

GEMEENTE GROESBEEK

Ruimtelijke onderbouwing

“Het Hoogh”

1.	INLEIDING	4
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.1.	Historie	6
2.2.	Huidige toestand	6
3.	BELEID.....	9
4.	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	11
4.1.	Programmatisch kader	11
4.2.	Stedenbouwkundig – ruimtelijk – maatschappelijk kader	11
5.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	13
5.1.	Ruimtelijke structuur.....	13
5.2.	Woningbouwprogramma	13
5.3.	Groen / openbaar gebied	13
5.4.	Bebouwing.....	14
5.5.	Parkeren.....	14
6.	BEELDKWALITEIT	15
6.1.	Bouwregels / architectuur.....	15
6.2.	Openbaar gebied.....	23
6.3.	Voorzieningen	24
7.	MILIEU EN EXTERNE VEILIGHEID.....	25
7.1.	Wet geluidhinder	25
7.2.	Luchtkwaliteit.....	25
7.3.	Wet milieubeheer	25
7.4.	Externe veiligheid	25
7.5.	Explosievenonderzoek	25
7.6.	Bodem	26
8.	WATERTOETS	29
9.	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	31
10.	FLORA EN FAUNA	34
11.	DUURZAAM BOUWEN EN POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN.....	36
12.	FINANCIËLE HAALBAARHEID.....	37

13. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID.....	38
---	-----------

14. VRIJSTELLING ARTIKEL 19 LID 2 WRO.....	39
---	-----------

BIJLAGE:

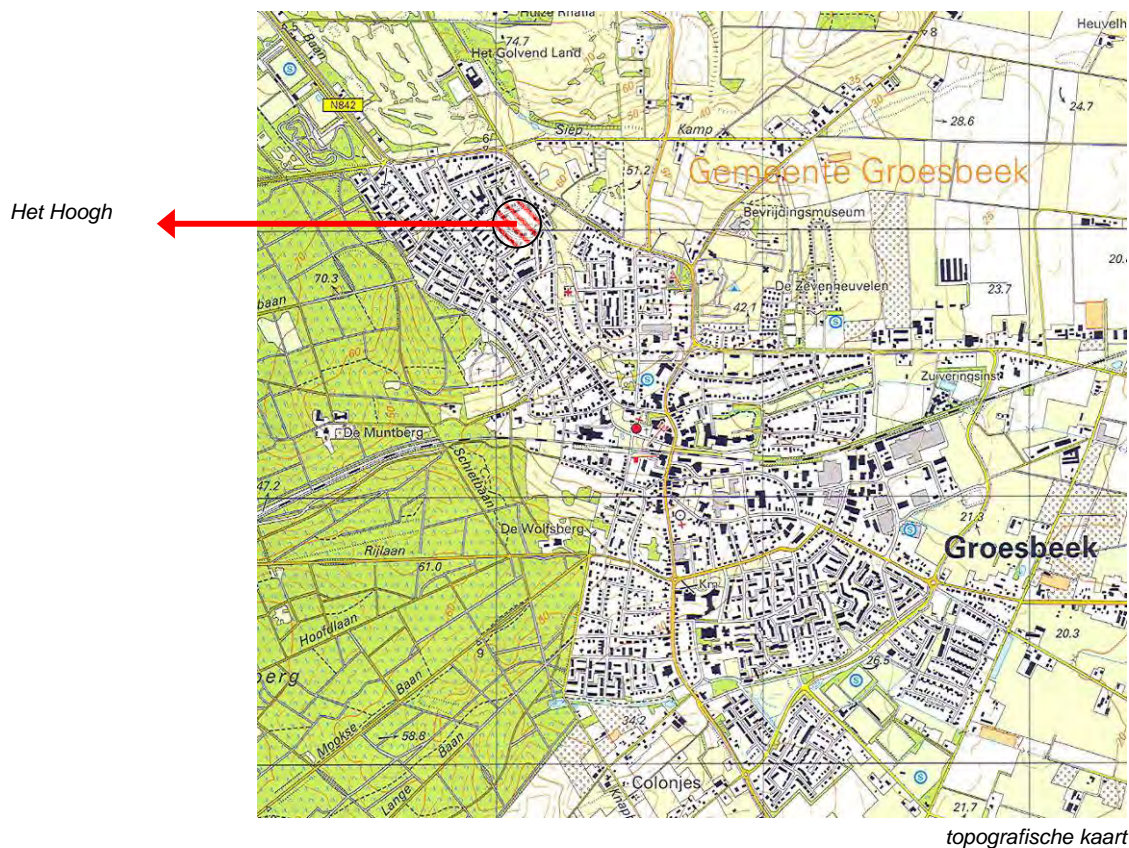
- Kaart stedenbouwkundig plan d.d. maart 2007.

EXTERNE BIJLAGEN:

1. Verkennend bodemonderzoek aan de Bremstraat, de Hogeweg en de Dries te Groesbeek, MOS Grondmechanica b.v., 27 juni 2003.
2. Beoordeling van de haalbaarheid van infiltratie te plaatse van nieuwbouw "Hoge Hof" te Groesbeek, MOS Grondmechanica b.v., 2 juli 2003.
3. Reactie Gemeente m.b.t. milieukundig bodemonderzoek in het kader van nieuwbouw "Hoge Hof" te Groesbeek, MOS Grondmechanica b.v. 1 september 2003.
4. Erratum Verkenend bodemonderzoek aan de Bremstraat en de Dries, R524203-RH_1, d.d. 27 juni 2003, MOS Grondmechanica b.v., 1 september 2003.
5. Globaal rapport verspreiding beschermen en bedreigde soorten, Het Natuurloket, 5 december 2006.
6. Historisch vooronderzoek naar de aanwezigheid van conventionele explosieven in een zestal onderzoekslocaties te Groesbeek, Explosive Clearance Group, juni 2006.
7. Waterhuishoudingsplan Hoge Hof Groesbeek, Gondtmij Nederland b.v., Arnhem, 22 mei 2006.
8. Onderzoek externe veiligheid plan Hogeweg-Bremstraat te Groesbeek, Cauberg-Huygen Raadgevende ingenieurs bv, Maastricht, 29 november 2006.
9. Luchtkwaliteitsonderzoek bouwplan "Het Hoogh" te Groesbeek, rapport 2006.1718-1, Cauberg-Huygen Raadgevende ingenieurs bv, Maastricht, 29 november 2006.
10. Akoestisch onderzoek bouwplan Het Hoogh te Groesbeek, concept rapport 2007.0377-1, Cauberg-Huygen Raadgevende ingenieurs bv, Maastricht, 5 maart 2007.

1. INLEIDING

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft het plan Het Hoogh in de gemeente Groesbeek. Bijgaand kaartje toont de ligging (van de locatie (bestaande toestand) in groter verband.



Het plan Het Hoogh vormt een onderdeel van de sterk geaccidenteerde woonwijk De Stekkenberg. Het plan is gericht op de herontwikkeling van een verouderd deel van deze wijk, globaal begrensd door de Bremstraat, Dries en de Korenbloemstraat.

Via gedeeltelijke sloop en herbouw wordt gestreefd naar het realiseren van een prettige, vernieuwde woonomgeving als voorbeeld voor andere toekomstige herontwikkelingen. Uitgangspunt is een differentiatie van woningtypologieën en daarmee van bewoners. Tevens garandeert Oosterpoort Wooncombinatie een volledige terugkeer van haar huurders. Het exacte plangebied dat betrokken is bij deze stedelijke vernieuwing is op bijgaand kaartje van de bestaande toestand omkaderd.

De herontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Zowel het bestemmingsplan uit 1978 (vastgesteld 28-3-1978) als het recentelijk vastgestelde nieuwe bestemmingsplan Stekkenberg/Schrouwenberg gaan immers uit van de bestaande situatie.

In beide plannen is overigens het hele binnenterrein reeds bestemd tot woondoeleinden (zone binnen bebouwingsgrenzen). Om deze reden is voor de herontwikkeling een vrijstelling in het kader van artikel 19 lid 2 WRO noodzakelijk. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is hiervoor bedoeld.

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgezet:

- hoofdstuk 2 geeft een beeld van de bestaande situatie;
- hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader; zoals neergelegd in de gemeentelijke "Visie op wonen en werken";
- hoofdstuk 4 bevat de uitgangspunten en randvoorwaarden die aan het plan ten grondslag liggen: programma, ruimtelijk, verkeer en parkeren, groen- en speelvoorzieningen en water;
- hoofdstuk 5 beschrijft het stedenbouwkundig plan als resultante van de geformuleerde uitgangspunten en randvoorwaarden;
- hoofdstuk 6 gaat in op de beoogde beeldkwaliteit;
- hoofdstuk 7 bevat de toetsing van het plan op milieukundige aspecten en externe veiligheid;
- hoofdstuk 8 doet verslag van de watertoets;
- hoofdstuk 9 gaat in op archeologie en cultuurhistorie aan de hand van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart;
- hoofdstuk 10 belicht effecten van het plan op flora en fauna;
- hoofdstuk 11 gaat in op de aspecten duurzaam bouwen en politiekeurmerk veilig wonen;
- hoofdstuk 12 en 13 geven een globaal inzicht in respectievelijk de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan;
- hoofdstuk 14 tenslotte bevat de conclusie omtrent het verlenen van de vrijstelling ex art. 19 lid 2 WRO.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1. Historie

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

Aanvankelijk is sprake van een natuurlijke ontwikkeling, primair gestuurd door de landschappelijke gegevens (met name de hoogteverschillen) en de oriëntatie die zich verlegt van het Duitse Cranenburg richting Nijmegen.

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

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

Na 1950 vindt er een explosieve groei plaats. De plannen Stekkenberg, Schrouwenberg, Zevenheuvelenweg Oost en West vullen een door "natuurlijke" grenzen (bos en oude op natuurlijke wijze ontstane wegen) bepaald gebied op. In het begin van deze periode komt ook de huidige bebouwing in het plangebied tot stand.

2.2. Huidige toestand

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

Begin jaren vijftig bestond de huisvesting op de Stekkenberg e.o. nog overwegend uit vrijstaande woonbebouwing, gesitueerd in de vorm van lintbebouwing langs wegen als Dries.

Omdat veel van de oude woningen op de Stekkenberg e.o. in WO II werden verwoest of zwaar beschadigd, treft men ook in dit gebied vrijwel geen vooroorlogse bebouwing meer aan.

Er was net na de oorlog nog geen sprake van complexmatige bebouwing. Vanaf 1947 (eerst in het kader van de wederopbouw) wordt een begin gemaakt met de realisering van sociale (huur)woningbouw.

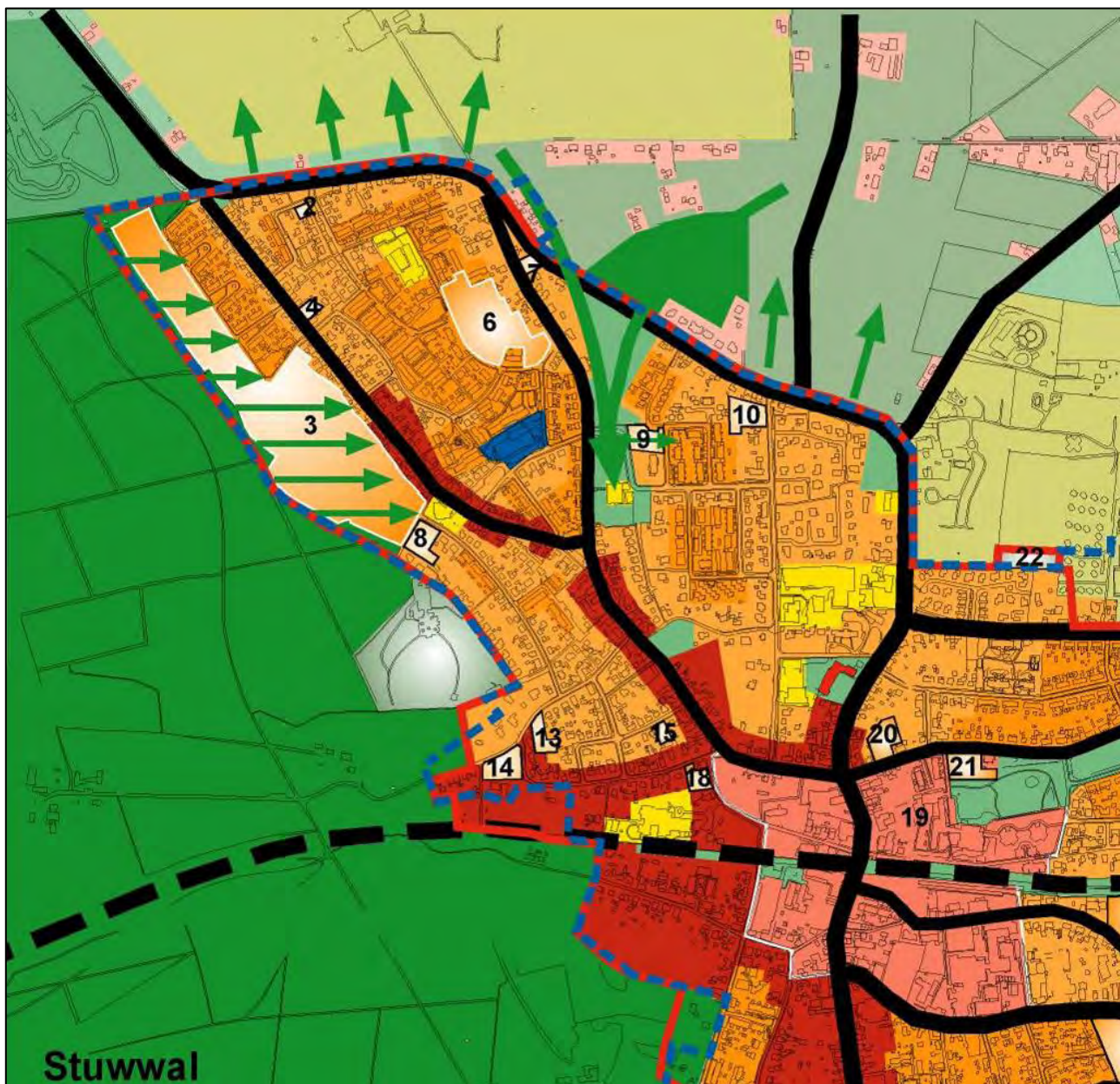
De ruimten tussen de genoemde lintbebouwing langs de toen bestaande wegen werd gaandeweg opgevuld met overwegend rijenwoningen.

Dit in eerste aanleg vooral op basis van stedenbouwkundige inzichten uit de vijftiger (plan van 1954) en uit het begin van de zestiger jaren (plan van 1963).

Die plannen gingen uit van een relatief fijnmazig netwerk van woonstraten met een intensieve bebouwing, veelal ingevuld met sociale huurwoningen en later wat premie-koop, op den duur via inbreiding en pluksgewijs gemengd met vrije sectorbouw.

















De vrij strakke stedenbouwkundige opzet en de bouw van veelal vrij uniforme (huur)woningen, zoals met name dominant in het gebied ten westen van de weg Stekkenberg voldoen eigenlijk niet meer aan de (hoge) kwaliteitseisen, die we vandaag de dag aan woonomgeving en woonbebouwing stellen.

Dit geldt ook voor het plangebied Het Hoogh. Hier doet zich echter de bijzondere omstandigheid voor dat zich tussen Bremstraat en Dries een vrij ruim, niet verkaveld binnenterrein bevindt. Dit biedt extra ruimte aan herontwikkeling van dit gebied. Het plangebied kent op dit moment geen openbaar groen en speelgelegenheid. Wel ligt het direct nabij het heringerichte groen- en speelterrein aan de Zonnebloemstraat.



Visie op wonen en werken: ruimtelijk streefbeeld Stekkenberg-Schrouwenberg

Ruimtelijke Streefbeeld

	Centrumgebied		Structurerend groen
	Historisch dorps bebouwingslinten		Visuele relatie kern - landschap
	Planmatige woonwijk		Hoofdwegen
	Woonwijk vrijstaande woningen		Bouwlocatie woningbouw
	Bebouwingslinten buitengebied		Bouwlocatie bedrijven
	Maatschappelijke voorzieningen		Bouwlocatie maatschappelijke voorzieningen
	Bedrijven		Zoekgebied verstedelijking raad
	Horeca		grens concessiegebied KAN

3. BELEID

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

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

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

Een belangrijk onderdeel van de woningbouwopgave is het herstructureringsproject Stekkenberg (locatie 3). In dit plan zullen circa 290 sociale huurwoningen worden gesloopt en/of gerenoveerd, wat zal resulteren in een mix van woningtypen. Uitwerking van dit voornemen in concrete plannen moet nog plaatsvinden (de planvorming is gestart in 2006).

Een tweede kans in deze woonwijk doet zich voor op de locatie "Dries-Hogeweg-Bremstraat" (locatie 6). Op deze locatie bevinden zich huurwoningen, met een matige bouw- en woontechnische kwaliteit. De planvorming voor de herontwikkeling is opgestart en Burgemeester en Wethouders hebben reeds een principebesluit genomen voor het verlenen van medewerking aan een vrijstellingsprocedure. Deze procedure zal in 2007 worden opgestart. Evenals in de Stekkenberg wordt overwogen om niet alleen in de sociale sfeer woningen te realiseren, maar ook woningen in het middeldure segment te realiseren, om zo te komen tot een meer gedifferentieerde opbouw van de wijk. Een helder accent in de wijk kan tot een betere oriëntatie bijdragen en de uitstraling van een dergelijk project kan een groot, positief effect hebben op het imago van de gehele woonwijk.

4. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

De uitgangspunten en randvoorwaarden zijn door de gemeente en Oosterpoort Wooncombinatie in gezamenlijkheid bepaald.

4.1. Programmatisch kader

- Het realiseren van een woonprogramma dat bewoners de mogelijkheid biedt een wooncarrièresprong te maken alsmede aandacht voor senioren, middels levensloopbestendige woningen.
- Het creëren van een woonbuurt waarbij binnen de wijk de mogelijkheid van een wooncarrière kan worden gemaakt en waarbij een toekomstgerichte inrichting van de buurt voorop staat, met name wat betreft duurzaamheid (infiltratie hemelwater), veiligheid (politiekeurmerk veilig wonen) en beheersbaarheid (parkeren, groen).

4.2. Stedenbouwkundig – ruimtelijk – maatschappelijk kader

- Een differentiatie van woningtypologieën en daarmee van bewoners. Het realiseren van een prettige (vernieuwde) woonomgeving als voorbeeld voor toekomstige herontwikkelingen. Tevens garandeert Oosterpoort haar huurders een volledige terugkeer.
- Het maximaal benutten van een inbreidingslocatie met behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Door wijziging van de infrastructuur met sloop en nieuwbouw van woningen krijgt een onduidelijk binnenterrein een bruikbare functie en wordt een van de weinige mogelijkheden om de woningvoorraad binnen de wijk zowel toe te laten nemen als te differentiëren benut. Een helder accent in de wijk kan tot een betere oriëntatie in de relatief brokkelige en onoverzichtelijke woonbuurt bijdragen.

5. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Met het ontworpen stedenbouwkundig plan wordt recht gedaan aan de in hoofdstuk 4 genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden. Door beter in te spelen op de hoogteverschillen wordt een harmonische inpassing in de omgeving bevorderd. De kaart is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

5.1. Ruimtelijke structuur

Het stedenbouwkundig ontwerp wordt gedragen door een woonhof centraal in het plangebied. Dit woonhof wordt omsloten door aaneengesloten woningen en levensloopbestendige woningen. De noordwestelijke hoekoplossing bevat een 5-tal appartementen. Door de knikken in de bouwblokken en de hoogteverschillen ontstaat een afwisselend bebouwingsbeeld rondom een centrale groene ruimte. Tevens wordt de oorspronkelijke lange helling van de Hogeweg in twee stukken verdeeld. Het woongebied wordt daarmee meer begaanbaar. Langs de bestaande wegen Bremstraat en Dries worden woningen in de bestaande rooilijnen toegevoegd. De aansluiting van het woonhof op de Bremstraat wordt gemarkeerd door een kleinschalig appartementengebouw.

5.2. Woningbouwprogramma

Het programma bestaat uit een mix van woningtypes zowel in de koopsector (betaalbare, middeldure en dure koop) als de huursector (sociale huur). De voorkomende typen zijn vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, drie-onder-een-kap woningen, rijwoningen, appartementen en levensloopbestendige woningen.

Aan alle woningen voorzien van een al dan niet optionele garage, wordt een parkeerplek meegegeven op het eigen kavel.

Het plan bevat in totaliteit 61 woningen, met de volgende verdeling:

sociale huur:	28
sociale koop:	4
koop:	29

5.3. Groen / openbaar gebied

Het plan kent feitelijk één belangrijke openbare ruimte. Gezien de woningdichtheid en de te hanteren parkeernorm is het aandeel “groen” beperkt. Vanuit beheer- en onderhoudspunt is het niet wenselijk om kleine groenperkjes in te richten. Derhalve is gekozen voor één herkenbare openbare ruimte met voldoende maat.

Het hart van het plan wordt gevormd door een woonhof centraal in het gebied. De groene ruimte is gesitueerd centraal in het hof, in de oksel van de nieuwe Hogeweg tussen Bremstraat en Dries. Bomen en gras, alsmede bodembedekkers zullen het beeld bepalen. De groene ruimte

biedt tevens plaats aan retentie- en infiltratievoorzieningen. Nadere uitwerking vindt plaats in het ontwerp Openbaar Gebied.

De resterende openbare ruimte zal qua vormgeving en materialisering een hofachtige sfeer krijgen en aansluiten op de groenvoorziening. Betonklinkers en keermuren zullen hier het karakter bepalen.

5.4. Bebouwing

Er zal een duidelijke eenheid in het bebouwingsbeeld worden nagestreefd. De verschillende woningtypes (koop-huur) zijn verspreid over de locatie zodat daarmee ook een diversiteit van bewoners wordt bewerkstelligd.

Het centrale deel wordt geaccentueerd door bebouwing rondom de hof. Met uitzondering van de levensloopbestendige woningen en de appartementen in de noordwestelijke hoek zijn alle overige woningen twee lagen met kap. De levensloopbestendige woningen bestaan uit één laag, gedeeltelijk afgedekt met een kap.

De entree van het woonhof vanaf de Bremstraat wordt gemarkeerd door een kleinschalig vrijstaand appartementengebouw, afgedekt met lessenaarsdaken.

Het voor deze omgeving kenmerkende geaccidenteerde terrein met haar hoogteverschillen draagt, samen met een beperkte blok lengte van de aaneengesloten woningen, bij aan een afwisselend straatbeeld. Het hoogteverschil in de bocht van de Dries en de Bremstraat wordt door het toepassen van vrijstaande bebouwing begeleid. Het open bebouwingsbeeld sluit hier aan op de bestaande bebouwingstypologie in de omgeving.

5.5. Parkeren

Bijzondere aandacht is besteed aan de parkeerbehoefte. Uitgegaan is van de volgende in Groesbeek gangbare parkeernormen:

- Goedkope huur- en koopwoningen 1,4 parkeerplaats per woning
- Dure koopwoningen
(Dries, Bremstraat) 2 parkeerplaatsen per woning

Bij woningen met een garage wordt voorzien in één parkeerplaats op eigen erf.

Uitgaande van de gestelde normen is de parkeerbehoefte:

- 28 huurwoningen à 1,4 pp = 39 pp
 - 4 goedkope koopwoningen à 1,4 pp = 6 pp
 - 29 koopwoningen à 2 pp = 58 pp
- Totaal behoefte 103 pp

Aanwezig op erf 18 en openbaar 90: in totaal 108 pp.

6. BEELDKWALITEIT

Ten aanzien van de beoogde beeldkwaliteit is aansluiting gezocht bij het algemene beeld van de Stekkenberg, zoals beschreven in de gemeentelijke Welstandsnota. Specifieke zaken worden in dit hoofdstuk nader toegelicht.

6.1. Bouwregels / architectuur

Maat en schaal

Bouwvlakken

- De bouwvlakken in het stedenbouwkundig ontwerp geven aan hoe de woningen ten opzichte van de straat geplaatst worden. De woningen langs de Bremstraat en de Dries hebben een voortuin van minimaal 3 meter. De woningen in het noordelijk en westelijk deel van het woonhof zijn door een smalle stoep/tuinstrook gescheiden van het verhoogd gelegen woonpad. In het zuidelijk en oostelijk deel van het woonhof hebben de woningen een voortuin van minimaal 2 meter;
- Carports dienen ook binnen de woongevelrooilijn geplaatst te worden;
- Garages dienen te minsten 3m terugliggend uit de voorgevellijn te worden geplaatst;
- Naar de weg gekeerde voor- en zijtuinen worden begrensd door hagen of (keer)muren.

Bouwhoogtes

- Appartementencomplex Bremstraat: 3 lagen, afgedekt met hellende kap;
- Appartementen in noordwest hoek van de hof: 3 lagen met platte afdekking;
- Levensloopbestendige woning: 1 laag met een gedeeltelijke kap / dakopbouw;
- Alle overige woningen: 2 lagen met kap.



De woningen aan het woonhof worden gekenmerkt door sobere architectuur met een eenvoudige gevel en massa-indeling. De kappen zijn beeldbepalend en lopen evenwijdig aan de rooilijnen met op de hoeken of in knikken in het bouwblok dwarskappen als accent. Elke woning kent een verbijzondering, bijvoorbeeld in de vorm van een opvallende entree of een erker



Vorm en gebaar

Belangrijk bij de beeldkwaliteit is het aansluiten bij het dakenlandschap van de gemeente Groesbeek. Alle grondgebonden woningen dienen voorzien te worden van duidelijke kappen. Incidenteel is een platte afdeling toegestaan (appartementen).

Kaprichting

- De woningen worden uitgevoerd met een kaprichting evenwijdig aan de rooilijn;
- Een uitzondering hierop vormen de vrijstaande woningen aan de Bremstraat die voorzien dienen te worden van een kaprichting dwars op de rooilijn teneinde een zo open mogelijk bebouwingsbeeld na te streven;
- De kappen van de woningen in de knikken in de langere bouwblokken aan het binnenhof bij voorkeur uitvoeren als verbijzondering (met een kaprichting dwars op de aangrenzende woningen òf een verhoogde kap);
- De kappen van de hoekwoningen van de langere bouwblokken in de koopsector aan het binnenhof bij voorkeur uitvoeren als verbijzondering (bijvoorbeeld met een kaprichting dwars op de aangrenzende woningen òf een verhoogde kap);
- De levensloopbestendige woningen bestaan uit één laag en een gedeeltelijke kap aan de straatzijde.

Kapvorm

- Voor alle grondgebonden woningen geldt: zadeldaken (al dan niet symmetrisch);
- Appartementen mogen plat worden afgedekt met een duidelijke dakrand.

Hoekwoningen

- In de zijgevels van alle hoekwoningen raamopeningen aanbrengen in verband met sociale veiligheid van aangrenzende openbare gebieden alsmede achterpaden.



In de zijgevels van alle hoekwoningen raamopeningen aanbrengen op alle



Het appartementengebouw bestaat uit twee bouwlagen met een derde woonlaag in de kap. Het gebouw wordt voorzien van een duidelijke kap en zal een kleinschalige verschijningsvorm moeten hebben.



Stijl en detail

Architectuur

- De architectuurstijl van de woningen sluit aan bij de omgevingskarakteristiek. Dit betekent een sobere architectuur met een simpele massa en gevelindeling;
- De woningen kennen elk een individuele verbijzondering bijvoorbeeld door het toepassen van een eenvoudig bouwkundig detail. Te denken valt aan een bijzondere entree, het toepassen van erkers of een uitbouw.

Entrees

- Entrees (voordeuren en garages) zijn in principe gesitueerd aan de voorkant van de woningen aan de straatkant. Zij-entrees zijn toegestaan, mits de inrit van de kavel (en tevens opstelplaats) op de voorgeschreven plaats gesitueerd blijft.

Dakranden

- De woningen dienen bij voorkeur te worden uitgevoerd met dakoverstekken of voorzien te worden van duidelijk zichtbare dakgoten of –lijsten;
- Dakkapellen aan de voorzijde mogen worden toegepast, mits ze ondergeschikt blijven aan het dakvlak en gekozen wordt voor oplossingen die zowel tijdens de planontwikkeling als in de toekomst goed te realiseren zijn. Dakkapellen “tijdens de bouw” kunnen hierbij richtinggevend zijn voor toekomstige ontwikkelingen.



Bij de woningen die direct aan een woonpad grenzen verdient de aansluiting van de entree op het openbare gebied nadere aandacht





De woningen langs de Bremstraat en de Dries voegen zich in de bestaande rooilijn en kennen een eenvoudige massa- en gevelindeling in combinatie met een langskap. Door middel van het toepassen van eenvoudige bouwkundige details is elke woning individueel herkenbaar. Te denken valt aan erkers, uitbouwen, entrees of balkons



De vrijstaande woningen in de bocht van de Bremstraat / Dries volgen de bocht en het hoogteverschil. Door het toepassen van dwarskappen ontstaat een open bebouwingsbeeld.

Materiaal en kleur

Materialisering woningen

- Voor alle woningen en aangebouwde garages geldt dat voor de buitenmuren en de daken verschillende materialen gebruikt dienen te worden, maar wel in harmonie met elkaar. Een contrast tussen het dakvlak en het muurvlak is dan ook mogelijk;
- De overheersende materiaalsoort voor de gevels is bij voorkeur baksteen eventueel gecombineerd met ondergeschikte delen van hout of pleisterwerk;
- Voor de daken worden keramische dakpannen toegepast;
- De toe te passen kleuren zijn lichtbruin of roodbruin voor de gevels en rood, grijs of antraciet voor de daken;
- Kunststof(kozijnen) mogen niet worden toegepast.

Opritten

- De materialisering voor de opritten op privé terrein is vrij binnen de maximale toegestane breedte van 3m (grind, tegels, etc.).

Openbaar / privé

Minicontainers

- Minicontainers krijgen een plaats op de kavel in de nabijheid van de woning uit het zicht vanaf de straat

Erfafscheidingen

- Aan de voorzijde van de woningen mag de erfafscheiding maximaal 1 meter hoog zijn. Bij voorkeur worden hagen toegepast of tuinmuurtjes. Indien tuinmuurtjes worden toegepast dienen deze aan te sluiten bij het woningontwerp en bij de keermuren in het openbare gebied;
- Bij de zijkanten van eindwoningen worden muren toegepast van maximaal 2 meter hoog, die in materiaal en kleur zowel aansluiten bij de woningontwerpen als bij de keermuren in het openbare gebied.

De parkeerstrook in het woonhof wordt aangekleed met bomen en zal ongeveer een meter lager liggen dan het woonpad en de woningen. Door middel van een keermuur en trappen wordt het hoogteverschil overbrugd.



Het materiaalgebruik van de keermuren sluit aan bij de woningontwerpen



De parkeervakken worden uitgevoerd in een zwarte klinker

6.2. Openbaar gebied

Woonhof

De slingerende weg door het woonhof krijgt een breedte van 5,0 m en wordt uitgevoerd in klinkerbestrating. Aan de noord- en westzijde ligt eenzijdig een parkeerstrook voor haaksparkeren van 6,0m inclusief de molgoot. De parkeervakken worden afgewisseld met bomen voorzien van boomspiegels.

Tussen de parkeerstrook en de woningen ligt een trottoir van minimaal 2,0 meter breed. Dit trottoir ligt circa 1.5 meter hoger dan de parkeervakken. Hierdoor kijkt men vanaf het trottoir over de geparkeerde auto's heen. Het hoogteverschil wordt door middel van een keermuur opgevangen. Op een aantal plaatsen zullen trappen aanwezig zijn om het hoogteverschil te kunnen overbruggen en tevens zal vanaf één zijde het verhoogde trottoir bereikbaar moeten zijn voor gehandicapten.

Aan de zuidzijde van de weg ligt een groenzone waarin ruimte is opgenomen voor een waterberging. Tussen de groenzone en de voortuinen van de woningen loopt een trottoir van minimaal 2,0 meter.

Achter het zuidelijke woonblok ligt een parkeerterrein dat via een pad tussen de woningen door bereikbaar is. De parkeervakken zijn 5,0 meter diep inclusief de molgoot. Tussen de parkeervakken ligt een rijbaan van minimaal 6,0 meter breed.

Het opnieuw in te richten gebied aan de Bremstraat kenmerkt zich door eenzijdig een stoep van 1,80m breed en eenzijdig een parkeerstrook van 2,0m (langsparkeren). De parkeervakken worden afgewisseld met bomen voorzien van boomspiegels.

Materialen suggesties

Rijweg

Betonklinkers in niet te kwetsbare kleuren zoals roodachtig of heidepaars. Vanuit beheer wordt de voorkeur gegeven aan het gebruik van klinkers die al in de gemeente Groesbeek worden toegepast. De materialisering van het gehele woonhof dient zich door een eenduidig kleur- en materiaalgebruik te kenmerken.

Parkeerplaatsen

Betonstraatsteen keiformaat, zwart.

Trottoir

Betontegel zonder facet 30x30x6 cm, grijs, halfsteensverband of betonklinkers in dezelfde kleur als de rijweg.

Banden

Trottoirbanden 13/15x25x100 cm, kleur grijs in beton bij gebruik van betontegels.

Verlichting

Type conform bestaand in de gemeente Groesbeek.

Keermuren

De materialisering van de keermuren sluit aan bij zowel het woningontwerp als de inrichting van de openbare ruimte. Het gebruik van baksteen is op beeldbepalende locaties wenselijk, hoewel ook het gebruik van andere materialen en oplossingen op juist gekozen plaatsen mogelijk is.

Verkeersremmende maatregelen

Ter plaatse van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg wordt de aanwezigheid van een bocht of kruising op maximaal 60m als afdoende verkeersremmende maatregel beschouwd.

6.3. Voorzieningen

Clusterplaatsen minicontainers

Er zullen 2 clusterplaatsen aangegeven worden van elk 6m² ten behoeve van het aanbieden van de minicontainers.

Nuts / Verlichting

Bovengrondse voorzieningen t.b.v. CAI, elektriciteit en telefoon dienen zoveel mogelijk opgenomen te worden in / nabij tuinmuren en in ieder geval op een doordachte wijze te worden ingepast.

Lantarenpalen h.o.h 20m langs alle straten en langs de paden. Achterpaden eveneens voorzien van verlichting in overeenstemming met het Politiekeurmerk.

7. MILIEU EN EXTERNE VEILIGHEID

7.1. Wet geluidhinder

In opdracht van Oosterpoort projectontwikkeling BV is door Cauberg Huygen Raadgevende ingenieurs BV een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de gevels van de nieuw te bouwen woningen binnen het bouwplan Het Hoogh te Groesbeek (zie bijlage).

Doel van het onderzoek is het in het kader van de Wet geluidhinder bepalen van de geluidbelasting ten gevolge van de gezoneerde wegen waarvan de zone het nieuwbouwplan overlapt (Nieuwe weg) alsmede het bepalen van de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle relevante wegen in het kader van de ruimtelijke onderbouwing.

De voorkeursgrenswaarde van 48dB als gevolg van de geluidbelasting vanwege het verkeer op de Nieuwe weg wordt gerespecteerd, waarmee de Wet geluidhinder verder geen restricties oplegt voor het bouwplan ten aanzien van weg verkeerslawaaai.

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege het wegverkeer bedraagt ten hoogste 57 dB.

7.2. Luchtkwaliteit

Uit de resultaten van het luchtkwaliteitonderzoek, dat door Cauberg Huygen Raadgevende ingenieurs bv in november 2006 is gemaakt(zie bijlage), blijkt dat realisatie niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Er kan geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt door de te volgen Wro-procedures.

7.3. Wet milieubeheer

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

7.4. Externe veiligheid

Door Cauberg Huygen Raadgevende ingenieurs BV is onderzoek verricht naar externe veiligheid in relatie tot het plan Het Hoogh (zie bijlage). De conclusie van dit onderzoek is , dat het aspect externe veiligheid geen beperking legt op het voorgenomen plan.

7.5. Explosieonderzoek

Uit het historisch vooronderzoek naar de aanwezigheid van conventionele explosieven volgt voor de locatie het volgende advies:

a. Niet bebouwde / groene gedeelten:

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.

b. Aanwezige naoorlogse 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 explosievendeskundige/OCE-medewerker. Na verwijdering van de funderingen kan de bouwput onder gelijktijdige benadering vrijgegeven worden.

c. Naoorlogse 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 explosievendeskundige/OCE-medewerker. Na verwijdering van de fundering kan het cunet door middel van detectie en benadering vrijgegeven worden.

d. Locatie Hogeweg – Dries – Bremstraat

De locatie is ten tijde van de Tweede wereldoorlog (op enkele opstallen na) grotendeels onbebouwd. Geadviseerd wordt om het braakliggend gedeelte voor de geplande sloopwerkzaamheden op te schonen en te detecteren (zie a.) Vervolgens kunnen de bebouwde en verharde delen conform de hierboven beschreven werkwijzen onderzocht/benaderd worden (zie b. en c.)

7.6. Bodem

Door MOS Grondmechanica bv is een verkennend bodemonderzoek verricht (zie bijlage).

De conclusies zijn als volgt:

Vanaf het maaiveld tot de maximaal verkende diepte van mv -3,25 m wordt matig fijn zand aangetroffen. Tijdens het veldwerk zijn, naast de aangetroffen licht tot sterke puinbimenging in de bovengrond ter plaatse van boring I en P, aan de opgeboorde grondslag zintuigelijk geen afwijkingen geconstateerd die op een mogelijke bodemverontreiniging kunnen duiden. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden en tijdens monsterneming van de peilbuizen is geen grondwater aangetroffen. De maximaal verkende diepte is hierbij mv -3,25 m.

In de samengestelde mengmonsters van de bovengrond ter plaatse van boringen G t/m/ I, Lt/m P en Q t/m X is de PAK-gehalte (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) boven de streefwaarde aangetroffen.

In het samengestelde mengmonster van de bovengrond ter plaatse van boringen A t/m F, J en K en in het samengestelde mengmonster van de ondergrond zijn van de onderzochte parameters geen concentraties boven de streefwaarde aangetoond.

De peilbuizen stonden tijdens de monsterneming droog, derhalve konden er geen grondwatermonsters worden genomen. Gezien de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek van de grondmonsters valt het echter niet te verwachten dat het grondwater verontreinigd is.

Omdat de in de bovengrond aangetoonde PAK-concentratie de streefwaarde overschrijdt dient in principe de onderzoekshypothese “onverdachte locatie” te worden herzien. De aangetoonde PAK-concentratie overschrijdt de tussenwaarde (S+I)/2 echter niet, derhalve is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Op basis van het vooronderzoek, de zintuigelijke beoordeling van de grondmonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de afgifte van een bouwvergunning voor de geplande herinrichting van deze onderzoekslocatie.

Indien bij werkzaamheden op de locatie grond vrijkomt, kan deze grond binnen de locatie vrij worden toegepast. Indien grond van de locatie wordt afgevoerd, kan de licht verontreinigde en schone bovengrond en de schone ondergrond van categorie 0/M.V.R.-grond aan een erkende grondbank worden aangeboden. Voor toepassing van de vrijkomende boven- en/of ondergrond in een ander werk volstaat de hier gepresenteerde indicatieve toetsing niet en dient een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit te worden uitgevoerd. Op deze laatste verplichting bestaan een aantal specifieke uitzonderingen die zijn voorgeschreven in het Bouwstoffenbesluit en/of beheersplan van de betreffende Gemeente.

8. WATERTOETS

Door Ingenieursbureau Van Kleef Weg- en Waterbouw, Milieu- en Verkeerstechniek, Landmeten is onderzocht in hoeverre voor het onderhavige plan invulling kan worden gegeven aan het omgaan met hemelwater.

De algemene trits van duurzaam waterbeheer is als volgt:

- Stap 1: voorkomen van hemelwaterafvoer
- Stap 2: benutten of infiltreren van hemelwater
- Stap 3: vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater.

De ambitie voor het omgaan met het hemelwater binnen het plangebied is het middels wadi's en infiltratieriolen infiltreren in de ondergrond.

Overige tekst in te voeren door afdeling OW na overleg waterschap!

P.M. Gemeente Groesbeek

9. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

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

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

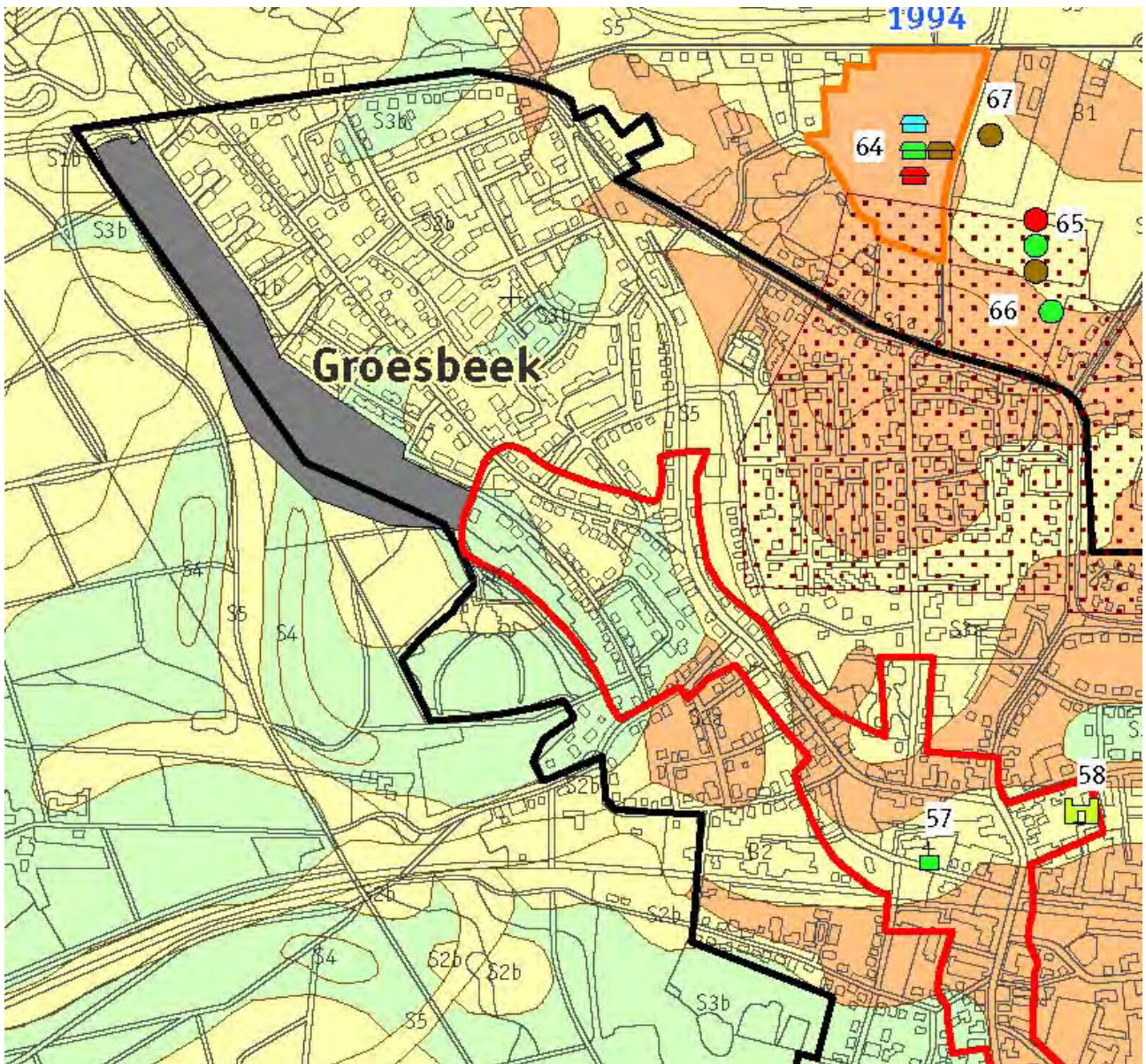
In het onlangs vastgestelde bestemmingsplan voor de Stekkenberg is een zo actueel mogelijke beschrijving opgenomen van vindplaatsen en van terreinen met een hoge archeologische verwachting.

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

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

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

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



Fragment archeologische beleidsadvieskaart

archeologische verwachtingszones binnen landschappelijke eenheden

- | | |
|---|--|
| verwachtingszone | beleidsadvies |
|  hoge archeologische verwachting | Streven naar behoud in huidige staat (streven naar extensieve vormen van grondgebruik). Bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvoor vermijden. Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch veldonderzoek (inventariserend archeologisch onderzoek) en streven naar inpassing van terreinen met een archeologische status. |
|  middelmatige archeologische verwachting | Streven naar behoud in huidige staat (streven naar extensieve vormen van grondgebruik). Bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvoor vermijden. Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch veldonderzoek (inventariserend archeologisch onderzoek) en streven naar inpassing van terreinen met een archeologische status. Bij selectiekeuze en planvorming voorkeur geven aan gebieden met een een middelmatige archeologische verwachting boven gebieden met een hoge archeologische verwachting. |
|  lage archeologische verwachting | Streven naar behoud in huidige staat niet vereist. Bij uitvoering grondwerkzaamheden wordt aanbevolen deze archeologisch te begeleiden (archeologische begeleiding). |
| verstoringen | Afhankelijk van onderliggende verwachtingszone en verstoringdiepte. Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch veldonderzoek. |
|  ondiepe vergravingen | Hiervoor geldt geen archeologische verwachting. Behoud in huidige staat niet vereist. |
|  leem- en zandputten en andere diepe bodemverstoringen | Onbekende archeologische verwachting. Afhankelijk van onderliggende verwachtingszone en verstoringdiepte. Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch veldonderzoek (inventariserend archeologisch onderzoek) en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden. |
|  bebouwde terreinen | |

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

Het onderhavig plangebied is onderdeel van de bebouwde kom van Groesbeek. Hier is de bodem over een groot oppervlak waarschijnlijk diep verstoord en zijn archeologische resten totaal vernietigd. Dit zijn onder andere plaatsen waar huizen of andere gebouwen met een diepere fundering staan (of hebben gestaan) en wegen. Verspreid kunnen echter nog steeds terreinen voorkomen waar de bodemverstoring tot op heden gering is geweest en waar de aanwezigheid van gave bodemprofielen en hierin aanwezige archeologische waarden niet kan worden uitgesloten (bv. groenzones). Afhankelijk van de onderliggende verwachtingszone en de verstoringdiepte 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 plan zijn op de archeologische beleidsadvieskaart gebieden aangetroffen met zowel een middelhoge als lage verwachtingswaarde.

De middelhoge verwachtingswaarde betreft de gronden onder en rond de bestaande bebouwing ter weerszijden van de Hogeweg. De lage verwachtingswaarde betreft het onbebouwde binnengebied tussen Dries en Bremstraat en de gronden aan de Bremstraat.

Conclusie: aangezien de gebieden met middelhoge verwachtingswaarde verstoord zijn en het onverstoorde binnengebied een lage verwachtingswaarde heeft, hoeft geen archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden en wordt de locatie vrijgegeven voor graafwerkzaamheden.

10. FLORA EN FAUNA

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in binnenstedelijk gebied en maakt geen onderdeel uit van de aangewezen beschermingsgebieden in het kader van de vogel- en habitatrichtlijn.

In het plangebied komen geen diersoorten voor of biotopen die in het kader van natuurbeschermingswetgeving een beschermingsregime kennen. Het voorgenomen initiatief zal derhalve geen invloed hebben op de beschermde gebieden.

Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming door de Flora- en Faunawet.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

De werking van de Flora- en faunawet staat los van andere wetgeving op het gebied van natuurbescherming (bijv. Natuurbeschermingswet). Voor zover deze wetgeving aan de orde is, dient deze afzonderlijk in aanmerking te worden genomen.

Ontheffing

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 ontheffing verlenen bij afwezigheid van alternatieven, ten behoeve van een dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor minder zeldzame soorten geldt een vrijstelling of kan ontheffing worden verleend wanneer geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Begin februari 2005 is de wetgeving vereenvoudigd in die zin dat nieuwe maatregelen van kracht zijn die het eenvoudiger maken het om de regels na te leven waarmee dier- en plantensoorten worden beschermd, uiteraard zonder dat daarmee de bescherming van de kwetsbare soorten planten en dieren in gevaar komt. Met de aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling.

In dit geval betreft het twee soorten vrijstellingen.

- een algemene vrijstelling (voor algemene soorten);
- een vrijstelling op voorwaarde dat wordt gehandeld handelt conform een goedgekeurde gedragscode (voor zeldzamer soorten).

De gedragscode betreft een sectorale of vanuit een organisatie of een bedrijfstak opgestelde en ter goedkeuring aan de minister van LNV voorgelegde code, waarin wordt beschreven hoe bij werken schade aan de beschermde dieren en planten kan worden voorkomen of tot een minimum zal worden beperkt.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd (hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter de regeling), waarbij het volgende van toepassing is.

- Algemene soorten: algemene vrijstelling of ontheffing/lichte toets.
- Overige soorten: vrijstelling met gedragscode of ontheffing/lichte toets.
- Soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB: vrijstelling met gedragscode of ontheffing/uitgebreide toets.

Vogels zijn in Nederland beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

Om eventuele aantasting van aanwezige soorten te voorkomen dient vooraf een inventarisatie uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van dier- en plantsoorten, die door het initiatief geschaad zouden kunnen worden. Bijzondere, beschermde plantsoorten komen in het plangebied voor zover bij de gemeente bekend is niet voor. Ook zijn deze bij een veldbezoek niet waargenomen. Wel komen vogels voor in het gebied, die er foerageren. . Omdat alle bomen en struiken vooraf worden verwijderd buiten het broedseizoen, worden geen nestelende vogels verstoord bij de werkzaamheden. Aldus behoeft geen ontheffing te worden aangevraagd voor verstoring of verwijdering van biotopen.

11. DUURZAAM BOUWEN EN POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN

Duurzaam bouwen

De KAN-gemeenten hebben in 1997 het “Pakket Duurzame Stedebouw in het KAN” aanvaard om eenduidigheid en uniformiteit te bewerkstelligen. Met het pakket kan op eenduidige en praktische wijze vorm en inhoud gegeven aan een duurzaam ontwerp van nieuwe woonwijken en –buurten.

Op grond van het pakket wordt o.a. afkoppeling van het hemelwater nagestreefd zoals beschreven in de waterparagraaf en wordt bij de realisatie van het bouwplan zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bouwmaterialen die rekening houden met aspecten als energieverbruik, onderhoud, eventueel hergebruik na sloop en de verwerking van het bouwafval. Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de gestelde eisen.

Politiekeurmerk

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen is het predicaat dat een nieuwbouwproject kan verkrijgen indien het plan in voldoende mate voldoet aan een daarbij opgesteld eisenpakket. De eisen kunnen betrekking hebben op de inrichting van het openbaar gebied, de indeling van de kavels, en specifieke eisen ten aanzien van de woning.

Bij de ontwikkeling van de uitbreiding heeft het aspect politiekeurmerk veilig wonen een belangrijke rol gespeeld. Zowel met de inrichting van het openbaar gebied als met de bouwplannen is zoveel mogelijk aangesloten bij de eisen uit het Politiekeurmerk. Voor het openbare gebied is in ieder geval het Politiekeurmerk Veilig Wonen van toepassing. Oosterpoort Wooncombinatie zal ervoor zorgdragen dat voldaan wordt aan de gestelde eisen.

12. FINANCIËLE HAALBAARHEID

Het project 'Het Hoogh' is, op basis van de overeenkomst tussen de gemeente Groesbeek en Oosterpoort Wooncombinatie met het daarbij behorende stedenbouwkundigplan, randvoorwaarden en exploitatie, voor Oosterpoort Wooncombinatie een financieel haalbaar plan.

13. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

Het stedenbouwkundig plan voor Het Hoogh is tot stand gekomen na een lang en zorgvuldig traject van overleg met de huidige (grotendeels) terugkerende bewoners en –in aparte sessies- met omwonenden. Een en ander heeft geleid tot een nadere specificering van het woningbouwprogramma, maatwerk voor de woonomgeving en grote zorg voor de aansluiting op omringende, te handhaven woningen.

14. VRIJSTELLING ARTIKEL 19 LID 2 WRO

Om de realisatie van woningbouwplan Het Hoogh mogelijk te maken dient er vrijstelling te worden verleend van het vigerende “Bestemmingsplan Stekkenberg/Schrouwenberg”.

De gronden waarop het project Het Hoogh wordt gerealiseerd zijn daarin bestemd tot “woondoeleinden” (art. 5) en “verkeersdoeleinden” (art. 3). Zowel de locatie van de geprojecteerde woningen als het wegenbeloop wijkt af van de vigerende bestemmingen.

De vrijstelling moet het mogelijk maken het project te realiseren conform het in hoofdstuk 5 beschreven beeldkwaliteit.

Uit de onderhavige ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er uit nadere onderzoeken voor de realisatie geen belemmeringen zijn gebleken.

GEMEENTE GROESBEEK

Ruimtelijke onderbouwing “Het Hoogh”

Bijlage: kaart stedenbouwkundig plan