek. De zwarte dakpannen zorgen voor samenhang.



Gemetselde keerwanden

Kenmerkend voor het gebied zijn de hoogte verschillen, die worden opgevangen door keermuren met trappartijen. In de straat zijn de kerings gemetseld met dezelfde rode steen als die van de woningen. Op achtergelegen gebieden als parkeerhoven en brandgangen zijn de keerwanden van betonnen elementen.

De hofstructuur van de Hogeweg geeft lucht in de openbare ruimte. De inrichting bestaat uit grote groene ruimtes met brede trottoirs die de woningen ontsluiten. Langs de weg wordt geparkeerd in langs- en haaksparkeervakken.

De Bremstraat heeft een meer traditioneel profiel met aan weerszijde een trottoir en een weg met eenzijdig langsparkeren. Aan de westzijde van de weg ligt nog een parkje/speelplek.



Stedenbouwkundig plan maart 2007

2.2. Te ontwikkelen locaties

Naast het reeds gerealiseerde deel van bouwplan Het Hoogh (bestaande situatie) zijn er nog 3 locaties die ontwikkeld moeten worden. Deze locaties liggen aan de Bremstraat, de Dries en de Korenbloemstraat (kavelnummer 52 t/m 61). Het huidige beeld van de locaties bestaat uit braak liggend terrein met kort gemaaid gras. De ruimtelijke context van de 3 locaties wordt hieronder beschreven.



Huidig beeld locaties

De Bremstraat loopt in een gebogen lijn omhoog de Stekkenberg op. De te ontwikkelde locatie ligt op het laagste punt, bij de aansluiting van Dries. Het bouwplan uit 2007 geeft hier aan 5 vrijstaande woningen realiseren.

Tegenover de locatie ligt de aftakking van de Papaverstraat. Tussen beide wegen staan een drietal geschakelde vrijstaande woningen uit de jaren tachtig van de vorige eeuw. De woningen bestaan uit 2 bouwlagen aan de voorkant met een asymmetrische zadeldak. De woningen zijn opgetrokken in licht roodbruine metselstenen en afgedekt met een bruinrijze betonnen dakpannen.



Te ontwikkelen locatie Bremstraat

Verder de Bremstraat op staan tegenover de te ontwikkelde locaties, haaks op de weg, een aantal koppen van geschakelde woningen. De woningen bestaan uit 2 bouwlagen met een zadeldak. De woningen zijn architectonisch eenvoudig en sober. Het metselwerk is van vaal rode bakstenen en de dakpannen zijn oranje.



Bebouwingsbeeld Bremstraat

Tussen de locatie en bij het plangebied behorende nieuwe appartementengebouw staat een blok van vier woningen die in het midden verspringt om het oplopende hoogte verschil te overbruggen. Het blok bestaat uit 2 bouwlagen van roodbruin genuanceerde baksteen, met

een zadeldak van zwarte dakpannen. Dit type komt verderop in de Bremstraat nog een keer terug.



Te ontwikkelen locatie Dries



Bebouwingsbeeld Dries



*Te ontwikkelen locatie
Korenbloemstraat*



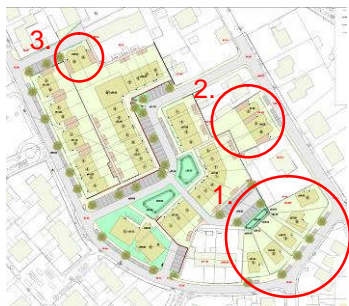
Bebouwingsbeeld Korenbloemstraat

De zuidelijkste kavel grenst zowel aan de Bremstraat als aan de Dries. Hier ligt tussen nummer 59 en 63 de tweede locatie. Hier is ruimte voor maximaal 3 woningen. De Dries heeft een divers straatbeeld met lintbebouwing uit verschillende bouwstijlperiodes. De overwegend vrijstaande woonbebouwing oriënteert zich op het oude lint, maar staat wel op ruime afstand. De bebouwing bestaat veelal uit één bouwlaag met een forse kap. De architectonische uitwerking is in de regel traditioneel, net als het kleurgebruik.

De derde locatie ligt aan de Korenbloem in het verlengde van de weg aan een langzaamverkeersverbinding tussen de Dries en de Bremstraat. De bebouwing aan de Korenbloem en Bremstraat bestaat uit geschakelde woningen, die verspringen om het hoogte verschil in het terrein te volgen. De bebouwing bestaat uit 2 bouwlagen met een zadeldak. De nok van de woningen staat evenwijdig aan de weg. De woningen zijn opgetrokken uit geel metselwerk met donkere daken. De blokken staan in een rooilijn kort bij de weg.

3. ONTWIKKELING 3 LOCATIES

Onder artikel 19 lid 2 WRO is het gehele plangebied Het Hoogh in 2007 ontwikkeld. Echter zijn door de marktontwikkeling 3 locatie niet tot realisatie gekomen. Voor deze locaties was in de ruimtelijk onderbouwing in totaal 10 woningen in het dure segment opgenomen, zie tabel.



Stedenbouwkundig plan maart 2007

Locatie	2-onder-1-kap woningen	vrijstaande woningen	totaal aantal woningen
1. Bremstraat		5	5
2. Dries	2	1	3
3. Korenbloemstraat	2		2
totaal aantal woningen	4	6	10

Binnen voorliggend bestemmingsplan zijn de 10 woningen overgenomen als maximaal aantal te bouwen woningen. Hierdoor kunnen, in tegenstelling tot de ruimtelijke onderbouwing, ook minder woningen worden gerealiseerd. Verder wordt er flexibiliteit geboden in de woningtypes per locaties. Wat inhoudt dat bijvoorbeeld op de locatie aan de Bremstraat ook twee-onder-een-kap woningen mogelijk worden en aan de Korenbloemstraat één vrijstaande woning. Echter mag het maximum van in de tabel opgenomen *totaal aantal woningen* per locatie niet worden overschreden. Hierdoor blijft het maximaal aantal te bouwen woningen gelijk aan die zijn vergund onder artikel 19 lid 2.

De locatie aan de Bremstraat biedt ruimte aan minimaal 3 en maximaal 5 (gelijk aan vorig bouwplan) woningen. De toe te passen woningtypen zijn twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. Voor de invulling van de locatie is het belangrijk dat de nieuwe bebouwing het gebogen verloop van de Bremstraat begeleidt. De woning op de hoek van de Bremstraat en Dries dient zicht te oriënteren op beide wegen.

De locatie aan de Dries biedt ruimte aan maximaal 3 kavels. Hierop kunnen twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Op de locatie aan de Korenbloemstraat is ruimte voor een twee-onder-een-kap woning of een vrijstaande woning.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de bouwvlakken op de 3 locatie zo begrensd dat de minimaal afstand tot de weg gelijk is aan de afstand zoals die onder artikel 19 lid 2 vergund is. De woningen kunnen in het bouwvlak nog verder naar achteren komen te staan. Tot slot dienen alle nieuw te ontwikkelen woningen te voldoen aan de beeldkwaliteitseisen, zoals die gesteld worden in hoofdstuk 6 *Beeldkwaliteit* van de ruimtelijke onderbouwing Het Hoogh van maart 2007. Hierdoor sluiten de nieuwe woningen aan op het herstructureringsplan en de omliggende bestaande stedenbouwkundige structuur.

4. BELEIDSKADER

Voor het beleidskader is de ruimtelijke onderbouwing Het Hoogh van maart 2007 het uitgangspunt. In dit hoofdstuk worden kort de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

4.1. Nationaal beleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van zijn eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

4.2. Provinciaal beleid

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid die is neergelegd in de Wro-agenda. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen.

Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 beschrijft de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van Gelderland in nationaal perspectief en van de samenstellende regio's. De provincie onderkent in haar plan de landschappelijke diversiteit en de regionale verscheidenheid, die hebben geleid tot een structureel verschillende, ruimtelijke opbouw. De structuurvisie geeft – in provinciaal perspectief – op hoofdlijnen aan waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. De ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten spelen daarbij een bepalende rol.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

Het plangebied is op de beleidskaart ruimtelijke structuur gelegen in bebouwd gebied binnen het multifunctioneel gebied. Hierop is geen specifieke provinciale sturing van toepassing.

Inmiddels heeft de provincie Gelderland op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en is deze op 2 maart 2011 in werking getreden. De RVG betekent geen verandering in

het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van het streekplan.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen, mits 90 % van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied en binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio.

Tevens moet bij nieuwe woningen voldaan worden aan het bepaalde in artikel 3 over 'Wonen'. In dit artikel is opgenomen dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het geldende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

Op dit moment is het KWP3 van toepassing. In het KWP3 wordt de Stadsregio een netto woningbouwprogramma opgelegd van 26.000 woningen. De gemeenten in de Stadsregio hebben nog geen verdere afspraken gemaakt over de 'binnenregionale verdeling' van het programma. Het woningbouwprogramma bestond voor de 3 locaties in het bouwplan van 2007 uit 10 grondgebonden woningen in het dure segment. Dit is ook het maximale programma voor onderhavig plan. Het is echter waarschijnlijk dat er minder woningen worden gerealiseerd.

Gezien het feit dat de 10 woningen al sinds 2007 als harde plancapaciteit zijn opgenomen op de regionale en provinciale planningslijst en het feit dat het regionale woningbouwprogramma tot en met 2019 loopt, past het plan binnen de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten van het KWP 3.

4.3. Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005 - 2020

De Stadsregio Arnhem – Nijmegen heeft in het Regionaal Plan de gemeenschappelijke beleidsambities vastgelegd tot 2020. Gestreefd wordt naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van de Stadsregio als geheel.

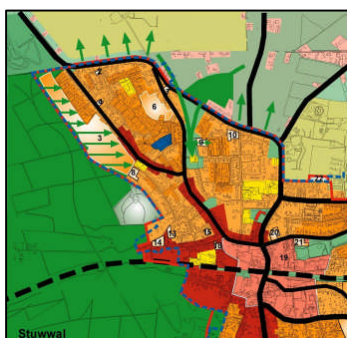
De Stadsregio wil zich verder ontwikkelen als een aantrekkelijke regio voor huishoudens, bedrijven en bezoekers. In de woonconcessies is bepaald dat de steden tenminste 35 % van het totale bouwprogramma in de betaalbare huur- en koopsector bouwen en de overige gemeenten, zoals Groesbeek, 50 %. Het bouwplan van 2007 voldoet aan dit uitgangspunt. Met de ontwikkeling van de 3 locaties verandert er niets in deze verdeling.

Met de inwerkingtreding van de RVG zijn de woningbouwcontouren uit het regionaal plan hierin overgenomen. Het RVG is het beleidskader waaraan de provincie bestemmingsplannen toetst.

4.4. Gemeentelijk beleid

Visie op wonen en werken

Voor de hele gemeente Groesbeek is een ruimtelijke visie opgesteld; de Visie op wonen en werken (Pouderoyen Compagnons, juni 2004). Uitgangspunt is het kunnen blijven voorzien in een passend woningaanbod, afgestemd op de vraag. Hiertoe wordt per kern de huidige situatie bekeken en volgt een korte studie naar zoekgebieden (binnen contouren) voor verstedelijking in en rond de kern. Dit resulteert in een ruimtelijk streefbeeld per kern. Inbreiding heeft hierbij de voorkeur boven uitbreiding.



Visie op wonen en werken

Onderhavig bestemmingsplan valt binnen de kaders van de ruimtelijke visie.

Beleidsplan Wonen 2006+

De gemeente Groesbeek heeft in aanvulling op de visie Wonen Werken het Beleidsplan Wonen 2006+ opgesteld. Dit beleidsplan is voor de komende 5 jaar leidraad en toetsingskader bij de ontwikkeling van plannen.

Het plan Het Hoogh is getoetst aan het beleidsplan. Aangezien er geen drastische wijzigingen in het plan worden doorgevoerd voldoet het nog steeds.

Waterplan Groesbeek

Het doel van het waterplan Groesbeek (januari 2008) is te komen tot een gezond en veerkrachtig watersysteem binnen de gemeentegrenzen. In dit verband is het belangrijk dat overeenstemming wordt bereikt tussen de betrokken partners over de doelstellingen en ambities voor het watersysteem in Groesbeek. Bovendien dient het proces te leiden tot een concreet uitvoeringsprogramma, waarin goede afspraken worden gemaakt tussen gemeente, waterschap en andere betrokken partijen over de uitvoering, planning en financiering van de voorgenomen maatregelen.

Voor het bouwplan Het Hoogh is een waterhuishoudkundigplan gemaakt waarin bovengenoemde doelstellingen als uitgangspunten zijn meegenomen. Hierover is overleg geweest met alle betrokken partijen en zijn met het plan akkoord gegaan. Met de ontwikkeling van de 3 locaties zal waterhuishoudkundige situatie verbeteren, aangezien er waarschijnlijk minder woningen en daarmee minder verharding zal komen.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

De milieu- en omgevingsaspecten zijn overgenomen uit de ruimtelijke onderbouwing Het Hoogh van maart 2007 ten behoeve van de artikel 19 lid WRO procedure. Per aspect wordt begonnen met aan te geven om welk onderzoek het gaat (cursief gedrukt). Daarna wordt aangegeven of het onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de artikel 19 lid 2 nog voldoet aan de eisen voor een bestemmingsplan. Indien nodig wordt aanvulling gegeven. Tot slot wordt per aspect geconcludeerd of het de ontwikkeling belemmerd.

5.1. Geluid

Akoestisch onderzoek bouwplan Het Hoogh te Groesbeek, rapport 2007.0377-1, Cauberg-Huygen Raadgevende ingenieurs bv, Maastricht, 6 maart 2007

In de afgelopen jaren zijn diverse verkeersstudies verricht naar optimalisering van de doorstroming van het verkeer door het centrum en de eventuele openstelling grensovergang Cranenburgsestraat. Echter bij de vergelijking van de verkeersgegevens is gebleken dat voornamelijk de verkeersstromen zoals die in de rapportage in 2007 en de huidige situatie voorkomen er geen significant verschil is opgetreden.

Conclusie:

Afstand tot de weg en bouwmassa blijft gelijk, waardoor naderonderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.2. Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteitsonderzoek bouwplan "Het Hoogh" te Groesbeek, rapport 2006.1718-1, Cauberg-Huygen Raadgevende ingenieurs bv, Maastricht, 29 november 2006.

Onderzoek is tegenwoordig niet meer noodzakelijk. Gezien het beperkte aantal nog te bouwen woningen kan verwezen worden naar de regeling 'Niet In Betekende Mate' bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.3. Wet milieubeheer

Binnen het plangebied en in de omgeving daarvan zijn geen functies gelegen die milieubelemmeringen voor de beoogde woningbouwontwikkelingen opleveren.

Conclusie:

Aspecten in het kader van de wet milieubeheer vormen geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.4. Externe veiligheid

Onderzoek externe veiligheid plan Hogeweg-Bremstraat te Groesbeek, Cauberg-Huygen Raadgevende ingenieurs bv, Maastricht, 29 november 2006.

De situatie is sinds het onderzoek onveranderd gebleven.

Conclusie:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.5. Explosieven

Historisch vooronderzoek naar de aanwezigheid van conventionele explosieven in een zestal onderzoekslocaties te Groesbeek, Explosive Clearance Group, juni 2006.

Het rapport geeft adviezen ten behoeve van de sloopwerkzaamheden voor de voormalige bebouwing. Deze werkzaamheden zijn reeds uitgevoerd, ook op de 3 locaties.

Conclusie:

Het aspect explosieven geeft geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.6. Verkennend bodemonderzoek, Erratum & Reactie gemeente op onderzoek.

Verkennend bodemonderzoek aan de Bremstraat, de Hogeweg en de Dries te Groesbeek, MOS Grondmechanica b.v., 27 juni 2003.

Beoordeling van de haalbaarheid van infiltratie te plaatse van nieuwbouw "Hoge Hof" te Groesbeek, MOS Grondmechanica b.v., 2 juli 2003.

Reactie Gemeente m.b.t. milieukundig bodemonderzoek in het kader van nieuwbouw "Hoge Hof" te Groesbeek, MOS Grondmechanica b.v. 1 september 2003.

Erratum Verkenend bodemonderzoek aan de Bremstraat en de Dries, R524203-RH_1, d.d. 27 juni 2003, MOS Grondmechanica b.v., 1 september 2003.

In principe mag een verkennend bodemonderzoek maximaal 5 jaar oud zijn. Aangezien het onderzoek in juni 2003 is uitgevoerd zou dit

betekenen dat er een nieuw onderzoek uitgevoerd moet worden. Echter er heeft op de 3 te ontwikkelen locatie in de tussen liggende periode geen activiteiten plaats gevonden. De locaties zijn na sloop van eventuele bebouwing ingezaaid met gras en als zodanig regelmatig beheerd. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is dan ook aangenomen dat de situatie gelijk is aan die van de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de artikel 19 lid 2 WRO.

Conclusie:

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.7. Waterhuishoudkundigplan

Waterhuishoudingsplan Hoge Hof Groesbeek, Grontmij Nederland b.v., Arnhem, 22 mei 2006.

Voor de ontwikkeling van de drie locatie is het oorspronkelijke bouwplan het uitgangspunt. Dit plan geeft de maximale situatie qua woningen en verharding weer. Deze situatie is met het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing in 2007 doorgerekend en door betrokken partijen goedgekeurd. De flexibiliteit in het bestemmingsplan kan alleen maar leiden tot vermindering van het verhard oppervlak. Dit komt de waterhuishouding alleen maar ten goede. Ook ten aanzien van het riool e.d is toentertijd rekening gehouden met de maximale situatie. Dus een vermindering van rioolcapaciteit valt sowieso binnen de perken.

Conclusie:

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.8. Archeologie

De conclusie uit de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de artikel 19 lid 2 (op basis van de gemeentelijke beleidsadvieskaart) luidt: *aangezien de gebieden met middelhoge verwachtingswaarde verstoord zijn en het onverstoord binnengebied een lage verwachtingswaarde heeft, hoeft geen archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden en wordt de locatie vrijgegeven voor graafwerkzaamheden.*

Conclusie:

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.9. Flora en fauna

Globaal rapport verspreiding beschermen en bedreigde soorten, Het Natuurloket, 5 december 2006.

Het rapport van het natuurloket dateert uit 2006. Medio 2006/2007 is het totale plangebied, inclusief de drie te ontwikkelen locaties, vrijgemaakt van eventuele bebouwing. De braakliggende locaties zijn vervolgens ingezaaid met gras en als zodanig regelmatig beheerd. De drie locaties hebben dezelfde natuurwaarde als ieder ander grasveld in de bebouwde kom van Groesbeek. Ter plaatse van de drie locatie zijn dan ook geen te beschermen natuurwaarden te verwachten.

Conclusie:

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van de 3 locaties en de daarmee samenhangende kosten zijn geheel en al voor risico van de initiatiefnemer.

Ook mogelijke kosten die voort kunnen komen uit planschade zijn geheel voor risico en rekening van de aanvrager. Om de gemeente te vrijwaren van eventuele schadeclaims zal er dan ook planschadeovereenkomst worden opgesteld die door de beide partijen (aanvrager en gemeente) ondertekend zal worden. De aangevraagde bouwvergunning met bijbehorend bouwplan zal hieraan worden getoetst.

De gemeente Groesbeek acht de economische uitvoerbaarheid van de beoogde bouwplannen voldoende verzekerd.

7. JURIDISCH PLAN

7.1. Planopzet

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels.

De verbeelding en de regels zijn opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). In deze standaard is de opzet van de regels en de benaming en verbeelding van bestemmingen en diverse functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen bindend voorgeschreven.

7.2. Opzet regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels. Voor de begrippen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de overige bestemmingsplannen binnen de gemeente Groesbeek, alsmede bij de standaardbegrippen uit het SVBP 2008.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels". In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving*
in deze bepaling wordt een nadere detaillering gegeven van de bestemmingsomschrijving;
- *Bouwregels*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- *Nadere eisen*
in deze bepaling is aangegeven dat burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen;
- *Afwijken van de bouwregels*
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag (veelal burgemeester en wethouders) ten aanzien van bepaalde bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels*
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet

aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming.

- *Afwijken van de gebruiksregels*
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van de gebruiksregels;

Hoofdstuk 3: “Algemene regels” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de *anti-dubbeltelbepaling* zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- *Algemene bouwregels*
In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande maatvoering, welke afwijkt van de toegestane maatvoering in het bestemmingsplan, alsmede een regeling voor ondergeschikte bouwdelen (zoals balkons) welke buiten het bouw- of bestemmingsvlak vallen.

Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotregel” bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een aparte paragraaf opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht*
In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.
- *Slotregel*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

7.3. Bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Groen

Deze bestemming is bestemd voor groenvoorzieningen, water en waterberging en bijbehorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, kunstwerken, voet- en fietspaden etc.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals speeltoestellen, prullenbakken, wegwijzers, banken e.d.

Het is tevens toegestaan om erfontsluitingswegen ten behoeve van de woningen binnen de bestemming “wonen” aan te leggen, parkeervoorzieningen zijn echter niet toegestaan.

Verkeer

De gronden met een verkeersfunctie, zoals wegen en parkeerplaatsen alsmede kleine groenvoorzieningen, zijn bestemd als “verkeer”.

Binnen de bestemming zijn gebouwen van openbaar nut toegestaan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals wegverlichting.

Wonen

De gronden binnen “Wonen” zijn bestemd voor de in het plangebied nieuw te bouwen woningen, alsmede voor de reeds gerealiseerde woningen. Voor de situering en maatvoering van de woningen zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*
Op de verbeelding is aangeduid of binnen het bouwvlak vrijstaande woningen, twee-aaneen woningen (halfvrijstaand), aaneengebouwde woningen (rijenwoningen) of gestapelde woningen (appartementen) zijn toegestaan. Binnen bepaalde bouwvlakken zijn meerdere bouwwijzen naast elkaar toegestaan, teneinde enige flexibiliteit in het bestemmingsplan te brengen. Binnen de bouwvlakken waar nog geen woningen zijn gerealiseerd is het maximum aantal woningen aangeduid die gebouwd mogen worden.
- *Goot- en bouwhoogte*
De maximale goot- en bouwhoogte voor woningen is aangegeven in het bouwvlak.
- *Situering gebouwen*
Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, een aanduiding *bijgebouwen* en een onbenoemd deel, de voor- en zijtuinen. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak”.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel toegestaan binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding “bijgebouwen”. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 m² mag bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van de gronden binnen de aanduidingen “ bouwvlak” en “bijgebouwen” bebouwd mag worden. Dit bebouwingspercentage is opgenomen teneinde te voorkomen dat op de gronden teveel bebouwing wordt opgericht. Naast het maximum van 50 m² is overigens nog wel een carport toegestaan met een maximale oppervlakte van 20 m².

Voor bepaalde percelen, waar nog geen woningen zijn gebouwd, is een regeling opgenomen t.b.v. de realisatie van keermuren, welke van belang zijn voor een goede afwatering van het gebied. Hiervoor zijn de aanduidingen ‘specifieke bouwaanduiding – keermuur 1 en 2’ opgenomen op de verbeelding.

De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – keermuur 1' ziet op een perceel waar in de achterste perceelsgrens een keermuur dient te worden gerealiseerd, de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – keermuur 2' ziet op percelen waar keermuren in de zijdelingse perceelsgrens dienen te worden gerealiseerd.

De woningen op deze percelen kunnen uitsluitend worden gebouwd indien wordt voorzien in een keermuur.

Tevens is het toegestaan om ondergeschikt aan de functie wonen een deel van de woning en/of bijgebouwen, met een maximum van 40% van de op een perceel toegestane bebouwde oppervlakte, te gebruiken voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Indien voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden kan het bevoegd gezag ook een omgevingsvergunning verlenen teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Er is geen vooroverleg gevoerd, omdat er geen nationale, provinciale en waterschapsbelangen zijn.

8.2. Inspraak

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

In deze periode is één zienswijze ingediend, deze is voorzien van een reactie in de als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen 'Nota zienswijzen'.