



**GEMEENTE GROESBEEK**  
**Bestemmingsplan Hulsbeek-wonen**

**Regels**

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Doel bestemmingsplan.....	3
1.3.	Ligging plangebied .....	3
1.4.	Vigerende bestemmingsplannen .....	4
1.5.	Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 1 (WRO) .....	7
1.6.	Leeswijzer .....	7
<b>2.</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE.....</b>	<b>8</b>
2.1.	Ruimtelijke structuur.....	8
2.2.	Functionele structuur.....	9
2.3.	Beeldkwaliteit woningen .....	9
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>10</b>
3.1.	Provinciaal beleid .....	11
3.2.	Regionaal beleid (KAN).....	12
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	12
<b>4.</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....</b>	<b>13</b>
4.1.	Geluidsaspecten wegverkeerslawaaï .....	13
4.2.	Geur .....	13
4.3.	Waterhuishouding .....	15
4.4.	Flora en fauna .....	15
<b>5.</b>	<b>JURIDISCH PLAN .....</b>	<b>16</b>
5.1.	Planopzet .....	16
5.2.	Opzet regels.....	16
5.3.	Bestemmingen .....	17
<b>6.</b>	<b>FINANCIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID .....</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>OVERLEG &amp; INSPRAAK .....</b>	<b>21</b>
7.1.	Overleg.....	21
7.2.	Inspraak.....	21



# 1. INLEIDING

## 1.1. Aanleiding

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op het recent in twee fasen ontwikkelde woongebied Hulsbeek te Groesbeek.

Voor de realisatie van woningen in het plangebied zijn in 2005 en in 2008 een tweetal vrijstellingsprocedures doorlopen:

1. Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) Hulsbeek-Zuid, november 2005;
2. Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) Hulsbeek Fase II, april 2008.

In kader van de actualisatie van bestemmingsplannen van het bestaand stedelijk gebied wil de gemeente deze onderbouwingen formaliseren in een bestemmingsplan.

## 1.2. Doel bestemmingsplan

Doel

Het doel van onderhavige bestemmingsplan Hulsbeek-wonen Groesbeek is om te voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing. Het plan heeft een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie voorop staat.

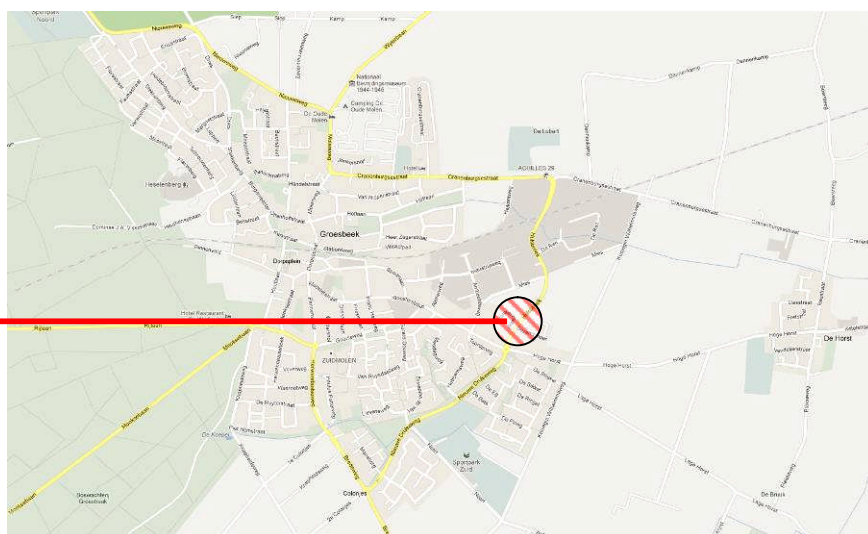
## 1.3. Ligging plangebied

Ligging plangebied en beschrijving van de omgeving

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Groesbeek aan weerszijden van de weg Hulsbroek. De locatie wordt begrensd door de Hulsbeek aan de noordzijde, de sporthal aan de westzijde, de Hoge Horst aan de zuidzijde en onbebouwde erven aan de oostzijde. De weg de Hulsbroek doorsnijdt het plangebied in noord-zuid richting. Aan de westzijde ligt de woonbuurt aan de Klompenmaker (fase 2) en aan de oostzijde de Bezembinder (fase 1).

Hulsbeek-  
wonen

Plangebied aan oostzijde van  
Groesbeek  
(bron: maps.google.nl)



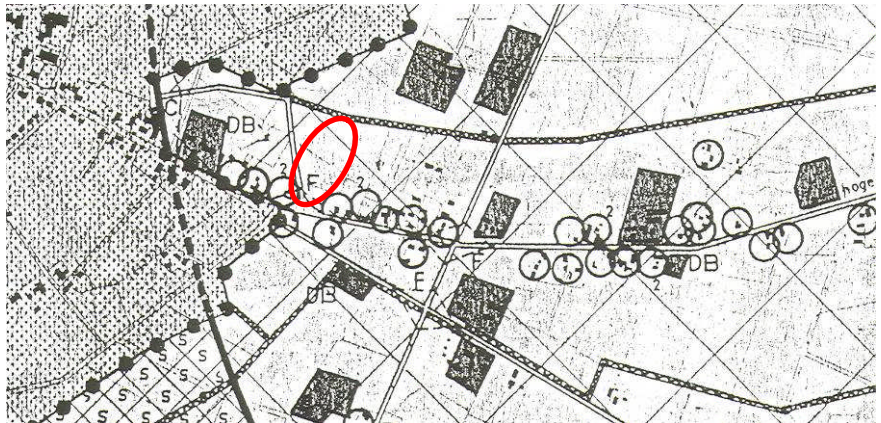
### **Vigerende bestemmingsplannen**

Voor het onderhavige plangebied vigeren vijf bestemmingsplannen:

- Buitengebied 1975, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 22 maart 1976 en onherroepelijk geworden bij Kroonbesluit van 30 juli 1980;
- Bedrijventerrein I, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 29 april 1986;
- Gedeelten Kloosterstraat, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 1988 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 5 april 1989;
- Bedrijventerrein Mies, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 januari 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 10 september 1997 en onherroepelijk geworden bij Kroonbesluit van 13 december 1999;
- Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 5 september 2000 en onherroepelijk geworden bij besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 30 oktober 2000;

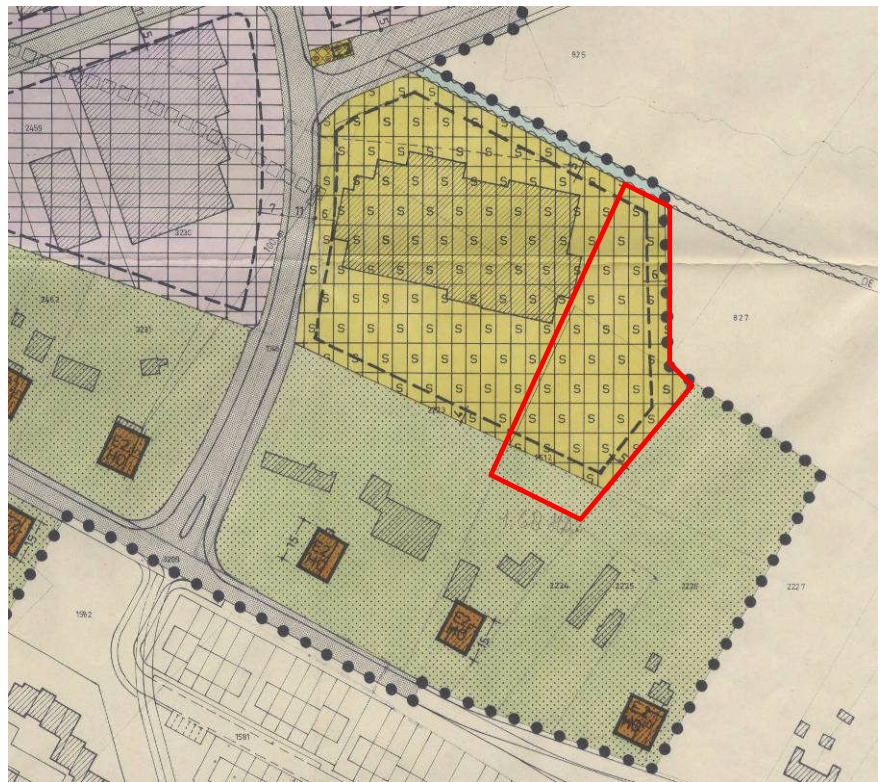
Onderstaand worden zij kort besproken, waarbij in de uitsneden van de plankaarten met rood de betreffende gronden zijn aangeduid.

Voor een smalle strook in het plangebied vigeert nog het bestemmingsplan "Buitengebied 1975". Deze strook heeft de bestemming 'Agrarisch gebied', bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Aangezien ter plaatse geen bouwblok is opgenomen, mogen geen gebouwen worden opgericht. Indien dit noodzakelijk is voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf zijn veldschuren, schuilstallen en melkstallen wel toegestaan. Per bedrijf mag maximaal 200 m<sup>2</sup> buiten het bouwperceel worden gebouwd, met een maximale hoogte van 8,50 meter.

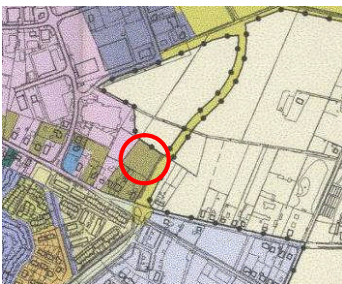


Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied 1975

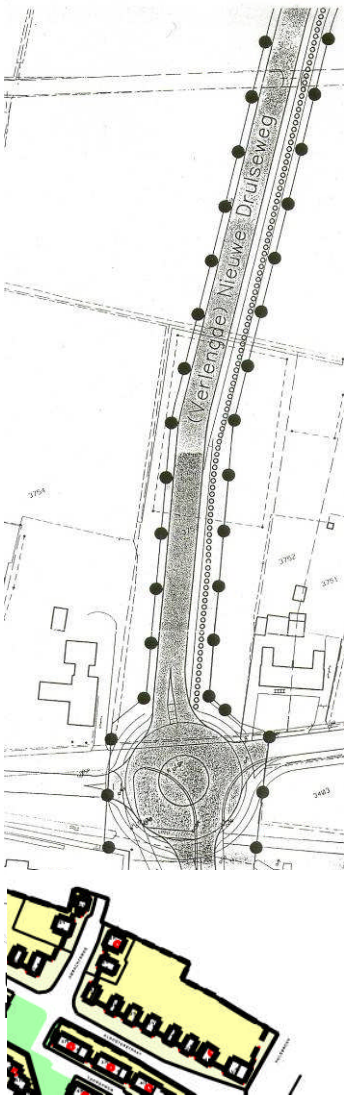
Voor de zuidwestkant van het plangebied vigeert nog het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein I 1985'. De bestemming betreft voor het grootste deel "Sporthal" en deels "Woondoeleinden" (tuin en erf).



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Bedrijventerrein I



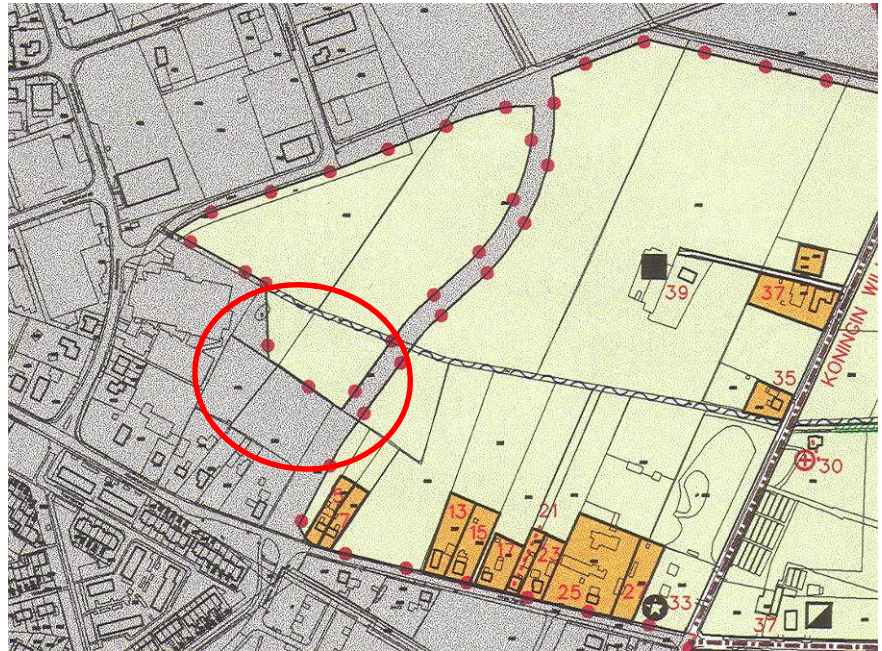
Voor de zuidoostkant van het plangebied vigeert nog het bestemmingsplan 'Gedeelten Kloosterstraat 1988'. De gronden hebben de bestemming "Woondoeleinden" (tuin en erf).



Uitsnede plankaart  
bestemmingsplan De Drul e.o.

De Hulsbroek valt binnen het bestemmingsplan Industrierrein Mies. Hierin heeft deze ontsluitingsweg de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. Aan de oostzijde van de rijbaan is op de plankaart de aanduiding 'langzaamverkeersroute' opgenomen.

De gronden van het gedeelte van het plangebied binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000' hebben de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke, ecologische en recreatieve potentie". Ook de Hulsbeek valt binnen het agrarische gebied en heeft op de plankaart de aanduiding 'A-watergang'. De woningen aan de Hoge Horst zijn bestemd als 'Burgerwoningen'.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied

De woningen en gronden ten zuiden van het plangebied aan de Kloosterstraat hebben op basis van het bestemmingsplan 'De Drul e.o. 2003' de bestemming "Woondoeleinden".

### 1.5. Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 1 (WRO)

Zoals reeds aangegeven is voor het plangebied van onderhavig bestemmingsplan twee Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 1 Wet op de ruimtelijke Ordening (WRO) door lopen (zie afbeelding):

1. De ruimtelijke onderbouwing voor fase I betref het gebied Hulsbeek-Zuid te Groesbeek aan de oostzijde van de Hulsbroek. Het plan was erop gericht om de kern Groesbeek uit te breiden met de bouw van 66 woningen.
2. De ruimtelijke onderbouwing voor fase II betreft het gebied Hulsbeek te Groesbeek (westzijde Hulsbroek) en is erop gericht om de kern Groesbeek uit te breiden met de bouw van 48 woningen, waarvan 3 woon-werk panden.



*Stedenbouwkundige plannen fase I en II Hulsbeek*

Beide ruimtelijke onderbouwingen voor fase I (april 2005) en fase II (november 2008) zijn het uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan. De toelichting beperkt zich alleen tot de beknopte beschrijving van de punten uit de ruimtelijke onderbouwingen en eventuele aanvullingen. Beide ruimtelijke onderbouwingen zijn in de bijlage van het bestemmingsplan opgenomen.

### 1.6. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) wordt de bestaande situatie beschreven. Aansluitend wordt in hoofdstuk 3 een update gegeven het geldende beleidskader. Het vierde hoofdstuk komen de milieu- en omgevingsaspecten aanbod. De financieel economische haalbaarheid komt aan de orde in hoofdstuk 5. Waarna in hoofdstuk 6 de juridische regeling wordt beschreven. In het laatste hoofdstuk (7) wordt het overleg en inspraak uiteengezet.



## 2. BESTAANDE SITUATIE



*Hulsbeek langs noordzijde*



*Hoge Horst*



*Bezembinder, geschakelde woningen*



*Bezembinder, twee-onder-een-kap woningen*



*Bezembinder, gestapelde woningen*



*Speelvoorziening aan de Bezembinder*

### 2.1. Ruimtelijke structuur

De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Hulsbeek. Deze beek is relatief smal en het waterpeil ligt verdiept ten opzichte van het maaiveld.

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het buitengebied met verspreid liggende (voormalige) agrarische bebouwing. Op relatief korte afstand is een dichte bosschage aanwezig. Tussen deze bosschage en het plangebied liggen nog enkele weilanden.

Het zuidelijk deel van plangebied is gelegen aan de lintbebouwing van de Hoge Horst. De Hoge Horst vormt van oorsprong een agrarisch lint en heeft een open bebouwingsstructuur. De architectuur van de woningen in de omgeving is traditioneel, de massaopbouw en gevelindeling is eenvoudig. Metselwerk overheerst in de gevels. Afgezien van de lintbebouwing is veelal sprake van langskappen.

Aan de westzijde van het plangebied ligt de sporthal. Het grootschalig gebouw heeft gesloten gevels en een weinig representatieve uitstraling. Even verder, aan de noordwestzijde, bevindt zich industrieterrein de Mies met meer grootschaliger bebouwing.

Het plangebied wordt opgedeeld en ontsloten via de weg de Hulsbroek. Beide plandelen hebben een aansluiting op de Hulsbroek en kennen een lusvormige ontsluitingsstructuur.

Aan de oostzijde ligt De Bezembinder dat vooral bestaat uit grondgebonden woningen in diverse types: aaneengeschakeld, twee aaneen en vrijstaande woningen. Langs het speelveld en aan de westzijde staan gestapelde woningen. De bebouwing bestaat uit twee lagen met een forse kap, dit geldt ook voor nagenoeg alle twee aaneen gebouwde woningen. De geschakelde woningen zijn opgebouwd uit een bouwlaag met een groot zadeldak.

Het bebouwingsbeeld is rijk gedetailleerd met ruime kapoverstekken, erkers, gemetselde en betonnen elementen.

De Klompenmaker bestaat uit twee blokken met gestapelde woningen, een blok van geschakelde woningen en een vrijstaande woning bij de entree. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak. De kop van de gestapelde woningen bestaat uit tweeënhalf bouwlaag met kap.

De beeldkwaliteit is traditioneel van opzet, met metselwerk en dakpannen op de kap. De detaillering bestaat uit ruime kapoverstekken, betonnen accenten bij de entree en enkele raampartijen.



*Klompenmaker, geschakelde woningen*



*Klompenmaker, gestapelde woningen*



*Klompenmaker, vrijstaande woning*

## 2.2. Functionele structuur

Het plangebied is een woonwijk met divers aantal woningtype en op gebouwd uit de volgende elementen.

### **Wegen**

De Hoge Horst is een historische verbinding tussen Groesbeek en De Horst. De Hulsbroek is een belangrijke noord-zuidverbinding en heeft de functie van een rondweg om Groesbeek. De Hoge Horst en de Hulsbroek zijn gebiedsontsluitingswegen.

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

### **Groen en speelgelegenheden**

Aan het begin van de Bezembinder ligt een groot aangelegde speelvoorziening voor kleine kinderen. Het gebied bestaat uit gras met speeltoestellen in het zand. Het terrein is omkaderd door een haag. Het overige groen van beide gebieden ligt met name aan de randen geconcentreerd. De Hulsbroek heeft een breed groen profiel met bomen. In het groen wordt veelal geparkeerd. In het profiel van de Hoge Horst is geen groen aanwezig.

### **Bebouwing**

Alle bebouwing aan de Hoge Horst, Klompenmaker en Bezembinder heeft de functie wonen. In enkele woningen wordt op kleine schaal een beroep aan huis uitgeoefend.

## 2.3. Beeldkwaliteit woningen

De beeldkwaliteit van de bebouwing sluit aan bij het traditionele dorpse beeld van Groesbeek. Het plangebied heeft voor Groesbeekse begrippen lange rijen geschakelde woningen. Voor de aansluiting op het dorpse beeld hebben deze rijen een architectonisch afwisselende gevel, die de individualiteit van de woningen benadrukt. Dit komt in uitdrukking door verspringingen in de gevel, een verticale detaillering en verdraaiingen in de kaprichting.

Het materiaalgebruik is traditioneel met ingetogen en eenduidige toepassing van materialen, kleurstelling en detaillering.

### **3. BELEIDSKADER**

Voor het beleidskader zijn de ruimtelijke onderbouwingen voor fase I (april 2005) en fase II (november 2008) het uitgangspunt. In dit hoofdstuk worden kort de aanvullende ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven.

#### ***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 Snelwgomgeving. 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.

#### ***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), ook wel bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De AMvB 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.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

### **3.1. Provinciaal beleid**

Op provinciaal niveau is het Streekplan Gelderland 2005 inmiddels vervangen door Structuurvisie Gelderland.

De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform provinciaal beleid, waarbij zij een reactieve rol vervuld. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid dat 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.

#### ***Structuurvisie Gelderland***

De structuurvisie 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.

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

#### ***Ruimtelijke Verordening Gelderland***

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 vormt de 'juridische vertaling' van de structuurvisie.

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.

### **3.2. Regionaal beleid (KAN)**

Het regionaal beleid is opgesteld door de Stadsregio Arnhem – Nijmegen. In voorgaande ruimtelijke onderbouwingen (2005 en 2008) komen de volgende beleidstukken aanbod:

- Regionale structuurplan 2004-2009
- Regionale woonvisie
- Regionaal Plan 2005 - 2020

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

In voorgaande ruimtelijke onderbouwingen (2005 en 2008) komen de volgende beleidstukken aanbod:

- Visie op wonen en werken
- Beleidsplan Wonen 2006+
- Waterplan Groesbeek (januari 2008)

## 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Voor de milieu- omgevingsaspecten zijn de ruimtelijke onderbouwingen voor fase I (april 2005) en fase II (november 2008) het uitgangspunt. In beide onderbouwingen zijn de volgende aspecten beschreven:

- Geluidsaspecten wegverkeerslawaai
- Luchtkwaliteit
- Geur
- Externe veiligheid
- Bodem
- Waterhuishouding
- Archeologie
- Flora & fauna

De plannen zijn destijds binnen de kaders van de toen geldende milieu- en omgevingsaspecten getoetst en ambtelijk goedgekeurd. De aspecten luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, archeologie gaven geen belemmering voor de uitvoering van de plannen. Sindsdien zijn deze aspecten onveranderd gebleven of spelen nog steeds geen rol. Gezien voorgaande en het feit dat binnen voorliggend plan geen nieuwe ontwikkelingen plaats vinden, is nader onderzoek naar bovenstaande aspecten niet noodzakelijk.

Voor de volgende milieu- en omgevingsaspecten wordt aanvulling gegeven, daar deze in de tussengelegen periode geactualiseerd zijn of nader toelichting behoeven:

- Geluid
- Geur
- Waterhuishouding
- Flora en fauna

### 4.1. Geluidsaspecten wegverkeerslawaai

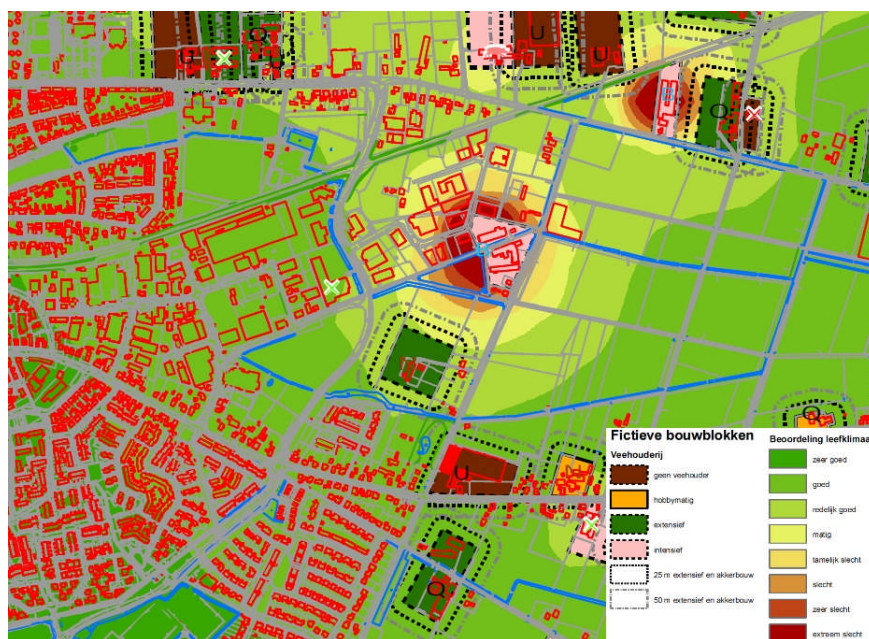
Voor het reeds gerealiseerde deel van de wijk wordt terugverwezen naar het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (012-404, d.d. januari 2008). Uit de ruimtelijke onderbouwing 2008 is gebleken dat er ter plaatse van de twee nog te realiseren woon-werkpanden aan de Bezembinder, sprake is van een geluidsoverschrijding. In het gehanteerde model werd 54 dB berekend. Tot 63 dB kan B&W een ontheffingsprocedure voeren en dit is in 2008 ook gebeurd. Het is aannemelijk dat tussen 2008 en 2012 het geluid niet met meer dan 9 dB is toegenomen, daarvoor moet namelijk de toename erg groot zijn. Derhalve wordt teruggegrepen naar de eerder gevoerde procedure.

### 4.2. Geur

Gemeenten hebben de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren door middel van het vaststellen van een geurverordening die is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een

concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. De gemeente Groesbeek heeft daarom in juni 2009 een geurverordening opgesteld: Geurgebiedsvisie gemeente Groesbeek. De Wgv maakt gebruik van nieuwe, meer wetenschappelijk onderbouwde milieuhygiënische inzichten. Hierbij worden, net als voor geur en geluid van industriële bronnen, de bronemissie en de emissie op leefniveau gekwantificeerd.

In de doorgerekende scenario's bedraagt de gemiddelde geurbelasting op onderhavig plangebied binnen de vastgestelde geurnorm van  $5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ .



In bovenstaande afbeelding is de achtergrondbelasting weergegeven. De geurbelasting kan als goed worden bestempeld. Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geurgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Op de Koningin Wilhelminaweg 39 is een melkveehouderij gevestigd. Uit de beoordeling die op genomen is in de Geurgebiedsvisie blijkt dat het een extensief bouwblok is (zie bovenstaande afbeelding). Hieruit blijkt verder dat er een afstand van maximaal 50 meter wordt aangehouden van het bouwblok naar de omgeving. Het onderhavige plan ligt op een afstand van 80 meter. Opgemerkt dient te worden dat de dichtstbijzijnde stal ten opzichte van woningen op 100 m afstand ligt. Er worden geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

### **4.3. Waterhuishouding**

Het plangebied valt binnen het werkgebied van Waterschap Rivierenland. Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 Werken aan een veilig en schoon Rivierenland bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele riviereengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

#### ***Waterkwantiteit***

Binnen het plangebied ligt een A-watergang en een beschermingszone van een A-watergang.

Alle werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunningsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud.

Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor A-watergangen is die strook 4 meter breed, gemeten uit de insteek. Voor B-watergangen is de strook 1 meter breed. C-watergangen hebben geen beschermingszone.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan worden minimaal de A-watergangen opgenomen met de bestemming 'Water'.

Binnen het plangebied liggen tevens twee grote wadi's die afstromend regenwater afvangen binnen het plangebied. Deze twee wadi's zorgen voor een waterneutrale inrichting van het gebied.

### **4.4. Flora en fauna**

Door Bureau Waardenburg bv is op 14 april 2005 een Quick scan Beoordeling beschermde soorten Hoge Horst te Groesbeek (05-042) opgesteld. Geconcludeerd werd dat het niet noodzakelijk was ontheffing aan te vragen ex art. 75 van de Flora- en faunawet. Kort na de vaststelling van de ruimtelijke onderbouwingen van fase I (2005) en fase II (2008) is dan ook begonnen met de bouw van de woningen en inrichting van de openbare ruimte. Daarmee zijn de graslanden van toen omgevormd naar een nieuwe woonwijk en heeft daarmee dezelfde natuurwaarde als ieder ander woonwijk in de bebouwde kom van Groesbeek. Ter plaatse van het plangebied is dan ook geen te beschermen natuurwaarden te verwachten.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.



## 5. JURIDISCH PLAN

### 5.1. 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.

### 5.2. 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.

### **5.3. 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. Twee wadi's binnen het plangebied zijn specifiek bestemd voor waterberging door de aanduiding 'waterberging'.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals speeltoestellen, prullenbakken, wegwijzers, banken e.d. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' is het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend toegestaan indien hiervoor een binnenplanse omgevingsvergunning wordt verleend. 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.

### **Water**

De in het plangebied gelegen A-watergang is bestemd als “water”. Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn toegestaan, zoals bruggen.

### **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.
- *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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> is overigens nog wel een carport toegestaan met een maximale oppervlakte van 20 m<sup>2</sup>.

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.

In afwijking van het voorgaande geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woon-werkpanden' direct een combinatie van wonen en werken is toegestaan. In verband met deze functie is het toegestaan om een grotere oppervlakte aan bijgebouwen op een perceel te realiseren.

## **6. FINANCIËEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID**

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een bestaand plangebied met een conserverend karakter. Het plan biedt geen ruimte voor ontwikkelingen. Voor de gemeente zijn hieraan dan ook geen kosten verbonden.

## **7. OVERLEG & INSPRAAK**

### **7.1. 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.

Omdat er geen rijks- of provinciale belangen in het geding zijn met dit bestemmingsplan is het bestemmingsplan niet voorgelegd aan de provincie of de rijksoverheid.

Met het waterschap is overleg gevoerd met betrekking tot de borging van waterschapsbelangen in het bestemmingsplan. Naar aanleiding van dit overleg is de bestemmingsregeling aangepast, onder meer met betrekking tot de borging van de waterbergende voorzieningen.

### **7.2. 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'.