

GEMEENTE GROESBEEK

Bestemmingsplan Hüsenhoff



GEMEENTE GROESBEEK

Bestemmingsplan Hüsenhoff

Inhoud

- A. Toelichting, gedateerd 30 september 2010
- B. Regels, gedateerd 30 september 2010
- C. Analoge verbeelding, tekeningnummer NL.IMRO.241.BpHusenhoff VSG1, schaal 1 : 1.000 en gedateerd 30 september 2010

1.	INLEIDING	5
1.1.	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.2.	Aanleiding.....	6
1.3.	Vigerende bestemmingsregeling.....	6
1.4.	Opzet van het nieuwe bestemmingsplan	8
1.5.	Leeswijzer	9
2.	BESTAANDE SITUATIE	11
2.1.	Groesbeek - Noordoost	11
2.2.	Buurtprofiel	12
2.3.	Plangebied	12
2.4.	Geomorfologie	15
2.5.	Bodem	15
2.6.	Huidig grondgebruik	15
3.	BELEIDSMATIGE ASPECTEN	17
3.1.	Rijksbeleid	17
3.2.	Provinciaal beleid	18
3.3.	Beleid stadsregio.....	19
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	20
4.	UITGANGSPUNTEN	23
4.1.	Ruimtelijke uitgangspunten	23
4.2.	Functionele randvoorwaarden.....	23
4.3.	Verkeer en parkeren.....	24
4.4.	Geluid	25
4.5.	Milieu	31
4.6.	Waterparagraaf	46
4.7.	Archeologie	49
4.8.	Flora en fauna	53
4.9.	Kabels en leidingen	56
4.10.	Politiekeurmerk Veilig Wonen	56
4.11.	Explosievenonderzoek.....	56
5.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	59
5.1.	Ruimtelijke hoofdopzet.....	59
5.2.	Programma.....	62
5.3.	Verkeer en parkeren.....	64
5.4.	Beeldkwaliteit architectuur en openbare ruimte	65

6.	FINANCIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID.....	71
7.	MAATSCHAPPELIJK OVERLEG	73
8.	JURIDISCH PLAN	75
8.1.	Planopzet	75
8.2.	Opzet Regels.....	76
8.3.	Bestemmingen	78
8.4.	Dubbelbestemmingen	80

EXTERNE BIJLAGEN:

Bijlage 1:	Geluidrapportage
Bijlage 2:	Bodemonderzoek Enviroplan
Bijlage 3:	Bodemonderzoek BOOT deel I
Bijlage 4:	Bodemonderzoek BOOT deel II
Bijlage 5:	Bodemonderzoek BOOT deel III
Bijlage 6:	Bodemonderzoek BOOT deel IV
Bijlage 7:	Riolering en waterhuishoudingplan
Bijlage 8:	Hydrologische adviezen
Bijlage 9:	Archeologisch onderzoek
Bijlage 10:	Flora- en faunaonderzoek deel I
Bijlage 11:	Flora- en faunaonderzoek deel II
Bijlage 12:	Explosievenonderzoek
Bijlage 13:	Stedenbouwkundig plan 1:500
Bijlage 14:	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 15:	Beplantingsplan
Bijlage 16:	Verslag vooroverleg en inspraak en zienswijzennota
Bijlage 17:	Geluidrapportage Van Kesteren



Aanduiding plangebied in groter verband.

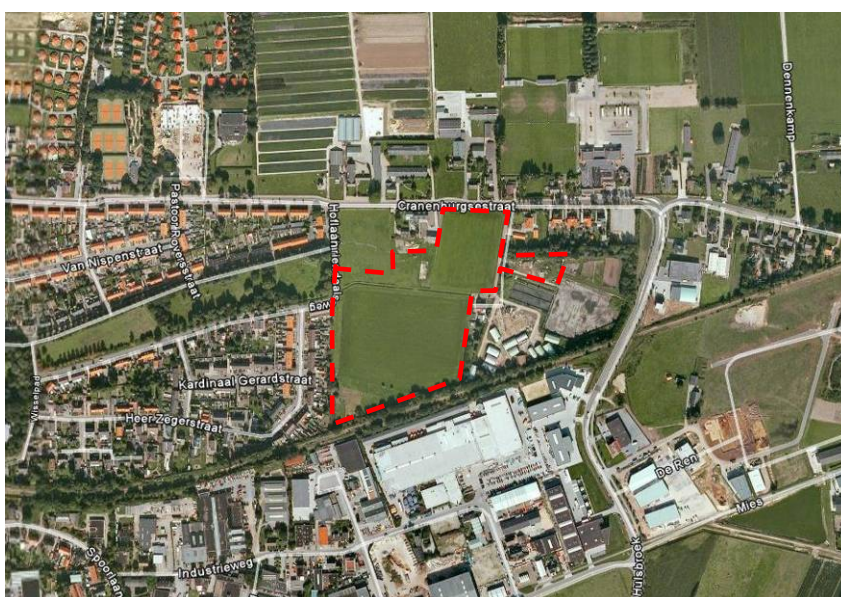
1. INLEIDING

Het gebied in het noordoosten van Groesbeek, tussen de Cranenburgsestraat en de spoorlijn is in de gemeentelijke visie op wonen en werken (juni 2004) aangewezen als woningbouwlocatie. De grondeigenaren / initiatiefnemers van deze locatie zijn in goed overleg met de gemeente gekomen tot een stedenbouwkundige verkaveling van dit gebied. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse is de invulling met woningbouw niet mogelijk. Deze toelichting vormt het kader voor de bestemmingsplanherziening van de locatie.

In deze inleiding zal achtereenvolgens beknopt worden ingegaan op de ligging van het plangebied, de aanleiding van de ontwikkeling, het vigerende bestemmingsplan, de opzet van het nieuwe bestemmingsplan en tot slot de opbouw van deze toelichting.

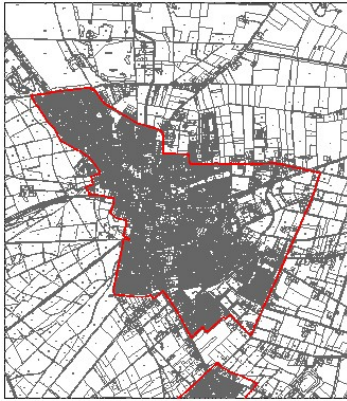
1.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt in het noorden begrenst door de Cranenburgsestraat en in het oosten door de voormalige waterzuivering. Zuidelijk van het plangebied is de spoorlijn gelegen en ten westen liggen de Hoflaan, Mariëndaalseweg en de bestaande woonwijk 't Vilje. Het totale plangebied omvat een kleine 5 ha.



Begrenzing plangebied

Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein De Ambachtsweg. Ten noorden van het plangebied is voornamelijk lintbebouwing dan wel (voormalige) agrarische bebouwing gelegen en ten oosten ligt de voormalige waterzuivering. Ten westen van het plangebied ligt een woonwijk en een belangrijke aansluitende groene zone. Midden door het plangebied loopt de Groesbeek.



contourenvoorstel Groesbeek

1.2. Aanleiding

De volkshuisvesting is voortdurend in beweging. Om te kunnen blijven voorzien in een passend woningaanbod, afgestemd op de vraag heeft de raad van gemeente Groesbeek op 22 mei 2003 de Nota Volkshuisvesting in Groesbeek vastgesteld. In vervolg daarop is een voorstel tot bebouwingscontouren rond de kernen opgesteld, waarbij de inzet is geweest dat locaties binnen die contouren optimaal worden benut.

Gecomplementeerd met een woningbouwprogramma is het contourenstelsel door Pouderoyen Compagnons uitgewerkt tot een Visie Wonen en Werken. In deze nota, welke door de raad is vastgesteld in juni 2004, wordt een strategische planning met betrekking tot woningvoorraad en bedrijventerreinen beschreven.

Aanleiding voor dit bestemmingsplan komt voort uit het feit dat onderhavige locatie in de visie is aanwezen voor woningbouwontwikkeling voor de middellange termijn tot 2012. Gedurende enkele jaren hebben initiatiefnemers, te weten projectontwikkelaar Jansen Bouwontwikkeling en Woningbouwcorporatie Oosterpoort samen met Pouderoyen Compagnons en de gemeente Groesbeek toegewerkt naar een stedenbouwkundig plan dat voorziet in de volkshuisvestelijke behoefte van de gemeente Groesbeek.

1.3. Vigerende bestemmingsregeling

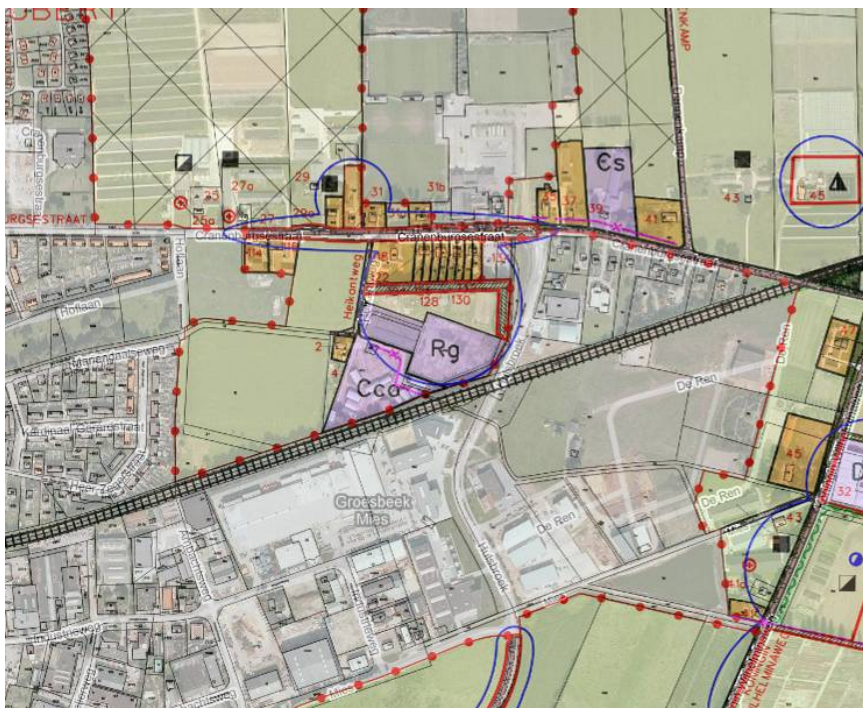
Bestemmingsplan Buitengebied 2000

Voor het grootste deel van het plangebied is het Bestemmingsplan Buitengebied 2000 van toepassing (vastgesteld 27 januari 2000). Voor het deel van het plangebied dat valt onder deze bestemmingsregeling geldt de bestemming 'Agrarisch gebied'. Binnen deze bestemming is het beleid primair gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw; het agrarisch grondgebruik weegt dus het zwaarst binnen deze bestemming. Daarnaast wordt gestreefd naar het beschermen van de lokaal aanwezige landschappelijke waarden. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik;
- waterstaatkundige doeleinden;
- paden en landwegen;
- behoud recreatieve (mede)gebruiksmogelijkheden;
- behoud en beperkte ontwikkeling landschapselementen en ecologische waarden;

Op de tot "agrarisch gebied" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van doeleinden als omschreven in de voorgaande alinea. Bouwwerken ten behoeve van het agrarisch grondgebruik en recreatief medegebruik zijn toegestaan met een maximale bebouwingshoogte van 2 meter en met dien verstande dat gesloten

afrasteringen een bebouwingshoogte mogen hebben van maximaal 1 meter.

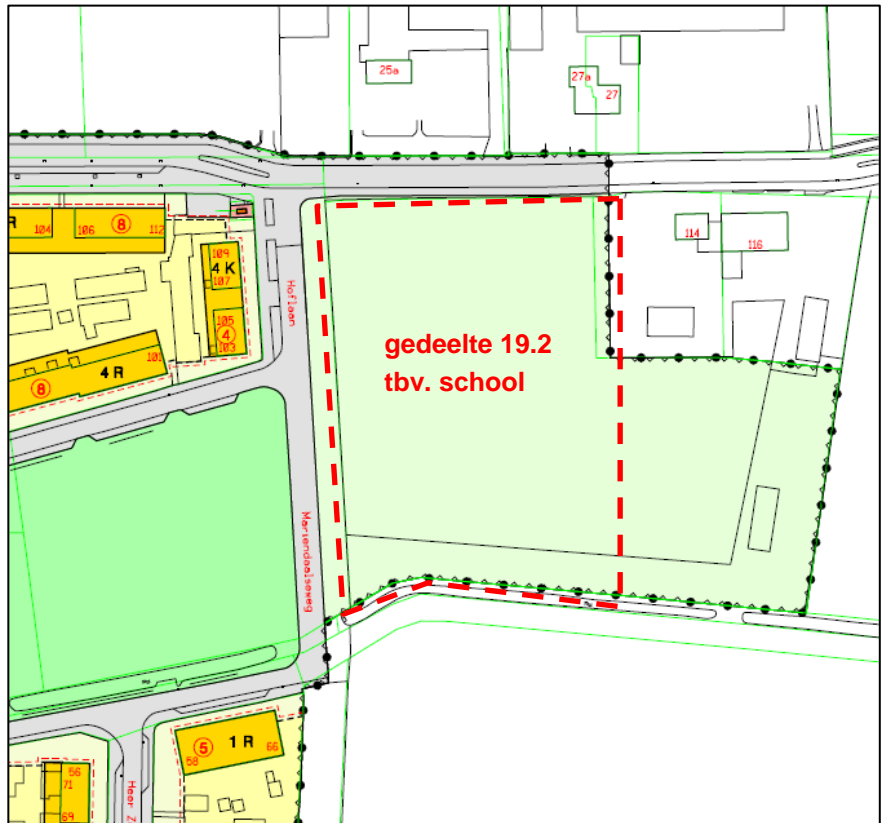


Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied herziening 2005 (op basis plankaart 2000)

Bestemmingsplan 't Vilje, Mariëndaal, Kloosterstraat,
Voor het deel van het plangebied dat niet valt onder het bestemmingsplan buitengebied, is het bestemmingsplan 't Vilje, Mariëndaal, Kloosterstraat van toepassing (vastgesteld 21 december 2006). Voor het plangebied geldt hier de bestemming 'Dorpsweide'.

De als 'Dorpsweide' op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor dorpsweide met de daarbij behorende kleindierenverblijven en paden. Op de als 'Dorpsweide' op de plankaart aangegeven gronden mogen uitsluitend worden opgericht andere bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming, zoals open afrasteringen en banken met een maximale hoogte van 2 meter.

Opgemerkt dient te worden dat voor het deel als aangegeven in de onderstaande uitsnede van de bestemmingsplankaart 't Vilje, Mariëndaal, Kloosterstraat een artikel 19 lid 2 procedure is gevoerd ter realisatie van een nieuwe school met bijbehorende (speel)pleinen en parkeerruimte.



Uitsnede plankaart Bestemmingsplan 't Vijle, Mariëndaal, Kloosterstraat.

1.4. Opzet van het nieuwe bestemmingsplan

In het kader van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan vindt toetsing plaats van het beoogde inrichtingsplan aan de kwaliteiten en beperkingen van het plangebied. Daarnaast wordt gekeken naar de volkshuisvestelijke behoefte met als belangrijkste beoordelingsaspecten:

- de ruimtelijk/landschappelijke structuur (inpassing Groesbeek);
- geluidhinder;
- verkeer en parkeren;
- de waterhuishouding;
- archeologie;
- woningbouwprogramma.

Vanuit deze beoordelingsaspecten wordt duidelijk welke bebouwingmogelijkheden maximaal binnen het plangebied inpasbaar zijn en onder welke voorwaarden. Deze kunnen vervolgens planologisch mogelijk worden gemaakt.

Wijzigingsbevoegdheid

Als gevolg van de huidige economische laagconjunctuur en de daaruit voortvloeiende wispelturige woningmarkt is behoefte aan een bepaalde mate van flexibiliteit binnen het bestemmingsplan. Voor bepaalde delen van het plan waar dure vrijstaande en twee-onder-één kap woningen gepland zijn wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels deze wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk gemaakt om onder bepaalde voorwaarden de dure woningen om te zetten naar goedkopere geschakelde woningen.

1.5. Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt achtereenvolgens nader ingegaan op:

- de bestaande situatie van het plangebied,
- de beleidskaders,
- uitgangspunten en randvoorwaarden
- milieukundige aspecten
- het stedenbouwkundig plan
- de financieel economische haalbaarheid
- maatschappelijk overleg
- juridische regeling

2. BESTAANDE SITUATIE

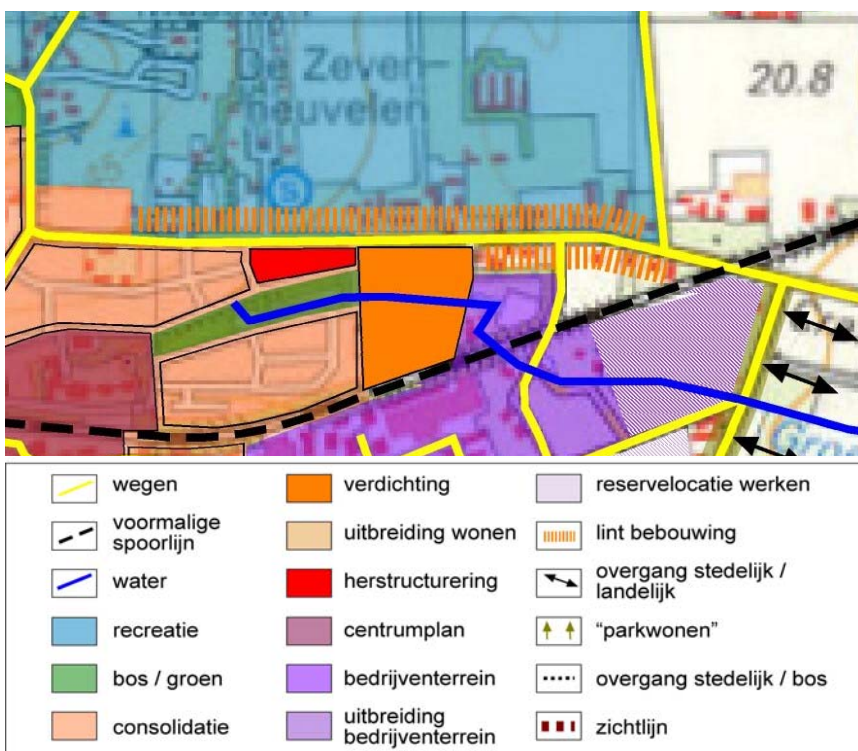
2.1. Groesbeek - Noordoost

Begrenzing

Aan de noordoostkant van het centrum van Groesbeek bevindt zich een lineair opgebouwde woonbuurt. Deze woonbuurt is na de 2^e wereldoorlog ontwikkeld en sluit aan de noordzijde aan op het heuvellandschap. De visueel-ruimtelijke relatie met dit landschap is beperkt.

Kenmerken

De woonbuurt betreft een traditionele blokverkaveling. Het accent in het woningaanbod ligt op halfvrijstaande en vrijstaande woningen. In de totale woonbuurt is sprake van een sociale mix: er komen zowel grondgebonden woningen voor in de goedkope, middeldure als in de dure sector. Deze laatste woningen zijn onder meer recent ontwikkeld ten noorden van de Cranenburgsestraat.



Uitsnede plankaart 'ruimtelijk beeld' voor Groesbeek uit de Visie wonen en werken.

De ruimtelijke opbouw van deze woonbuurt is eenduidig en bestaat uit langgerekte woonstraten, waarlangs de woningen op een evenwichtige wijze zijn geplaatst. De overgang naar het landschap is vanuit deze wijk matig te noemen. Dit wordt onder meer bepaald door de genoemde woonbuurt en de aanwezigheid van het recreatiebungalowpark.

2.2. Buurtprofiel

De kwaliteit van deze buurt loopt sterk uiteen en biedt een evenwicht van problemen en kansen. Sterk punt van de woonbuurt is zeker de mengeling van woningtypes. In het oostelijk deel is sprake van een concentratie van deels verouderde en kwalitatief onvoldoende woningvoorraad. Het betreft het complex aan de Cranenburgstraat-Hoflaan-Pastoor Roverstraat. Op deze locatie bevonden zich 29 huurwoningen die medio 2009 zijn gesloopt en worden herontwikkeld. Ter plaatse worden vervangende grondgebonden woningen teruggebouwd waardoor het huidige buurtprofiel zonder meer gehandhaafd kan worden.

Aan de oostkant van de Hoflaan bevindt zich een relatief groot onbebouwd gebied omsloten door de Cranenburgsestraat, Mariëndaalseweg, Oude spoorlijn en de Hulsbroek. De locatie wordt aan alle zijden in meer of mindere mate begrensd door bebouwing. Dit betekent, dat deze locatie weliswaar als uitbreiding kan worden aangemerkt, maar toch ook duidelijke kenmerken heeft van een verdichtingslocatie. De locatie heeft bijzondere kenmerken:

- de doorsnijding door de Groesbeek;
- de flankerende zwaar begroeide spoordijk;
- de actuele landschappelijke waarden zijn echter - door de aanwezige visuele invloed van bebouwing – beperkt,



Bedrijventerrein

Teneinde met de nieuwe te realiseren woningen in te spelen op de kenmerken van deze gehele woonbuurt kan hierbij een evenwichtige samenstelling van huur-koop, goedkoop-middelduur-duur worden nagestreefd (gemengde woonvormen).

Bedrijventerrein zuidkant spoorlijn

Ten zuiden van de oude spoorlijn, grenzend aan het plangebied is het bedrijventerrein De Ambachtsweg gelegen. Planologisch is het belangrijk, dat de bedrijven zich binnen de gemeente Groesbeek op één bedrijventerrein aan de oostkant concentreren. Het vorenstaande betekent, dat het bestaande bedrijventerrein tussen De Mies en de voormalige spoorlijn ruimtelijk wordt afgerond. De nog aanwezige ruimte tot aan de Koningin Wilheminalaan wordt opgevuld met bedrijven (bedrijfskavels langs de Ren). De verdere uitbreiding van het bedrijventerrein zal aansluitend moeten plaatsvinden.



Bossages op spoordijk

2.3. Plangebied

Het plangebied zelf bestaat thans voornamelijk uit grasland en akkerland. De zuidzijde van het plangebied grenst aan de spoordijk van de oude spoorlijn. Deze spoordijk heeft een hoogte van ca. 4 meter en is geheel begroeid met bossages waardoor deze rand een natuurlijke uitstraling heeft.



Plangebied gezien vanuit de Heikantweg.



Romneyloodsen

Van west naar oost loopt midden in het plangebied De Groesbeek. De Groesbeek wordt feitelijk alleen in het centrale gedeelte van het plangebied ervaren. Ten oosten van het plangebied is de (voormalige) waterzuivering gesitueerd. Hierbij is een grote in gebruik zijnde regenwateropvangbak gelegen. De waterzuivering is niet meer als zodanig in gebruik. Deze ruimte is derhalve beschikbaar voor een nieuwe ontwikkeling. In afwijking van de visie op wonen en werken wordt gedacht aan woningbouw. Op termijn zal een nieuw berg bezink bassin gerealiseerd moeten worden. Dit zal in dit gebied plaats dienen te vinden. Ook zijn in dit deel enkele percelen in gebruik bij één (of meerdere) bewoners van de Cranenburgsestraat. Nabij de waterzuivering en grenzend aan de spoorlijn is het terrein van de carnavalwagenbouwers gelegen. Het gebruik van deze loodsen is aan een termijn gebonden. Dit betreft ca. 13 romneyloodsen. Aan de zuidwestzijde van het plangebied zijn een aantal vogelkooien van een particulier gesitueerd. De kooien dienen in het kader van de ontwikkeling een nieuwe plaats te krijgen binnen het plangebied.



Nieuwe school

Nieuwe basisschool

In het noordwestelijke deel van de locatie is in 2008 een nieuwe basisschool opgeleverd. Deze school is voorzien van een inpandige sporthal en omliggende (speel)pleintjes. Hoewel een grootschalig object als school in een overgangsgebied tussen dorp en buitengebied als verstorend element kan overkomen is dit door de architectuur van de school tot een minimum beperkt. De school heeft namelijk een bouwhoogte die min of meer aansluit op de omliggende bebouwing. Daarnaast is het ontwerp opgebouwd uit een diverse lessenaarskappen

met een beperkte omvang waardoor de schaalgrootte in visueel opzicht beperkt blijft.

De Groesbeek

Net zoals dat in het centrum van Groesbeek is gedaan, is het voor het plangebied de bedoeling dat De Groesbeek weer beleefbaar gemaakt en opgewaardeerd wordt. Enerzijds wordt hiermee kwaliteit aan het gebied toegevoegd, anderzijds heeft dit ook een functioneel aspect, namelijk waterberging. Het is de bedoeling dat op termijn in het gehele gebied ten noorden van de spoorlijn De Groesbeek zichtbaar wordt gemaakt. De zone aan weerszijden van de Groesbeek zal met veel groen worden vormgegeven. Dit groen sluit aan op het aan de spoorlijn begeleidende groen. Vanuit de stroomrichting van De Groesbeek gezien ontstaat er hierdoor een natte en tevens groene verbinding vanaf de bron van De Groesbeek, via de Dorpsstraat en Mariëndaal tot aan het punt waar de Hulsbroek de spoorlijn kruist. De Groesbeek verdwijnt hier kort onder de grond om vervolgens via het bedrijventerrein verder te lopen. Het groen sluit aan op de reeds bestaande groene verbinding naar Duitsland via het spoor.



Huidige profiel van de Groesbeek in plangebied



Beekherstel ter plaatse van de bron in het centrum van Groesbeek



Geomorfologische zonering
(plangebied is als cirkel weergegeven)

2.4. Geomorfologie

Het grondgebied van de gemeente Groesbeek valt geheel binnen de geologisch-geografische eenheid "stuwwal van Nijmegen". Aan de luwte van de stuwwal (Groesbeek en omgeving) is in de laatste ijstijd löss afgezet. De ruimtelijke kenmerken zijn sterk bepaald door grote hoogteverschillen op korte afstand van elkaar. In algemene zin kan onderscheid gemaakt worden tussen de Nijmeegse stuwwal, overgaand in een noordelijk en een zuidelijk hellinggebied, een plateau en zuidelijk daarvan een dalvormige laagte (het lage middengebied waarin o.a. de Groesbeek is gelegen).

2.5. Bodem

Het lage middengebied kent een veelheid aan bodemtypen; voor het grootste deel gaat het hierbij om natte, zandige leemgronden. Daarnaast worden oude bouwlandgronden aangetroffen (humusrijke bovengrond door eeuwenlange bemesting) ten oosten en zuiden van de kern Groesbeek en rond Schildbroek.

2.6. Huidig grondgebruik

Een groot deel van het grondgebied rond Groesbeek is in gebruik als grasland, zo ook het grootste deel van het plangebied. Kenmerkend is de radiale wegenstructuur met het dorp Groesbeek als kern. Het gebied kent vele onverharde wegen en paden. Van west naar oost ligt een (niet meer als zodanig in gebruik zijnde) spoorlijn. Ook de oppervlaktewaterhuishouding kent een eigen, door waterlopen bepaalde infrastructuur.

3. BELEIDSMATIGE ASPECTEN

3.1. Rijksbeleid

De Nota Ruimte bevat het nieuwe ruimtelijke beleid van het Rijk, waarmee het kabinet op hoofdlijnen sturing wil geven aan de inrichting van de ruimte en sociale, culturele en economische ontwikkelingen ruimtelijk wil accommoderen. Het is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om het generieke bundelingsbeleid uit te werken en uit te voeren met het oog op specifieke problemen en uitdagingen. Het Rijk focust zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland. Daaronder vallen onder andere zes stedelijke netwerken.

Het Rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. De gemeente Groesbeek valt binnen één van de Nationale Stedelijke Netwerken, het zogenaamde KAN-gebied, tegenwoordig Stadsregio Arnhem Nijmegen. Zie onderstaande afbeelding 'Uitsnede Plankaart Nota Ruimte'.



Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuren.

Binnen elk nationaal stedelijk netwerk geeft het rijk indicatief een aantal gebieden aan waar de verstedelijking wordt gebundeld. Grootchalige

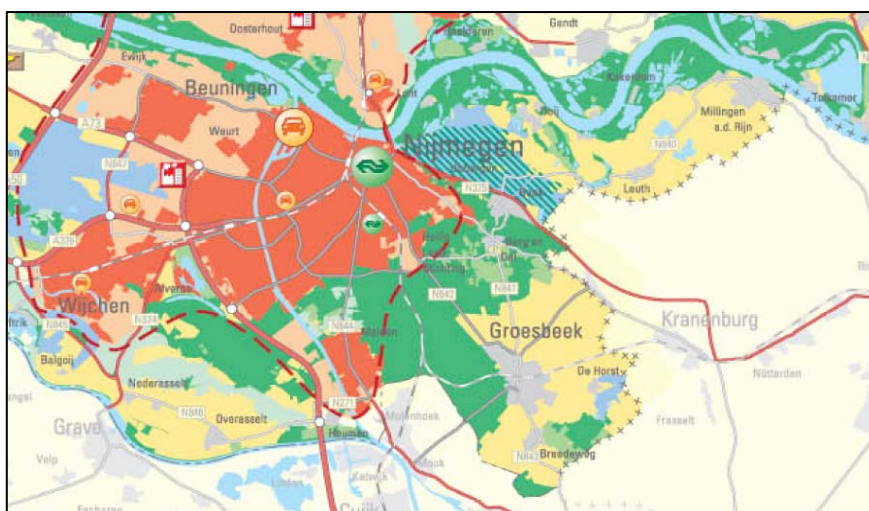
verstedelijking binnen de Stadsregio zal niet plaatsvinden in de gemeente Groesbeek. Om de sociale samenhang en het draagvlak voor voorzieningen te behouden en mogelijk te versterken zal ruimte geboden moeten worden aan de natuurlijke bevolkingsaanwas en lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

3.2. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

De provincie Gelderland heeft in 2005 een nieuw streekplan vastgesteld. Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) en de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur (knooppuntenbenadering). De ruimtebehoefte wordt zorgvuldig in regionaal verband geacommodeerd zodat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Het Gelders kwalitatieve woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Eén van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten is een aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen, waarbij het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie en het versterken van verscheidenheid en identiteit een belangrijke rol spelen.



Uitsnede beleidskaart streekplan Gelderland

De grootste stedelijke dynamiek in Stadsregio concentreert zich in een S-vormige structuur rond de spoorlijn Zevenaar-Duiven-Arnhem-Elst-Nijmegen-Wijchen. Zoals gezegd vindt de (grootschalige) stedelijke ontwikkeling binnen de Stadsregio niet plaats in de gemeente Groesbeek. Hier staat het behoud van het landelijke en lokale karakter, met haar lokale behoeften, centraal. Ook hieromtrent worden afspraken gemaakt met de Stadsregio. Dit geldt ook voor de kleinere kernen behorende bij de gemeente, zoals Breedeweg. De locatie valt buiten het in het streekplan aangegeven Bestaand Stedelijk Gebied.

3.3. Beleid stadsregio

Regionaal Plan 2005-2020

Het regionaal structuurplan is gebaseerd op de verstedelijkingsafpraak (Vinex) tussen KAN en het Rijk voor de periode 1995-2004 om 25.000 woningen te bouwen. Deze afspraak is gevolgd door een nieuwe afspraak 2005-2009 om 24.951 woningen te bouwen, onder andere gebaseerd op de Regionale Woonvisie (2002). Deze aantallen zijn ruimtelijk vertaald in de concessieovereenkomst, waarin rond de kernen woningbouwcontouren van zijn vastgesteld én de op de bebouwingsgrens aansluitende 'zoekrichtingen voor uitbreiding'. De locatie waartoe Hüsenhoff behoort valt binnen de in het regionaal structuurplan vastgelegde woningbouwcontour, waar ten minste 50% van de nieuwbouw in de betaalbare huur- en koopsector gerealiseerd moet worden. De verdeling van dure en betaalbare woningen over de verschillende woningbouwlocaties binnen de woningbouwcontour is in beginsel vrij. De tussen de Stadsregio en de gemeente afgesloten concessieovereenkomst is geaccordeerd door de provincie Gelderland.

Regionale woonvisie

Uit de Woonvisie van het KAN blijkt dat er momenteel in Groesbeek een aanzienlijk aanbod is aan dure koopwoningen, terwijl naar goedkopere woningen juist een sterke vraag is. Er is met name behoefte aan nul-tredewoningen voor senioren, liefst in de buurt van centrumvoorzieningen en grondgebonden sociale koopwoningen voor startende gezinnen, die structureel worden verdrongen in de bestaande woningvoorraad door zich vestigende gezinnen van buiten Groesbeek.

Hoewel de komende jaren de vergrijzing nog verder zal toenemen komt er een moment waarop de vergrijzing afneemt. Het verdient daarom aanbeveling om woningen zo veel mogelijk geschikt te maken voor meerdere levensfasen; de levensloopbestendige woning.

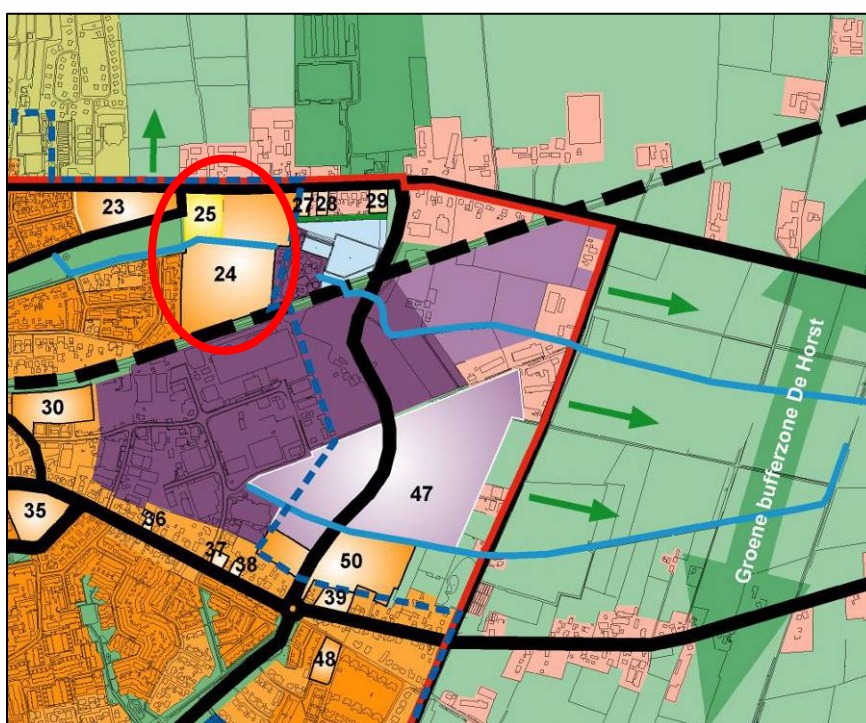
In de regionale woonvisie is de afspraak opgenomen dat de niet-stedelijke gemeenten, zoals Groesbeek, 50% van de nieuwbouw binnen de door het KAN vastgestelde woningbouwcontour (grens concessiegebied) in de betaalbare sfeer realiseren. Nieuwbouw buiten deze contour dient voor 90% in de goedkope huur- en koopsector

















gerealiseerd te worden. De onderhavige locatie ligt binnen de contour en de 50/50 verdeling zal derhalve als uitgangspunt worden gehanteerd. Dit schept kansen voor huishoudens met een laag inkomen, starters en voor toetreders tot de koopmarkt, vaak jonge gezinnen.

3.4. Gemeentelijk beleid

Visie op wonen en werken

Voor de gehele gemeente Groesbeek is een ruimtelijke visie opgesteld: de Visie op wonen en werken (Pouderoyen Compagnons; juni 2004). Hierin is onder andere gezocht naar geschikte bebouwingsmogelijkheden binnen de kom.



Ruimtelijk Streefbeeld			
	Centrumgebied		Structurerend groen
	Historisch dorpse 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

Uitsnede plankaart Ruimtelijk streefbeeld, Visie op wonen en werken, gemeente Groesbeek

Omdat hiermee niet voldaan kan worden aan het woningbouwprogramma is ook onderzocht waar de uitbreidingsmogelijkheden zouden kunnen liggen. Daartoe is een zoekgebied voor verstedelijking vastgesteld.

Zoekgebied verstedelijking

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. Aan de noordoostkant van de kern zijn binnen de oude lintstructuur van Cranenburgsestraat, Hoge Horst en Koningin Wilhelminastraat nog een aantal onbebouwde ruimten aanwezig, die reeds aan meerdere zijden door stedelijke functies omgeven zijn. Hier liggen mogelijkheden om het dorpsgebied af te ronden.

De Koningin Wilhelminaweg en de Cranenburgsestraat worden hierbij als uiterste grens van de bebouwde kom beschouwd. Door deze grens aan te houden blijft tussen Groesbeek en De Horst nog een redelijke ruimtelijke geleedingszone behouden. Voorkomen wordt dat beide kernen aaneengroeien.

Ruimtelijk streefbeeld

In het ruimtelijk streefbeeld is voor het plangebied deelgebied 24 van toepassing. Het plangebied is in de visie aangemerkt als woningbouwlocatie. Er is hier sprake van agrarische gronden, met landschappelijke, ecologische en recreatieve potenties. De invulling moet dan ook uitdrukkelijk rekening houden met de bestaande waterloop. Het in de visie geschatte programma is erg laag en bestaat uit circa 50 woningen.

4. UITGANGSPUNTEN

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de voorwaarden waaraan het stedenbouwkundig plan moet voldoen. In hoofdstuk 5 wordt beschreven hoe deze uitgangspunten en randvoorwaarden in het plan zijn vertaald.

4.1. Ruimtelijke uitgangspunten

Het bebouwingsbeeld wordt in hoofdzaak bepaald door grondgebonden woningen in maximaal twee bouwlagen met kap.

Er dient te worden ingespeeld op de aanwezige kwaliteiten binnen het plangebied en op de invloed vanuit de randen:

- Aan de zijde van de Cranenburgsestraat dient aansluiting gezocht te worden op de kenmerken van het bestaande bebouwingslint van de Cranenburgsestraat. Daarnaast dient hier rekening gehouden te worden met wegverkeerslawaai;
- Aan de zijde van de spoorlijn rekening houden met een meer gesloten bebouwingwand ter afscherming van geluidhinder van het zuidelijk gelegen bedrijventerrein;
- Rekening houden met de prominente plek die de nieuwe school binnen het plangebied inneemt;
- Terugbrengen van De Groesbeek in het plangebied in een ruime setting, dus met voldoende groene ruimte langs de beek. De groene lob ten westen van het plangebied dient als het ware voortgezet te worden;
- Aansluiten op de structuur en schaalniveau van het westelijk gelegen woongebied;
- In de hoofdopzet van het plan dient rekening gehouden te worden met een eventuele toekomstige 2^e fase van het plan ten westen van onderhavige locatie,
- Voorafgaand aan de 2^e fase dient aan de oostzijde van het plangebied een tijdelijke voorziening voor vogelkooien gerealiseerd te worden.

4.2. Functionele randvoorwaarden

- Voor het woningbouwprogramma dient conform het beleid van de stadsregio te worden uitgegaan van minimaal 50% betaalbare woningen. Voor de rest worden koopwoningen in de vrije sector gebouwd;
- Verspreid over het plangebied dienen verschillende speelterreintjes opgenomen te worden. De benodigde ruimte aan speelgelegenheid dient daarbij zodanig te worden ingericht, dat vanuit veel woningen toezicht mogelijk is;
- Tussen initiatiefnemers en gemeente is overeengekomen dat ten aanzien van energieverbruik van de woningen een hoger ambitieniveau wordt nagestreefd dan wettelijk verplicht (gemiddelde EPC van 0,7 in plaats de wettelijke norm van 0,8);

- Tussen initiatiefnemers en gemeente is de bereidheid uitgesproken om te bezien in hoeverre een deel van de woningen casco opgeleverd kunnen worden om de Groesbeekse woningmarkt betaalbaar te houden;

4.3. Verkeer en parkeren

De locatie dient voor de auto ontsloten te worden op de Cranenburgsestraat en de Mariëndaalseweg waardoor het plan voor de auto twee ontsluitingspunten krijgt op het bestaande weefsel. Binnen de buurt dienen bij voorkeur geen lange doodlopende straten te ontstaan. Inrichting als 30 km gebied is het uitgangspunt.

Voor langzaamverkeer zijn de volgende relaties van belang:

- Een verbinding met de nieuwe basisschool;
- Een recreatieve verbinding naar de voormalige spoorlijn in kader van struinroute;
- Diverse verbindingen door de groene lob.

Parkeernormen

Door de gemeente Groesbeek zijn parkeernormen gesteld waarbij zo veel als mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW (Publicatie 182, Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, juni 2003 en ASVV 2004). De gemeente Groesbeek is een weinig stedelijke gemeente; de locatie is gelegen in de “rest van de bebouwde kom”.

De volgende normen zijn van toepassing:

Woningcategorie	Rest bebouwde kom
Goedkoop	1,55 parkeerplaatsen per woning
Middel	1,85 parkeerplaatsen per woning
Duur	2,0 parkeerplaatsen per woning

Bij duurdere woningen wordt gestreefd naar zoveel mogelijk parkeren op eigen erf. Om te voorkomen dat de voortuinen, gedomineerd worden door geparkeerde auto's, worden voor de rijenwoningen de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied opgenomen. Een oprit (al dan niet in combinatie met een garage) wordt gerekend als 1 parkeerplaats. Indien de oprit voor de garage minimaal 10 meter is mogen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerekend worden.

4.4. Geluid

4.4.1. Inleiding en achtergronden ten aanzien van geluidsaspecten

Plan Hüsenhoff te Groesbeek is gelegen op een locatie waar geluid vanuit diverse geluidbronnen optreedt. De meest relevante geluidbronnen zijn:

- Kegro (producent van deuren) direct ten zuiden van de spoorlijn,
- carnavalsverenigingen ten oosten van het plangebied,
- wegverkeer op de Cranenburgsestraat,
- de nieuwe basisscholen en sportzaal aan de Cranenburgsestraat.

Geluidsinvloeden sinds lange tijd bekend

Dat de bovengenoemde geluidbronnen naar onderhavige planlocatie geluid uitstralen, is reeds jaren een gegeven (zie o.a. de woonvisie van de gemeente Groesbeek). Het was dan ook op voorhand al bekend dat de geluidaspecten stringente beperkingen aan de invulling van onderhavige locatie met woningen zouden opleggen. Dit is voor de planontwikkeling dan ook een belangrijk uitgangspunt geweest. Vanaf het begin van de planvorming is het onderzoeksbureau Peutz actief bij het proces betrokken geweest. Peutz heeft naar aanleiding van de diverse voorgaande stedenbouwkundige ontwerpen steeds onderzocht wat de (on)mogelijkheden waren ten aanzien van de geluidsaspecten.

Evenwicht tussen een acceptabel geluidniveau en aantrekkelijk plan

Tijdens het planvormingsproces is gezocht naar een stedenbouwkundig model dat evenwicht schept tussen enerzijds het akoestische woon- en leefklimaat en anderzijds een in stedenbouwkundig opzicht kwalitatief goede en aantrekkelijke leefomgeving. Het één gaat in dit kader niet altijd samen met het ander (denk bijvoorbeeld aan metershoge geluidwerende schermen in een dorpse woonomgeving).

Met het uiteindelijke stedenbouwkundige plan zijn initiatiefnemers, stedenbouwkundigen en gemeente er van overtuigd dat het beoogde evenwicht gevonden is. Dit neemt echter niet weg dat de geluidaspecten beperkingen aan de invulling van onderhavige locatie en woningen opleggen.

4.4.2. Geluidsonderzoek Peutz, toetsing Abovo

De geluidaspecten zijn in een eerste (concept-)rapport van Peutz opgenomen. Er zijn vervolgens diverse varianten beschouwd en doorgerekend naar aanleiding van diverse (stedenbouwkundige) wensen en eisen uit geluid oogpunt. Het daaruit resulterende ontwerp heeft de gemeente Groesbeek laten toetsen door een geluiddeskundige derde (Abovo), mede gezien de complexiteit van de materie. Opmerkingen van die deskundige hebben geleid tot aanpassing van het plan (met name de woningindeling). Een en ander is opgenomen in bijgevoegd (bijlage 1) geluidrapport (Peutz, nummer O 176-4-RA, d.d. 8 februari 2010). De

onderstaande tekst geeft een samenvatting van de diverse geluidsrapportages en toetsing daarvan.

Bestemmingen en belemmeringafstanden

Naast het bovenstaande is in de rapportage ook gezien of er in de omgeving van het plangebied functies aanwezig zijn waarvan verwacht kan worden dat die functies het woon- en leefklimaat in onderhavige plan kunnen aantasten. Tevens is van belang of functies in de omgeving van onderhavige plan als gevolg van woningbouw in dat plan in de toekomst onevenredig belemmerd kunnen worden. Deze aspecten worden in paragraaf 4.4.5. Wet milieubeheer verder aan de orde gesteld.

Spoorlijn Nijmegen - Kleve

De spoorlijn Nijmegen - Kleve is momenteel buiten gebruik als reguliere spoorlijn. De spoorlijn is nog wel als spoorlijn bestemd. Volgens de kaart op grond van art. 106a Wet geluidhinder bevindt zich rond de spoorlijn een zone die aan beide zijden van de spoorlijn 100 m bedraagt, gerekend vanaf de buitenste spoorstaaf. Er zijn stukken van de spoorlijn opgebroken. De huidige intensiteit op het spoor bedraagt dus nul bewegingen per etmaal. Er is geen prognose beschikbaar waaruit blijkt dat en met welke intensiteit toekomstig railverkeer zal plaatsvinden. Heringebruikname als reguliere spoorlijn is voornamelijk niet te verwachten. Gezien het ontbreken van gegevens waarop beschouwing van de geluidaspecten gebaseerd kan worden, en het ontbreken van enig zicht op heringebruikname, kan het aspect geluid vanwege railverkeer niet verder beschouwd worden.

Er zijn delen van de spoorlijn, waaronder het traject langs onderhavige gebied, geschikt gemaakt voor het gebruik door spoordraisines (fietslorries) e.d. Daarvan is geen relevante geluidstraling te verwachten.

Geluid vanwege wegverkeerslawaai Cranenburgsestraat

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{den} van nieuwe woningen ten gevolge van bestaande wegen bedraagt 48 dB. Voor de meeste woningen in het plan Hüsenhoff bedraagt de berekende geluidbelasting niet hoger dan die voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Voor de woningen gelegen aan de Cranenburgsestraat bedraagt de berekende geluidbelasting tot 60 dB. Dat is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, en lager dan de maximale ontheffingswaarde (63 dB).

De voorgevelrooilijnen van deze woningen zijn op een zodanige wijze gesitueerd dat ze aansluiten bij het straatbeeld. Door de woningen verder van de weg af te verplaatsen zou het geluidniveau in principe afnemen, Dit is echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt een ongewenste ontwikkeling en past niet in het beeld van de Cranenburgsestraat. Het

van de Cranenburgsestraat af schuiven van de woningen betekent tevens dat de daarachter gelegen woningen ook van de Cranenburgsestraat af geschoven zouden moeten worden. Dit zou ten koste gaan van de groene beekzone, de drager van het plan. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is dat ongewenst. Om aan de voorkeurswaarde van 48 dB te voldoen, zouden de woningen tientallen meters naar achteren geplaatst moeten worden. Daar is evident geen ruimte voor. Voor de woningen aan de Cranenburgsestraat zijn derhalve hogere waarden nodig die de gemeente zal dienen vast te stellen. Aan de twee eerste eisen uit het Groesbeekse geluidbeleid wordt in onderhavige planopzet voldaan, te weten dat de woningen een geluidluwe zijde moeten hebben en dat de tuin aan die zijde ligt. Aan de twee verdere eisen uit het Groesbeekse geluidbeleid, te weten dat de verblijfsruimten zo veel mogelijk aan de luwe zijde moeten liggen en dat tenminste 1 slaapkamer aan de luwe zijde moet liggen, kan ook worden voldaan door dit als eis bij het indelingsontwerp van de woningen te hanteren. Aangezien de ontwerpen voor deze woningen nog niet zijn opgesteld, dient het bovenstaande als ontwerpuitgangspunt meegenomen te worden ten tijde dat de architect hiermee aan de slag gaat.

Geluid vanwege Kegro

Kegro is een milieuvergunningplichtig bedrijf op grond van de Wet milieubeheer. Er zijn twee milieuvergunningen van belang.

Vigerend is een milieuvergunning uit 2006, gebaseerd op een twee ploegendienst bij Kegro.

Daarnaast is er een milieuvergunning uit 2008, waarmee een drie ploegendienst is vergund. Deze vergunning is onherroepelijk, maar momenteel niet in werking vanwege het ontbreken van de ook benodigde bouwvergunning. Die bouwvergunning is nodig voor een deel van de geluidreducerende voorzieningen (afschermingen) die nodig zijn om aan de in die vergunning voorgeschreven geluidgrenswaarden te kunnen voldoen. Zolang die bouwvergunning nog niet is verleend, treedt de milieuvergunning uit 2008 niet in werking. De benodigde bouwvergunning is niet aangevraagd (stand eind januari 2010). Kegro heeft echter de mogelijkheid die aanvraag alsnog te verrichten. De benodigde geluidreducerende voorzieningen zijn m.b.t. de benodigde bouwhoogte niet in strijd met het voor Kegro geldende bestemmingsplan (Bedrijventerreinen), zodat verlening van de bouwvergunning in principe mogelijk moet worden geacht. Het is derhalve mogelijk dat de drie ploegendienstvergunning in werking zal treden.

Derhalve is voor beide bovengenoemde vergunde bedrijfssituaties bezien welke geluidniveaus in het plan Hüsenhoff te verwachten zijn.

Volgens de milieuwet- en -regelgeving en het geldende geluidbeleid dienen de geluidniveaus vanwege Kegro nabij gevels van woningen te worden beoordeeld. Daartoe gelden in een 'rustige woonwijk, weinig verkeer' richtwaarden van 45, 40 en 35 dB(A) in resp. de dag-, de avond- en de nachtperiode (dat is 45 dB(A) 'etmaalwaarde'). In de huidige milieuvergunningen zijn alleen beoordelingsposities nabij bestaande woningen opgenomen, maar na realisatie van woningen in plan Hüsenhoff kunnen in de milieuvergunningen van Kegro ook bij de nieuwe woningen grenswaarden opgenomen worden. Als uitgangspunt bij het planontwerp is gehanteerd dat bij alle nieuwe woningen aan genoemde richtwaarden wordt voldaan. Dan zullen de vergunde bedrijfssituaties van Kegro niet aangetast kunnen worden vanwege de nieuwe woningen, aangezien die richtwaarden zonder meer aan Kegro vergund kunnen worden.

Als uitgangspunt daarbij zijn de akoestische rekenmodellen van Kegro gehanteerd, die bij de betreffende milieuvergunningaanvragen zijn gevoegd. In die beide rekenmodellen (één voor 2 ploegendienst en de andere voor 3 ploegendienst) is het plan Hüsenhoff ingevoerd.

Zowel het stedenbouwkundig plan als de woningontwerpen zijn vergaand beïnvloed door de geluidimmissie vanwege Kegro, en gericht op het minimaliseren van de geluidniveaus vanwege Kegro op de plaatsen waar personen kunnen verblijven.

De meest nabij Kegro gelegen rijen woningen van de drie 'clusters' (de drie zuidelijke woonblokken) zijn daarom ontworpen als geluidsbarrrière voor de daarachter gelegen woningen. De geluidbelasting op de zuidgevels van die genoemde rijen woningen is relatief hoog. Daarom worden die gevels 'doof' (zonder normaliter te openen delen, met voldoende geluidisolatie) uitgevoerd. De indeling van die woningen is hierop speciaal ontworpen, de leefruimten zijn allen aan de geluidluwe achterzijde gesitueerd evenals te openen ramen en tuindeuren. Dit betreft woningen nummers 20 t/m 25, 35 t/m 40, en 50 t/m 55. Bij de achter die eerstelijns woningen gelegen twee-onder-een-kap clusterwoningen is de indeling eveneens zodanig gekozen, dat in de voorgevel geen normaliter te openen delen hoeven te zitten, en de leefruimten zich aan de achterzijde bevinden (d.w.z. aan de 'binnenzijde' van de clusters). Van de overige clusterwoningen is de indeling zodanig dat op verdiepingsniveau te openen delen naar keuze in of de voorgevel of de achtergevel kunnen worden aangebracht, waarbij dus de geluidbelasting vanwege Kegro voor die keuze maatgevend is. De clusterwoningen zijn bovendien op begane grondniveau voorzien van een bouwkundige schutting die de clusters grotendeels (op de doorgangen voor de achterommen na) afsluit, zodat op begane grondniveau een vrijwel rondom afgeschermd gebied met tuinen ontstaat. Van alle clusterwoningen zijn ook de zijgevels 'doof' uitgevoerd.

Op enkele plaatsen zullen speciale aanvullende voorzieningen worden aangebracht, te weten geluidabsorberende gevelbekleding en (kleine) geluidschermen.

Voor de rij woningen die het meest nabij Kegro is gelegen (nummers 1 t/m 6) is hetzelfde ontwerp gehanteerd als voor de eerstelijns clusterwoningen, dus van Kegro af gericht, met 'dove' gevels aan de zijde van Kegro.

Voor de overige woningen in het akoestisch invloedgebied van Kegro is eveneens, voor zover nodig, voorzien in 'dove' gevels aan de door Kegro geluidbelaste zijden. Er zijn ook verder van Kegro af gelegen woningen waarvan op verdiepingsniveau één te openen raam aan de geluidbelaste zijde aanwezig zal zijn, maar dan lokaal afgeschermd. Dit is uiteraard alleen op plaatsen het geval waar de met een dergelijke afschermdende constructie een voldoende geluidreducerend effect bij de ramen gerealiseerd wordt.

In het geluidrapport O 176-4-RA is in een figuur aangegeven welke gevels 'doof' moeten worden uitgevoerd, alsmede de aanvullende voorzieningen voor enkele specifieke woningen.

De berekeningen zijn uitgevoerd conform methode II van de Handleiding meten en rekenen industrielaawaai van 1999, te weten:

- II.2 (geconcentreerde bronmethode);
- II.3 (aangepast meetvlakmethode);
- II.7 (uitstraling gebouwen);
- II.8 (overdrachtsmodel).

De plattegronden van de woningen die met een dove gevel worden uitgevoerd zijn als bijlage 1b bij deze toelichting gevoegd.

Uit de rekenresultaten met het onderhavige plan blijkt dat de geluidsbelasting bij alle te beoordelen gevels van genoemde richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde niet overschrijdt. De bedrijfsvoering van Kegro komt derhalve niet in gevaar, en mede omdat die richtwaarde bij alle woningen in de tuin bij de achtergevel ook wordt gerealiseerd, is tevens sprake van een (ruimschoots) aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geluid vanwege basisscholen en gymnastiekzaal

De beide scholen en sportzaal zijn gesitueerd ten noordwesten van en aangrenzend aan het plangebied. De scholen bevinden zich rond de sportzaal en zijn (nagenoeg) even hoog als de sportzaal. Aangezien er in de sportzaal (normaliter) geen muziek wordt gedraaid, vindt er geen relevante geluiduitstraling vanuit de sportzaal naar de woningen plaats.

Aandachtspunt is het spelen op de schoolpleinen. Beschouwd wordt een invulling die past bij 'gewone' basisscholen: spelende kinderen voorafgaand aan school en tijdens de pauzes. Er wordt derhalve van uitgegaan dat de schoolpleinen niet worden gebruikt door een kinderopvangvoorziening.

De berekeningen zijn uitgevoerd conform methode II van de Handleiding meten en rekenen industrielawaai van 1999, te weten methode II.2 (geconcentreerde bronmethode). Uit de rekenresultaten blijkt dat bij geen van de woningen de grenswaarde van 50 dB(A) in de dagperiode overschreden wordt. Hieruit, en omdat de pleinen 's avonds en 's nachts niet worden gebruikt, en in het weekend en schoolvakanties helemaal niet, kan geconcludeerd worden dat het akoestisch woon- en leefklimaat bij de woningen rond de school voldoende zal zijn.

Geluid vanwege constructie carnavalswagens

Aan de oostzijde van het plangebied zijn loodsen gelegen ten behoeve van carnavalswagenconstructie. Het betreft halfronde loodsen (ook wel nissenhutten of Romneyloodsen genoemd).

De carnavalsverenigingen hebben zich gezamenlijk bij de gemeente gemeld in het kader van het Besluit bouw- en houtbedrijven milieubeheer. Dit besluit is inmiddels vervangen door het Activiteitenbesluit. In dit Besluit zijn standaard grenswaarden opgenomen van 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus bij woningen.

Door het stellen van een zogenaamd 'maatwerkvoorschrift' zal de gemeente in principe gemotiveerd afwijken van standaard grenswaarden, onder voorwaarden met betrekking tot het binnengeluidniveau (in woningen).

De berekeningen zijn uitgevoerd conform methode II van de Handleiding meten en rekenen industrielawaai van 1999, te weten: II.7 (uitstraling gebouwen).

Op gevels van woningen nabij de carnavalswagenconstructieloodsen zijn geluidbelastingen berekend tot 49 dB(A) in de dagperiode. De berekende geluidbelasting bedraagt niet hoger dan de standaard grenswaarde uit het Activiteitenbesluit. De berekende geluidbelasting op gevels van woningen bedraagt in de avondperiode tot 50 dB(A) en in de nachtperiode tot 41 dB(A). In de avond- en nachtperiode is de berekende geluidbelasting bij enkele woningen hoger dan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Het ligt voor onderhavige situatie voor de hand om te voorzien in een maatwerkvoorschrift, in die zin dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus 5 dB(A) hoger mogen bedragen dan de standaard geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit, mede gezien het seizoensgebonden karakter van de activiteiten (ca. 4 maanden per jaar,

alleen in de relatief koude delen van het jaar wanneer personen niet buiten plegen te verblijven). Als voorwaarde voor een maatwerkvoorschrift is in het Activiteitenbesluit opgenomen dat het binnengeluidniveau in de woningen dan niet hoger mag bedragen dan 35, 30 en 25 dB(A) in resp. de dag-, de avond- en de nachtperiode. Aan die voorwaarde kan in onderhavige situatie worden voldaan door de geluidisolatie van de woningschil daarop te dimensioneren. Gezien de daarvoor benodigde geluidwering van de gevel (ca. 20 dB(A)) is dat zeker mogelijk en realistisch.

Geconcludeerd kan worden dat, op basis van de gehanteerde uitgangspunten, bij de woningen in het plan een (ruimschoots) voldoende woon- en leefklimaat zal heersen. De carnavalswagenbouwactiviteiten zullen doorgang kunnen blijven vinden.

4.5. Milieu

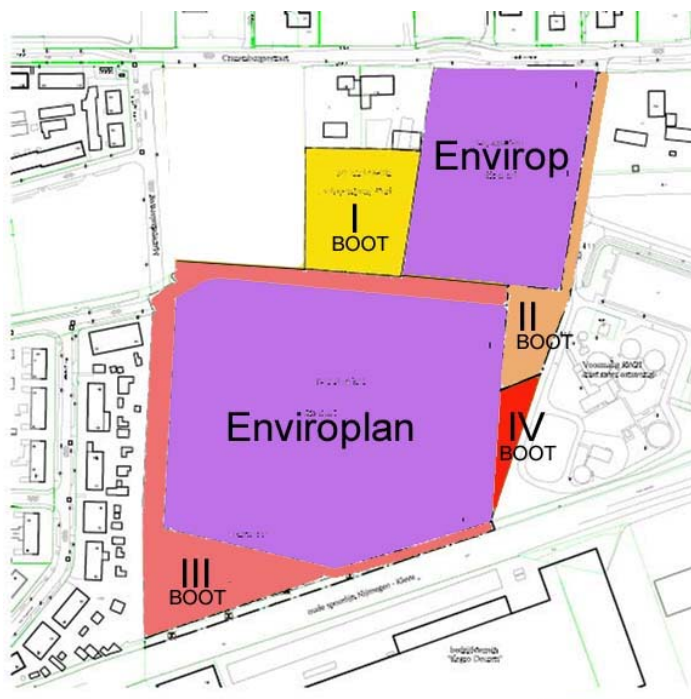
In deze paragraaf worden de uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit de diverse milieukundige invalshoeken aan de orde gesteld.

4.5.1. Bodem

Het overgrote deel van het plangebied is onderzocht door de firma Enviroplan, diverse kleinere strookjes zijn in diverse deelonderzoeken onderzocht door bureau BOOT.

Enviroplan

Door EnviroPlan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740 voor een terrein gelegen aan de Cranenburgsestraat en Mariendaalse weg te Groesbeek (kadastraal bekend, gemeente Groesbeek, nummers P11, P16 en P 37), rapportnummer P-074868/R01, gedateerd 25 juli 2007. Deze rapportage is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd.



Verdeling bodemonderzoeken

Bevindingen

Op basis van onderhavig bodemonderzoek bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren tegen de voorgenomen onroerend goedtransactie. Er bestaan evenmin bezwaren tegen eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie c.q. het verlenen van een bouwvergunning. Omdat in de boven- en ondergrond voor enkele parameters ten hoogste overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetroffen, kan bij eventuele graafwerkzaamheden vrijkomende grond binnen de grenzen van de onderzoekslocatie worden hergebruikt voor aanvulling of ophoging. Voorgenomen hergebruik dient vooraf bij de gemeente te worden gemeld

BOOT deel I

Door BOOT is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740 voor een perceel gelegen aan de Cranenburgsestraat te Groesbeek (kadastraal bekend gemeente Groesbeek, nummer P 603), rapportnummer ME07222-53, gedateerd 9 augustus 2007. Deze rapportage is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Bevindingen

De bovengrond van de locatie heeft een EOX-concentratie groter dan de streefwaarde. EOX is een verzamelparameter van een groot aantal organische verbindingen waaronder bijvoorbeeld bestrijdingsmiddelen. Vanwege de zeer geringe verhoging ten opzichte van de streefwaarde wordt aanvullend onderzoek hiernaar niet noodzakelijk geacht. Daarnaast worden de streefwaarden voor PAK overschreden.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek aanwijzingen hebben opgeleverd waaruit is op te maken dat er in de grond overschrijdingen van de streefwaarden zijn geconstateerd. Het grondwater ter plaatse is niet verontreinigd. Er kan worden geconcludeerd dat de kwaliteit van de onderzochte bodem geen belemmering vormt voor multifunctioneel gebruik.

BOOT deel II

In opdracht van Jansen Bouwontwikkeling BV is door BOOT een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer ME08233-53, gedateerd 1 december 2008) uitgevoerd op diverse percelen ter plaatse van Plan Hüsenhoff in Groesbeek. Deze rapportage is als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan gevoegd. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Groesbeek, sectie P, nrs. 3 (ged.), 13 (ged.) en 15 (ged.). De onderzoeksoppervlakte heeft een grootte van circa 3.100 m².

Bevindingen

In de bovengrond overschrijden de concentraties lood, Pak-totaal en PCB (7) de achtergrondwaarde grond. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen met verhoogde concentraties ten opzichte van de achtergrondwaarden aangetroffen. In het grondwater overschrijden de concentraties barium en vinylchloride de streefwaarden.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wijzen op ten hoogste een overschrijding van de streefwaarden. De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik (wonen met tuin).

BOOT deel III

Door BOOT is een verkennend bodem- en waterbodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer ME08121-53, gedateerd 15 april 2008) op diverse percelen aan de Cranenburgsestraat - Mariendaalseweg in Groesbeek. Deze rapportage is als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan gevoegd. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Groesbeek, sectie P, nrs. 12, 14, 38. De onderzoeksoppervlakte heeft een grootte van circa 6700 m².

Bevindingen

Bodem:

In de bovengrond overschrijden de concentraties lood, zink, Pak-totaal en EOX de streefwaarden. In de ondergrond overschrijdt de concentratie EOX de streefwaarde. In het grondwater overschrijdt de concentratie zink de streefwaarde. De overige onderzochte stoffen in grond en grondwater zijn niet in verhoogde concentratie ten opzichte van de streefwaarden aangetroffen. Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wijzen op een lichte overschrijding van de streefwaarden. De kwaliteit van de onderzochte

bodem vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik (planontwikkeling en woningbouw met tuin).

Waterbodem:

In het onderzochte deel van de Groesbeek bevindt zich circa 20 m³ baggerspecie. Op basis van het waterbodemonderzoek wordt de kwaliteit van de baggerspecie beoordeeld als klasse 3 op basis van PAK. Dit betekent dat de aanwezige baggerspecie niet kan worden verspreid op het aangrenzende perceel, maar afgevoerd dient te worden naar een erkende verwerkingsinrichting.

BOOT deel IV

In opdracht van Jansen Bouwontwikkeling BV is door BOOT een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer KE07201-3-53, gedateerd 19 okt. 2009) uitgevoerd ter plaatse van de grond behorende bij de woningen aan de Heikantseweg 2 en 4 te Groesbeek (kadastraal bekend gemeente Groesbeek, Sectie P, nummer 483 ged). De onderzoeksoppervlakte heeft een grootte van circa 750 m². Deze rapportage is als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Conclusies

Op basis van de bevingen kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wijzen op een overschrijding van de streefwaarden in de grond. De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt echter geen belemmering voor het beoogde gebruik (wonen met tuin) en de voorgenomen transactie.

Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans te werken, dient grond van de locatie afgevoerd te worden. Alvorens dit materiaal elders toegepast kan worden, dient een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. Mogelijk kan in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief grondbeheer.

4.5.2. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken,
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit,

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat betekent dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde),
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
< 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Het onderhavig plan voorziet in de realisatie van 134 woningen, wat resulteert in verkeersgeneratie van gemiddeld 1000 verkeersbewegingen per weekdag (zie hoofdstuk 5.3.1.).

Conclusie

Terplekke zijn in de huidige situatie geen grenswaarden overschrijdingen geconstateerd langs de ontsluitende wegen. De ontwikkelingen worden uitgevoerd binnen de kaders van de bovengenoemde NIBM-grens van 3%. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er geen verder onderzoek noodzakelijk is en dat er in het kader van deze ontwikkeling geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

4.5.3. Externe veiligheid

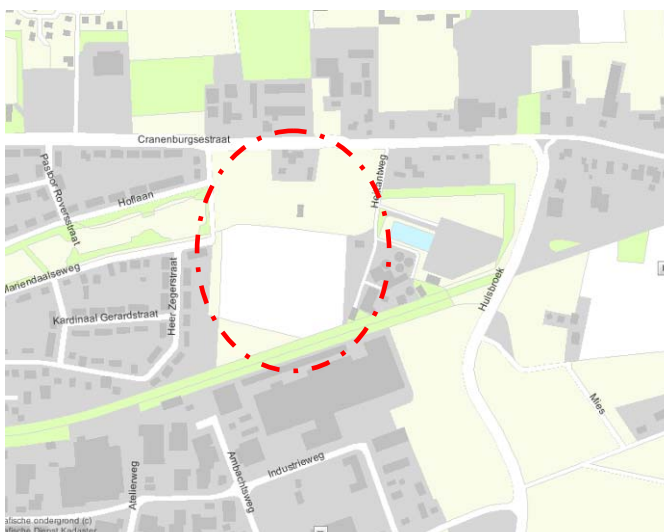
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven (inrichtingen) die een risico vormen voor personen buiten bedrijven. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met

gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij personenconcentraties.

In het besluit zijn kwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid gesteld in de vorm van grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. Aan de grenswaarden moet bij de uitoefening van bevoegdheden krachtens de Wet milieubeheer en de WRO worden voldaan. Het besluit betreft 'inrichtingen' in de zin van de Wet milieubeheer.

Gemeenten en provincies moeten in hun bestemmingsplannen rekening houden met de veiligheidsnormen uit het besluit. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar 'plaatsgebonden risico' (PR) en 'groepsrisico' (GR). Op grond van het PR en GR kunnen gemeenten en provincies veiligheidsafstanden rond risicobedrijven bepalen. Wanneer bedrijven te dicht bij gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen) staan, zijn maatregelen nodig om aan de veiligheidsafstanden te voldoen.

De overheid heeft tot taak de risico's voor de leefomgeving ten gevolge van die activiteiten zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen c.q. te beperken. De huidige regelgeving gaat bij de risicobenadering uit van een zogenaamd plaatsgebonden risico (PR) en een zogenaamd groepsrisico. Bij de toetsing van een ruimtelijk vraagstuk moet aan bepaalde uitgangspunten m.b.t. genoemde risico's worden voldaan.



Uitsnede risicoatlas provincie Gelderland.

Om een indicatie te krijgen van aanwezige risicobronnen in of nabij het plangebied is de Risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. Hier uit blijkt dat er zich in de directe omgeving van de planlocatie geen inrichtingen en andere risicobronnen bevinden waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het ontwerp Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing is. Daarnaast bevinden zich geen wegen in de omgeving van het plangebied die in het kader van

het aspect transport gevaarlijke stoffen over de weg, opgenomen zijn in de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (d.d. maart 2003) of in het project Anker (Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen, ministerie van Verkeer en Waterstaat, nov. 2005). In het kader van de externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van onderhavige locatie.

4.5.4. Wet milieubeheer

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering editie 2009' kan door het bevoegd gezag bij de uitoefening van haar taken op het gebied van de ruimtelijke ordening als hulpmiddel worden gebruikt.

Vier vragen staan binnen de brochure centraal:

- Welke richtafstand dient tussen nieuwe bedrijven en bestaande woningen te worden aangehouden?
- Welke richtafstand dient tussen nieuwe woningen en bestaande bedrijven te worden aangehouden?
- Welke bedrijven zijn mogelijk in gemengd gebied?
- Mag een zeker bedrijf zich op een bepaalde locatie vestigen?

De brochure legt niet vast wat wel en niet mag, een gemeente beslist zelf of men op een bepaalde locatie bedrijven of woningbouw mogelijk wil maken. De brochure is hierbij slechts een hulpmiddel. Bij toepassing van de richtlijnen als vermeld in betreffende brochure dient hieraan een goede motivatie ten grondslag te liggen. De brochure is niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen maar heeft enkel betrekking op nieuwe situaties.

Op grond van de brochure worden aan milieubelastende activiteiten (o.a. bedrijven) planologische toetsingsafstanden gekoppeld ten opzichte van milieugevoelige gebieden (o.a. woningen). Deze toetsingsafstand wordt gerelateerd aan het omgevingstype waarop de milieubelastende activiteit betrekking heeft. Er worden hierbij twee omgevingstypen onderscheiden:

- Omgevingstype "rustige woonwijk" en "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk is een (deel van een) woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er zijn, afgezien van wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren). Een rustig buitengebied is qua aanvaardbare milieubelasting vergelijkbaar met een rustige woonwijk.
- Omgevingstype "gemengd gebied". Gemengde gebieden zijn gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor.

De richtafstand wordt bepaald aan de hand van vier mogelijke hinderfactoren: *geur, stof, geluid en gevaar*. Hierbij is grootste afstand van de hinderfactoren maatgevend voor de richtafstand.

De planologische mogelijkheden / beperkingen van de locatie

In de onderhavige situatie hebben we te maken met het omgevingstype “gemengd gebied” voor de woningen aan de Craneburgsestraat. Voor het overige plandeel wordt uitgegaan van een “rustige woonwijk”.

Bedrijven op het bedrijventerrein

Ten zuiden van de spoorlijn is het bestemmingsplan “Bedrijventerrein” van toepassing. In dit gebied zijn diverse bedrijven binnen de invloedssfeer van onderhavig bouwplan gelegen. Het is voor dit gebied van belang te weten of de desbetreffende functies als gevolg van de nieuwe woningbouw niet onevenredig belemmerd kunnen worden in de toekomst.

Kegro

Van belang is in de eerste plaats de deurenproducent Kegro. Deze inrichting wordt in het kader van de VNG brochure beoordeeld als zijnde ‘Timmerwerfabrieken’, vervaardiging overige artikelen van hout, SBI-2008 162. Hierbij gelden belemmeringafstanden van 100 meter in het kader van geluid en 30 meter in het kader van stof. Voor het aspect geluid is nader onderzoek uitgevoerd, zie hiervoor paragraaf geluid 4.4.2.. De afstand van de meest dichtbij gelegen woning tot de perceelsgrens van de inrichting bedraagt meer dan 30 meter waardoor het aspect stof in dit kader geen belemmering vormt. Daarnaast is binnen deze inrichting een spuitery (SBI 2008 45204) gevestigd. De maatgevende belemmeringafstand van deze inrichting betreft 50 meter in het kader van geur. Aangezien de feitelijke afstand tussen de spuitery en de meest dichtbij gelegen woning meer dan 50 meter bedraagt en daarnaast de huidige inrichting van het terrein zodanig is dat er geen mogelijkheden zijn om de spuitery tot op een kortere afstand tot de woningen te verplaatsen, vormt het aspect geur in dit kader geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling. De overige aspecten van deze inrichting (gevaar, stof en geluid) kennen een belemmeringafstand van 30 meter. Deze aspecten vormen in het kader van deze ontwikkeling geen relevante belemmering aangezien de kortste afstand meer dan 30 meter bedraagt.

Ten overvloede wordt nog gerefereerd aan het stofonderzoek dat in het kader van de WM vergunning van 28 november 2006 is verleend (*Onderzoek naar de lucht(emissie)aspecten van de vestiging van Kegro Deuren B.V. aan de Industrieweg 25 te Groesbeek, Peutz, 18 juli 2006*). Uit dit onderzoek blijkt de stofemissie uit de motverbrandingsinstallatie ter hoogte van het plangebied voldoet aan de grenswaarde die gelden voor fijn stof ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, jaargemiddeld en $32,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde

equivalent van de daggemiddelde waarde). Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Concentraties fijn stof (in $\mu\text{g}/\text{m}^3$) ten gevolge van de motverbrandingsinstallatie Kegro

Van Kesteren Recycling

Het afvalverwerkingsbedrijf Van Kesteren Recycling b.v., Ambachtsweg 16, is een categorie 4 bedrijf, belemmeringsafstand 200 of 300 m. Voor dit bedrijf is eerder akoestisch onderzoek uitgevoerd door zowel Peutz als DGMR. In rapport M.2005.0080.00.R001 van 3 mei 2005 (bijlage 17) van DGMR is een 50 dB(A) etmaalwaardencontour van Van Kesteren opgenomen. Deze contour ligt grofweg halverwege tussen Van Kesteren en de zuidgrens van plan Hüsenhoff. Mede gezien de afschermdende werking die de gebouwen van o.a. Kegro veroorzaken, zijn vanwege Van Kesteren geen relevante belemmeringen op plan Hüsenhoff te verwachten.

Hulsbroek 17

Van het perceel Hulsbroek 17 loopt de maatgevende belemmeringsafstand van 100 m (geluid) nog juist over een klein hoekje (zuidoosthoek) van het plan Hüsenhoff heen. Vanwege de aard van dat bedrijf (airco-inbouwbedrijf, activiteiten vooral in pandig en niet of weinig in de avond- en nachtperiode) en de afschermdende werking van de spoordijk (ter plaatse ca. 4 m hoog) is hiervan geen relevante hinder te verwachten.

Ambachtsweg 22

Op percelen aan de Ambachtsweg 22 rust een bestemming Aannemersbedrijf. De belemmeringencontour loopt over het zuidwestelijke puntje van plan Hüsenhoff heen. Aangezien de bedrijven naar de Ambachtsweg gericht zijn, en vanuit plan Hüsenhoff slechts de achterzijde van de aanwezige bedrijfsbebouwing gezien wordt, is hiervan geen relevante hinder te verwachten.

Scholen en sportzaal

De belemmeringenafstand rond scholen (afstand tussen perceelsgrens school en gevel van woning) bedraagt volgens de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (editie 2009) voor geluid 30 meter. Er is ook een sportzaal bij de beide scholen gerealiseerd, die niet alleen ten behoeve van die beide scholen gebruikt zal worden maar ook door sportverenigingen. De belemmeringenafstand rond een gymnastiekzaal bedraagt volgens genoemde publicatie 30 meter, rond een sporthal 50 m. In het plan zijn woningen voorzien binnen de richtafstand voor scholen. Voor de sportzaal is van belang dat de toegang zal zijn gelegen aan de Cranenburgsestraat, d.w.z. niet nabij de nieuwe woningen. Als in de sportzaal niet of slechts bij uitzondering muziek zal worden gedraaid, en er zich geen (groot) publiek zal bevinden (geen tribune of slechts bij uitzondering gevulde tribune) dan heeft de sportzaal het karakter van een gymnastiekzaal en is van de sportzaal in de richting van de woningen in onderhavige situatie geen onacceptabele geluiduitstraling te verwachten. Van andere hinderfactoren is in dit geval geen sprake.

Bedrijven en inrichtingen aan noordzijde van Cranenburgsestraat

Aan de overzijde (noordzijde) van de Cranenburgsestraat zijn enkele- (voormalige) bedrijven en inrichtingen gesitueerd.

Cranenburgsestraat 25a

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied herziening 2005 is dit perceel bestemd als kwekerij. Voor een bedrijf in akkerbouw en fruitteelt, of voor een tuinbouwbedrijf (uitgezonderd champignons met mestfermentatie) geldt volgens genoemde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een belemmeringenafstand van 30 m gerekend vanaf de bedrijfsgebouwen. De afstand tot het plan Hüsenhoff is groter, zodat er geen reden is om te veronderstellen dat het woon- en leefklimaat door dit bedrijf relevant beïnvloed wordt.

Cranenburgsestraat 27(a)

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied herziening 2005 is dit perceel bestemd als agrarisch bedrijf. Voor een agrarisch bedrijf bedraagt de belemmeringenafstand tot 300 m (voor varkenshouderij en bepaalde pluimveehouderij) gerelateerd aan geur, en tot 50 m gerelateerd aan geluid.

Volgens een verklaring in het milieudossier van de gemeente Groesbeek over dit bedrijf blijkt dat sinds september 1992 geen (pluim-)vee meer

aanwezig is geweest ter plaatse en er geen milieuvergunning voor het bedrijf geldt of heeft gegolden. Er zijn dan ook geen bestaande rechten op grond van de milieuregelgeving die door woningen in plan Hüsenhoff aangetast zouden kunnen worden, te meer omdat zich ruimschoots binnen genoemde afstanden bestaande woningen bevinden die bepalend zijn voor de toelaatbare milieubelasting op grond van de milieuregelgeving. Voor zover een bedrijf aanwezig is (of zich zou vestigen) dat niet vergunningsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer (omdat het onder het Besluit landbouw milieubeheer valt bijvoorbeeld), gaat het om een bedrijf waarvan de milieubelasting relatief gering is, omdat er in dat Besluit grenzen aan de grootte van die bedrijven gesteld zijn.

Daarnaast is van belang dat momenteel een nieuw bestemmingsplan Buitengebied wordt opgesteld. Daarin zal Cranenburgsestraat 27(a) een woonbestemming krijgen, zodat er dan planologisch geen bedrijf meer gevestigd kan worden.

Op grond van het bovenstaande wordt geconstateerd dat er geen reden is om te veronderstellen dat zich een bedrijf op deze locatie zal kunnen vestigen dat het woon-en leefklimaat bij woningen in plan Hüsenhoff relevant beïnvloedt.

Voor geluid kan worden geconstateerd dat de bedrijfsbebouwing en de hoofdtoegang zijn gelegen op meer dan 50 m van het plan Hüsenhoff. Slechts een siertuin en een secundaire toegang zijn gelegen op 30 m of meer van woningen in het plan Hüsenhoff. Hiervan is geen onacceptabele geluidbelasting te verwachten, mede gezien ook de meer nabij gelegen bestaande woningen.

Cranenburgsestraat 29(a)

Het hier nog aanwezige bedrijf zal worden verplaatst naar elders. Bij Besluit van B&W nr. 20063110 van 26 september 2006 is het bestemmingsplan Buitengebied aangepast. Voor de nieuwe vestigingslocatie geldt de benodigde bedrijfsbestemming, de Cranenburgsestraat 29(a) geldt een woonbestemming.

Op grond van het bovenstaande wordt geconstateerd dat het bedrijf naar alle waarschijnlijkheid verplaatst zal zijn tegen de tijd dat woningen in plan Hüsenhoff gerealiseerd zijn. Er kan zich geen nieuw bedrijf meer vestigen.

Cranenburgsestraat 31

Hier bevindt zich eveneens een woonbestemming. Dit was vroeger een veehouderij, de milieuvergunning (Hinderwetvergunning uit 1977) is van rechtswege vervallen.

Cranenburgsestraat 33

Hier bevindt zich partycentrum/zalencomplex De Linde. Ook voor deze inrichting geldt dat er bestaande woningen zijn die meer nabij deze inrichting liggen dan het plan Hüsenhoff. zodat die woningen bepalend zijn voor de toelaatbare milieubelasting, en zodat de woningen in plan

Hüsenhoff niet een verdere inperking van de toelaatbare milieubelasting tot gevolg zullen hebben.

De afstand van De Linde tot het plan Hüsenhoff bedraagt ruim 100 m. De in 'Bedrijven en milieuzonering' aangegeven belemmeringsafstand voor geluid voor een discotheek bedraagt 30 m. Op grond van het bovenstaande wordt vastgesteld dat er geen reden is om te veronderstellen dat De Linde het woon- en leefklimaat bij woningen in plan Hüsenhoff relevant beïnvloedt.

Sportpark De Heikant

Dit sportpark heeft als adres Cranenburgsestraat 33A. Onder meer wordt dit sportpark gebruikt door de voetbalclub Achilles '29. De in 'Bedrijven en milieuzonering' aangegeven belemmeringsafstand voor geluid voor een veldsportcomplex (met verlichting) bedraagt 50 m. De woningen in Hüsenhoff zullen op ca. 53 m afstand of meer van de velden gelegen zijn, zodat van het sportpark geen relevante invloed op het woon- en leefklimaat in plan Hüsenhoff te verwachten is.

Inrichtingen aan oostzijde van plan Hüsenhoff

Aan de oostzijde van het plan Hüsenhoff is een terrein gelegen dat volgens het bestemmingsplan Buitengebied herziening 2005 is bestemd als 'Retentiegebied'. Daarvan is geen relevante milieubelasting op woningen in het plan Hüsenhoff te verwachten. Ook aan de oostzijde van het plan Hüsenhoff is een terrein gelegen dat volgens het bestemmingsplan Buitengebied herziening 2005 is bestemd voor 'Constructie carnavalswagens'. De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kent geen categorie van inrichtingen waar inrichtingen voor de constructie van carnavalswagens onder vallen. Derhalve is akoestisch onderzoek gewenst, te meer daar bij de constructie van carnavals wagens hout- en metaalbewerkingen plaatsvinden (potentieel lawaaiige activiteiten). In hoofdstuk 6 wordt hierop nader ingegaan.

Aan de oostzijde van het plan Hüsenhoff is voorts in een gebouw een gemaal/pompstation gelegen. Daarop is het Activiteitenbesluit met de geluidgrenswaarden van toepassing, zodat het woon- en leefklimaat door geluid vanwege deze inrichting niet onacceptabel is. In de beoogde nieuwe situatie met plan Hüsenhoff is de afstand van dat gebouw tot de meest nabijgelegen nieuwe woning (nummer 43, exclusief de garage van die woning) even groot als in de huidige situatie tot de bestaande woning Heikantweg 4 (ca. 26 m). Voor zover het gemaal/pompstation een relevante geluiduitstraling naar de omgeving veroorzaakt, zal de realisatie van het plan Hüsenhoff niet voor aanvullende beperkingen voor dat gemaal/pompstation leiden.

Trafohuisjes e.d.

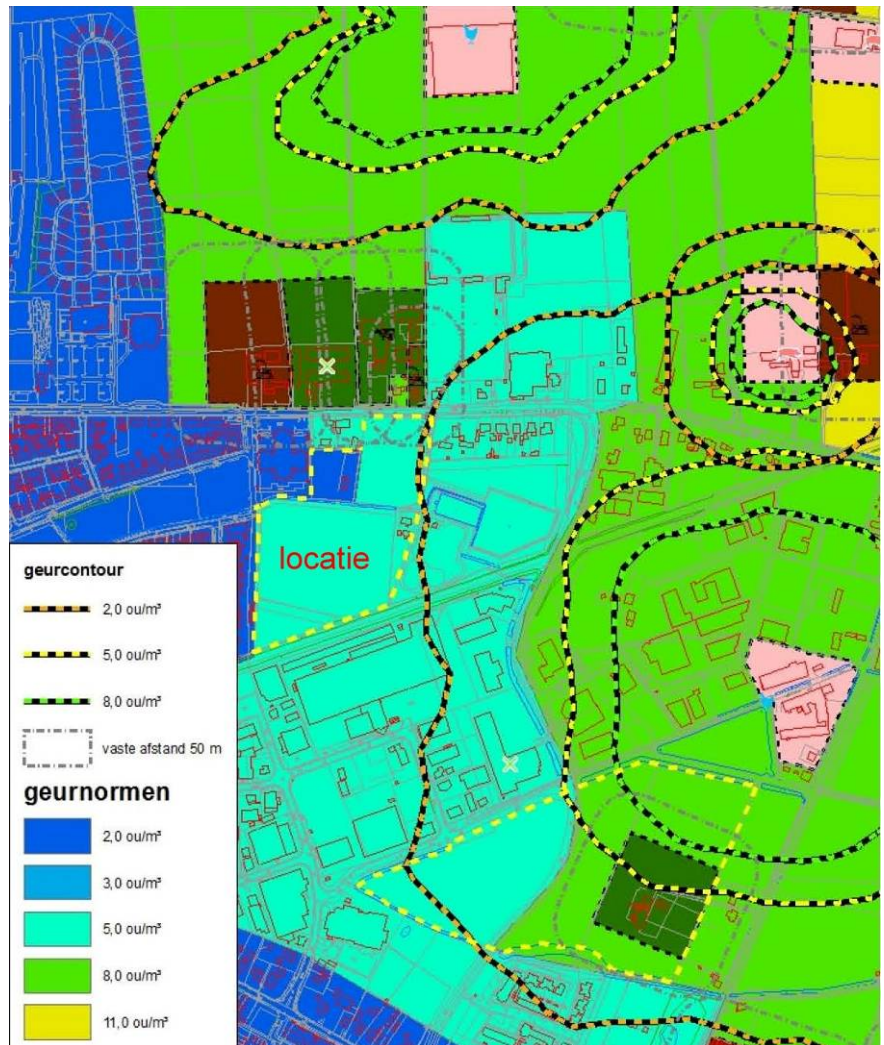
Voor transformatoren (kleiner dan 1 M W) is de in 'Bedrijven en milieuzonering' aangegeven belemmeringsafstand voor geluid (en gevaar) 10 m, voor andere aspecten 0 m. Er zijn enkele trafohuisjes

aanwezig in de omgeving van plan Hüsenhoff: aan de Cranenburgsestraat tussen nummer 31 en 31A, bij de hoek Cranenburgsestraat -Hoflaan, en op het carnavalswagenconstructiegebied (aan de Heikantweg). De afstand van deze trafohuisjes tot mogelijke woningen in plan Hüsenhoff bedraagt ruimschoots meer dan 10 meter. Van trafohuisjes is geen relevante invloed op het woon- en leefklimaat in plan Hüsenhoff te verwachten. De realisatie van nieuwe trafohuisjes lijkt in eerste instantie in het kader van deze planvorming niet noodzakelijk.

4.5.5. Geur

De gemeente Groesbeek heeft voor het grondgebied van de hele gemeente een geurgebiedsvisie opgesteld. Deze is op 29 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad.

De locatie is gelegen in een niet-concentratiegebied tegen de bebouwde kom van Groesbeek en tegen het bedrijventerrein. Voor de beoordeling is uitgegaan van de vigerende vergunningssituatie van de omliggende bedrijven. Voor het bedrijf aan de Koningin Wilhelminaweg 43 is dit een revisievergunning van 23 juli 2002 en een veranderingsvergunning van 19 november 2007 voor het uitbreiden met een eierlokaal en het realiseren van een opslagloods. Voor het bedrijf aan de Dennenkamp 1b is hierbij uitgegaan van de aanvraag die op dit moment in ontwerp ter inzage ligt. De varkens- en rundveehouderij aan de Cranenburgsestraat 43 beschikt over een revisievergunning van 13 maart 2006. In afbeelding 'Geurcontouren en vaste afstanden nabij de Hüsenhoff' is aangegeven waar de geurcontouren van de bedrijven zijn gelegen. Tevens is hierop de geurnorm weergegeven die in de maatwerkvariant is voorgesteld. Daarnaast zijn de vaste afstanden weergegeven van de omliggende rundvee-, akkerbouw- en tuinbouwbedrijven. Het rundveebedrijf op het industrieterrein (Koningin Wilhelminaweg 39) zal worden beëindigd voor de projectlocatie wordt ontwikkeld. Het tuinbouwbedrijf aan de Cranenburgsestraat 25 en 25a heeft zijn contour slechts met een hoekje vanaf het bouwblok gezien over de projectlocatie liggen, maar zal dit deel van het bouwblok niet benutten vanwege de nabij gelegen bestaande woningen. De bedrijven aan de Cranenburgsestraat 27 en 27a en Cranenburgsestraat 31 zijn reeds gestopt en worden evenals het rundveebedrijf aan de Cranenburgsestraat 29, reeds belemmerd door een bestaande burgerwoning. Deze bedrijven worden dan ook niet belemmerd door de ontwikkeling van de projectlocatie.

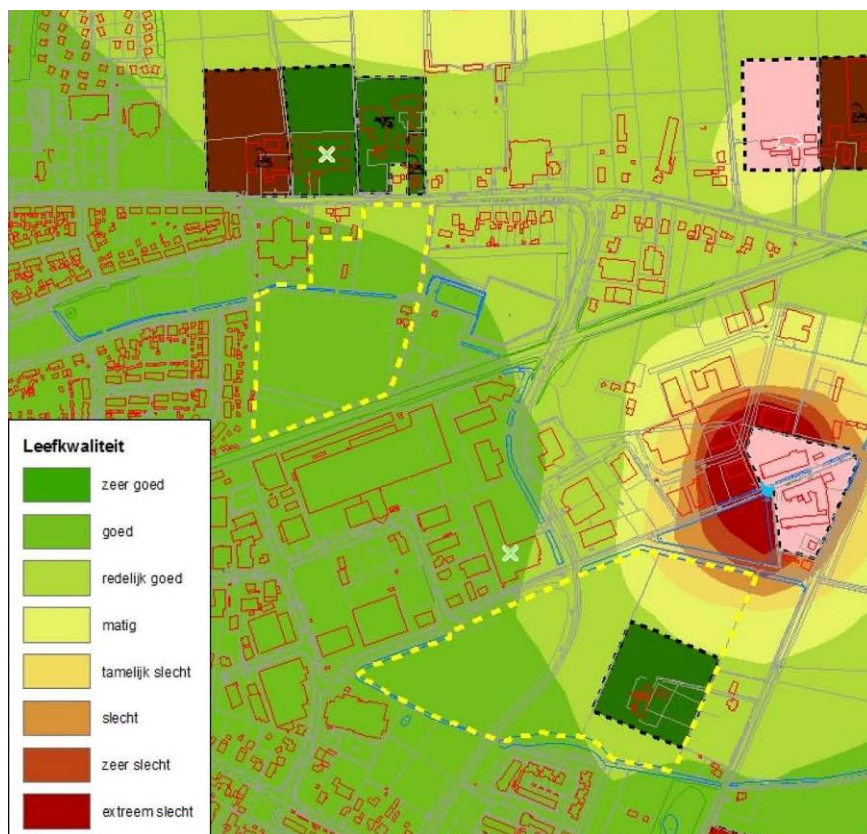


Afbeelding Geurcontouren en vaste afstanden nabij Hüsenhoff.

Uit de afbeelding blijkt voor de intensieve veehouderijen dat alleen de geurcontour van 2 odour units van het pluimveebedrijf aan de Koningin Wilhelminaweg 43 voor een klein deel over de projectlocatie reikt. Ook het pluimveebedrijf wordt echter al belemmerd door bestaande woningen. Dit betekent niet dat het bedrijf geen uitbreidingsruimte meer heeft. Bij de geurnorm van 5 odour units die in het overgangsgebied wordt gehanteerd in de maatwerkvariant, wordt het bedrijf niet belemmerd door de bestaande geurgevoelige objecten aldaar op het industrieterrein en het overige deel van het overgangsgebied. Het bedrijf is echter nog steeds in een overbelaste situatie vanwege de omliggende burgerwoningen in het buitengebied, waarvoor een geurnorm van 8,0 odour units geldt.

Naast de voorgrondbelasting is ook hier de achtergrondbelasting mede bepalend of het gebied voor woningbouw ontwikkeld kan worden. Het plangebied kent in het noordoosten (zie afbeelding achtergrondbelasting) een redelijk goed woon- en leefklimaat, wat inhoudt dat met een marge

tussen 11% en 15% de kans op geurhinder is. In het overig deel van het plangebied komt een goed woon- en leefklimaat voor, wat inhoud dat met een marge van 5 tot 9% de kans op geurhinder is.



Afbeelding achtergrondbelasting

4.5.6. Duurzame energie

Bij dit plan is de ambitie om een betere energieprestatie te realiseren dan volgens Bouwbesluit vereist is, dus om woningen te bouwen waarvan de gebouwinstallaties minder energie gebruiken. De gemiddelde EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) in dit plan zal maximaal 0,70 bedragen. De woningen van de woningstichting zullen zelfs een EPC krijgen van maximaal 0,65. Conform het bouwbesluit is een EPC van 0,80 vereist.

Om dit doel te bereiken is gekozen voor de strategie “beperking van de warmtevraag door bouwkundige maatregelen”. In dit geval wordt hiermee bedoeld dat de woningen zeer efficiënt geïsoleerd worden, waardoor minder energie voor het opwekken van warmte nodig is.

Deze betere isolatie blijft zonder verder onderhoud aanwezig gedurende de gehele levensduur van de woning (van minstens 50 jaar) en ze is onafhankelijk van de manier waarop bewoners met hun woning omgaan.

Naast een lager energieverbruik betekent deze vorm van isoleren voor toekomstige bewoners een duidelijke verbetering van het wooncomfort.

4.6. Waterparagraaf

Waterrelevant beleid

In het plangebied is het volgende waterhuishoudkundig beleid van toepassing:

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

De watertoets

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

Duurzaamheidsthema's

Door BOOT organiserend ingenieursburo is onderzocht in hoeverre voor dit plan invulling kan worden gegeven aan onderstaande duurzaamheidsthema's met betrekking tot het omgaan met hemelwater (zie rapportage "Riolering en waterhuishouding plan Hüsenhoff te Groesbeek", d.d. 22 juni 2010). Deze rapportage is als bijlage 7 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De algemene thema's van duurzaam waterbeheer zijn als volgt:

- Stap 1: hemelwater niet op het rioolsysteem zetten
- 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 infiltreren van hemelwater in de bodem.

Randvoorwaarden waterschap

- Het beleid van het waterschap geeft aan om zoveel mogelijk invulling te geven aan bovengenoemde duurzaamheidsthema's;
- Voor het ontwerp van de waterhuishouding wordt gerekend met een ontwerpbui $T = 100+10\%$;
- De benodigde berging alsmede infiltratie van het hemelwater dient binnen het plangebied te worden geprojecteerd.

- Onder het afkoppelen van het verhard oppervlak binnen het plan wordt verstaan: de nieuw aan te leggen verhardingen en nieuw te bouwen woningen (geen bestaande wegen c.q. woningen).
- Het beleid van de gemeente Groesbeek geeft aan dat infiltratievoorzieningen t.b.v. hemelwater van daken en perceelverhardingen op eigen terrein moeten worden aangebracht. Infiltratievoorzieningen voor openbare wegen moeten onder de wegen worden aangebracht; indien infiltreren op de percelen c.q. onder de wegen niet mogelijk c.q. niet toereikend is, kan (aanvullend) naar de bodem infiltrerende wadi's worden toegepast.
- Waterschap Rivierenland is geen voorstander van berging en infiltratie op particulier terrein. De redenen hiervoor zijn als volgt:
 - niet robuust (geen aaneengesloten systeem, gevoelig voor verstoringen in de bodem)
 - moeilijk controleerbaar/handhaafbaar
 - onderhoudsgevoelig

Invulling duurzaamheidsthema's

De mogelijkheid om invulling te geven aan bovengenoemde duurzaamheidsthema's hangt ondermeer af van de geo-hydrologische toestand van de bodem ter plaatse en de aanwezigheid van oppervlaktewater.

Om de toestand van de bodem in beeld te krijgen is door Kranendonk Geohydrologie een geo-hydrologisch onderzoek uitgevoerd (rapportage "Hydrologische adviezen betreffende plan Hussenhof te Groesbeek", d.d. maart 2008). Deze rapportage is als bijlage 8 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- Vanaf het maaiveld zijn onder een humeuze toplaag van 0,3 à 0,6 m dikte overwegend matig fijne, silthoudende zandlagen aanwezig tot de maximaal verkende boordiepte van 5,0 m – maaiveld. In de boringen zijn geen leemlagen aangetroffen. Een grindhoudend karakter van de aangetroffen ondiepe zandlagen is met name in het noordoostelijk deel van het planterrein geconstateerd.
- De waterdoorlatendheid van de aangetroffen ondiepe zandlagen is als (redelijk) goed gekwalificeerd. Vanaf 0,5 m – maaiveld tot een diepte van circa 5,0 m – maaiveld is de waterdoorlatendheid van de bodem berekend op ca. 7 à 30 m/etm (bepaald op basis van korrelverdelingen).
- Het plangebied grenst aan een bestaande watergang, waardoor de mogelijkheid voor het vertraagd afvoeren naar oppervlaktewater aanwezig is.
- Op basis van de langjarige peilbuisgegevens (1972-2007) van NITG-TNO en van de gemeente Groesbeek in de directe omgeving van de planlocatie kan voor het eerste watervoerend pakket een gemiddeld hoge grondwaterstand worden aangehouden van circa 24,0 m +NAP langs de westelijke begrenzing afnemend tot ca. 23,0 m +NAP langs de oostelijke begrenzing. Een relatief lage grondwaterstand ter plaatse wordt

op basis van de langjarige peilbuisgegevens geschat op 23,0 resp. 22,0 m +NAP. Ten tijde van het booronderzoek zijn op 19 en 20 februari 2008 in het planterrein grondwaterstanden gemeten op 1,5 à 2,2 m – maaiveld, overeenkomend met circa 24,0 m + NAP langs de westelijke begrenzing tot ca. 22,0 m + NAP langs de oostelijke begrenzing.

Op grond van bovenstaande criteria bestaan er de mogelijkheden om zowel het hemelwater in de ondergrond te infiltreren evenals vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater.

Keuze systeem

Ten aanzien van het duurzaam omgaan met hemelwater wordt, voor wat dit plan betreft, uitgegaan van het vasthouden en vertraagd afvoeren van het hemelwater naar de ondergrond door middel van infiltratievoorzieningen. De doorlatendheid van de ondergrond is toereikend om het hemelwater te infiltreren.

Hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen op percelen wordt middels infiltratievoorzieningen op het betreffende perceel geïnfiltreerd in de ondergrond. Hemelwater, afkomstig van verhardingen op openbaar gebied wordt middels een infiltratierool onder de rijbaan in openbaar terrein geïnfiltreerd naar de ondergrond. Als extra buffer wordt een infiltrerende wadi langs de te verleggen Groesbeek in het plan opgenomen.

In samenspraak tussen de gemeente Groesbeek, waterschap Rivierenland en de ontwikkelaar is gekozen om ook infiltratievoorzieningen op particulier terrein toe te passen. Het bergen op particulier terrein is niet de eerste voorkeur van het waterschap. Het waterschap gaat akkoord met berging op particulier terrein, als de infiltratievoorzieningen juridisch worden beschermd. Om te garanderen dat deze infiltratievoorzieningen in de toekomst worden gehandhaafd, worden de infiltratievoorzieningen opgenomen in de koopovereenkomsten en daarmee privaatrechtelijk beschermd.

De totale toename van het afvloeiend oppervlak bedraagt ca. 2,97 ha. De totale bergingsbehoefte bedraagt bij een $T=100+10\%$ (met inbegrip van afname van de infiltratie naar de ondergrond) ca. 811 m³. De infiltratievoorzieningen op de particuliere percelen, het infiltratierool en de wadi voorzien in de benodigde bergings- en infiltratiebehoefte (ca. 812 m³). Om tijdens extreme buien en/of extreem hoge grondwaterstanden wateroverlast te voorkomen, wordt een overstortvoorziening op de Groesbeek aangebracht.

Aansluitend op de stedenbouwkundige visie zal de waterloop de Groesbeek binnen de plangrenzen worden verlegd en een meanderend verloop krijgen. Het hoogteverloop van de bodem over het langprofiel en

de afmetingen van het dwarsprofiel zijn dusdanig ontworpen, dat de afvoercapaciteit niet negatief wordt beïnvloed.

Ter plaatse van bebouwing en planwegen worden, gezien de aanlegpeilen, geen aanvullende ontwateringsmaatregelen noodzakelijk geacht.

4.7. Archeologie

Wet- en regelgeving

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel inwerking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988. Hierin is geregeld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de belangenafweging dienen te zijn.

De gemeente Groesbeek neemt met het oog op de nationale wet- en regelgeving haar verantwoordelijkheid ten aanzien van de bescherming van archeologische waarden.

De gemeente Groesbeek hanteert ten aanzien van de archeologie op dit moment de volgende werkwijze. Bij het aantreffen van archeologische waarden vindt een waardestelling plaats met inachtneming van de "Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie" ofwel KNA, op grond waarvan een selectieadvies wordt opgesteld. Indien in een plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, neemt de gemeente een besluit ten aanzien van de eventuele behoudenswaardigheid van deze waarden (selectiebesluit). Indien de waarden niet behoudenswaardig zijn, zijn geen verdere archeologische maatregelen noodzakelijk. Indien de waarden wel behoudenswaardig zijn, dient te worden bezien welke beheersmaatregelen in de gegeven omstandigheden de meest geëigende zijn. Hierbij genieten bescherming en inpassing de voorkeur. Indien behoud ter plaatse ("behoud in situ") niet mogelijk is, kunnen de archeologische waarden veilig gesteld worden door middel van opgraven of bouwbegeleidend documenteren ("behoud ex situ").

Inventariserend veldonderzoek

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd in verband met de geplande ontwikkeling van plangebied Hüsenhoff te Groesbeek in de gemeente Groesbeek (projectnummer, GRHU3, gedateerd juli 2010). Het betreft het vervolg op een eerdere fase van het inventariserend

onderzoek dat bestond uit een karterend booronderzoek. Deze rapportage is als bijlage 9 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Geo(morfo)logie

Plangebied Hüsenhoff ligt op de overgang van de reliëfrijke oostflank van de stuwwal van Nijmegen naar het glaciale Bekken van Kranenburg, waar in de voorlaatste ijstijd (het Saalien) een ijslob lag, die het oostelijke deel van de stuwwal van Nijmegen opstuwde en tevens de stuwwal van Kleef heeft doen ontstaan. De hellingen van de stuwwal zijn in de ijstijden sterk geërodeerd en versneden. Tijdens dit proces zijn rondom de stuwwalplateaus (erosie)dalen en meer of minder steile hellingen ontstaan.

Plangebied Hüsenhoff ligt ter hoogte van de plaats waar een breed erosiedal, afkomstig van de helling van de hoge stuwwal ten westen van Groesbeek, uitmondt in het Bekken van Kranenburg. Het plangebied ligt op een in oostelijke richting dalende glooiing van (grindrijke) daluitspoelingen die zich voor de monding van het dal heeft gevormd. Het plangebied heeft een (voor Groesbeekse begrippen) relatief gering reliëf: de maaiveldhoogte varieert van circa 26 m in het westen tot 24 m +NAP in het oosten.

Hellingopwaarts in het erosiedal bevinden zich de bronnen van het beekje de Ren of de Groesbeek die het bronwater via de bodem van het erosiedal in oostelijke richting afvoert. Plangebied Hüsenhoff wordt van west naar oost door de Groesbeek doorsneden. Direct ten westen van het plangebied stroomde de beek door een gebied met laaggelegen, zeer vochtige gronden waarin zich in de Middeleeuwen en Nieuwe tijd kasteel Groesbeek met de bijbehorende waterpartijen bevond.

Bodem

Volgens de gedetailleerde bodemkaart van het ruilverkavelingsgebied Groesbeek (schaal 1:10.000) bestaat de bodem van het plangebied van noord naar zuid uit oostwest-georiënteerde zones met respectievelijk gooreerdgronden met een dun (30 tot 50 cm dik) cultuurdek, hoge bruine enkeerdgronden en laarpodzolgronden.

De bodems in het noordelijke deel van het plangebied zijn opgebouwd uit of gevormd in zwak tot sterk lemig, grof (grindrijk) zand; die in het zuidelijke deel in zwak tot sterk lemig, fijn zand. Een kenmerk van de bodems in het plangebied is hun geringe vermogen om vocht vast te houden. Op de bodemkaart van Schelling wordt het grootste deel van het plangebied tot de uiterst droge bosontginnings-zandgronden gerekend, met voor de landbouw slechts geringe kwaliteiten.

Historische geografie

Plangebied Hüsenhoff ligt in een oud landbouwgebied ten oosten van de oude kern van Groesbeek. Het plangebied behoort vermoedelijk tot de oudste middeleeuwse ontginningen in de nabijheid van het oude dorp. Dit kan afgeleid worden uit gegevens met betrekking tot de tienden die de grondeigenaren en -gebruikers vanaf de Middeleeuwen verschuldigd waren over de opbrengsten van hun percelen. Plangebied Hüsenhoff behoorde tot een gebied (tiendblok) dat in historische bronnen wordt aangeduid als de Papentiend. Deze tiend was in bezit van de pastoor en later van de predikant van de Groesbeekse kerk. Het gebied van de Papentiend wordt tot de vroegst ontgonnen gebieden van Groesbeek gerekend, waarvan de oorsprong kan teruggaan tot de Vroege Middeleeuwen. Hierbij moet we! opgemerkt worden dat bepaalde delen van het onderhavige tiendblok pas in latere tijd ontgonnen kunnen zijn. Op verpondingskaarten uit de 18e eeuw is plangebied Hüsenhoff inderdaad als bouwland aangeduid. In die tijd stonden de desbetreffende percelen bekend onder de veldnaam De Gouw. De veldnamen De Paap en De Mis voor de percelen ten zuiden hiervan vormen een verwijzing naar de voormalige eigenaar van de oude tienden.

Inventariserend booronderzoek

In juni 2008 heeft in het plangebied archeologisch booronderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek bestond in een eerste fase uit een karterend booronderzoek met boringen in een drie-hoeksgrid van 40 bij 50 m. Voorafgaand aan het booronderzoek is een bureauonderzoek uitgevoerd om de geologische, bodemkundige en landschappelijke kenmerken, alsmede de bekende en verwachte archeologische waarden van het plangebied te inventariseren.

Tijdens het booronderzoek zijn onder een plaggende met een gemiddelde dikte van 60 cm archeologische indicatoren uit de Romeinse tijd en de Volle Middeleeuwen vastgesteld. Het betrof hoofdzakelijk scherven handgevormd en gedraaid aardewerk. Op basis van al bekende vondsten uit de IJzertijd kan ook de aanwezigheid van archeologische overblijfselen uit deze periode niet uitgesloten worden. De aard en omvang van de vindplaats kon tijdens het booronderzoek niet worden bepaald.

Op basis hiervan werd aanbevolen om waarderend archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren met als doel de aan- of afwezigheid van archeologische grondsporen vast te stellen. Teneinde de waarde van de vindplaats(en) vast te stellen zou een dergelijk onderzoek tevens inzicht moeten verschaffen in de precieze aard, omvang, datering, kwaliteit (gaafheid en conservering) en diepteligging van eventuele grondsporen of andere archeologische resten.

Resultaten van het proefsleuvenonderzoek

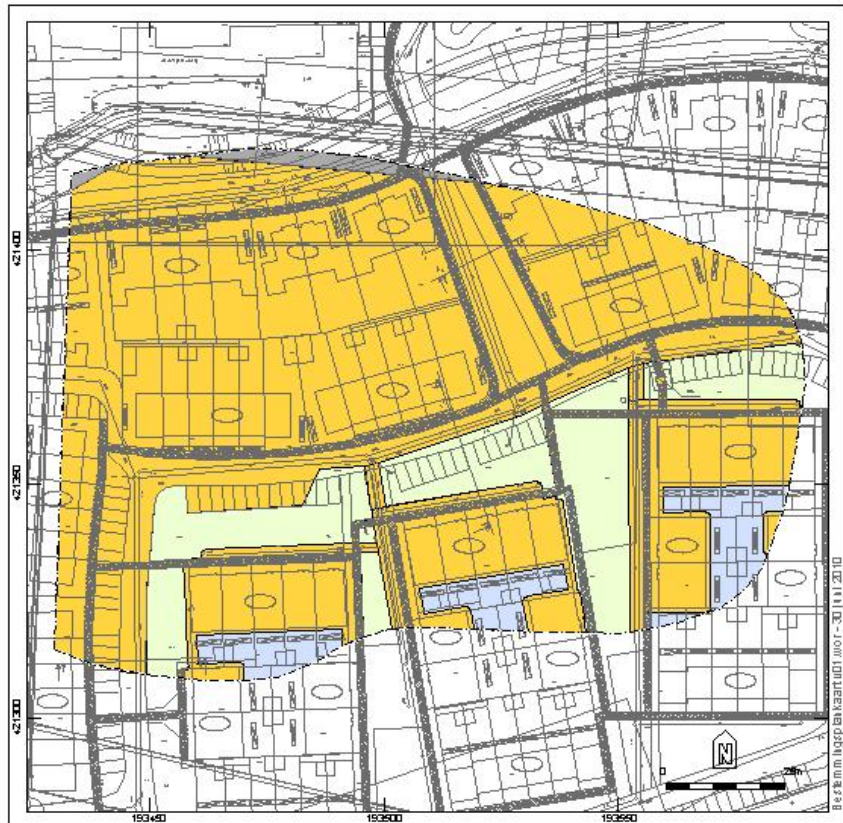
Conclusies

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek in het plangebied Hüsenhoff is vastgesteld dat er in het zuidwestelijke deel van het plangebied sprake is van een crematiegraf veld uit de Midden en/of Late IJzertijd en een nederzetting uit de Midden-Romeinse tijd. De nederzetting (ca. 1,0 ha) overlapt met het grotere grafveld (ca. 1,5 ha). De omvang van het gebied met archeologische resten bedraagt 1,5 ha. De vindplaats, het grafveld en de Romeinse nederzetting, kan als behoudenswaardig worden geclassificeerd. De archeologische resten worden bedreigd door grondverzet dat verband houdt met de realisatie van de woningbouwlocatie, zoals het bouwrijp maken van het terrein, en de aanleg van bouwputten, wegcunetten, ondergrondse infrastructuur (kabels, leidingen en riolering).

Begin 2010 is besloten om een deel van het plangebied in situ te behouden en een deel op te graven (zie onderstaande verbeelding). Alleen voor de delen die in situ worden behouden geldt een dubbelbestemming *Waarde - Archeologie*. De diepte van de archeologische laag ten opzichte van het bestaande maaiveld is minimaal 80 cm. Gezien de diepteligging van de archeologische resten en de aanbevolen buffer van 30 cm boven de archeologische laag, geldt voor het de delen van het plangebied die in situ worden behouden een ondergrens voor bodemingrepen van 50 cm onder bestaand maaiveld. Dit betekent dat alle ingrepen dieper dan 50 cm onder het bestaande maaiveld gekoppeld zijn aan een ontheffing of aanlegvergunning zoals vastgelegd in de planregels.

De aan te leggen tuinen in het zuiden van de vindplaats krijgen geen dubbelbestemming, aangezien de diepteligging van de archeologie er voor zorgt dat de archeologische resten hier voldoende afgeschermd zijn bij normaal toekomstig gebruik. De delen van het plangebied die worden opgegraven krijgen ook geen dubbelbestemming, omdat de archeologische waarde van de betreffende terreinen komt te vervallen na de opgraving – de archeologische resten zijn dan ex situ veilig gesteld.

In de gebieden buiten de vindplaats zijn geen behoudenswaardige archeologische resten aangetroffen. Voor de deze gebieden bestaat vanuit archeologische oogpunt geen bezwaar tegen de voorgenomen woningbouw.



Groesbeek Hüsenhoff
Bestemmingsplankaart

Legenda

-  Contour behoudenswaardige vindplaats
-  Geen dubbelbestemming archeologie: opgraven
-  Dubbelbestemming archeologie
-  Geen dubbelbestemming archeologie: tuinen (geen handhaving noodzakelijk)
-  Geen dubbelbestemming archeologie: vrijgeven
-  Stedenbouwkundig plan

4.8. Flora en fauna

Wettelijk kader

Natura 2000 is het grootste initiatief op het gebied van natuurbescherming in Europa. Het is een samenhangend, Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Het netwerk wordt gerealiseerd door bijdragen van alle lidstaten van de Europese Unie. Behoud en herstel van de biodiversiteit in de Europese Unie is het doel. De Natura 2000-gebieden worden aangewezen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Voor elk plan dat significante gevolgen kan hebben op een gebied dat is aangewezen als Natura 2000, Vogel- of habitatrictlijngebied moet een passende beoordeling worden gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen.

Onderhavig plangebied is niet gesitueerd in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Vogel- of Habitatrictlijngebied. Initiatieven als gevolg van het voorliggende plan hebben derhalve geen invloed op de beschermde gebieden. Het plan behoeft derhalve geen toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrictlijn worden een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten 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 van de Flora- en Faunawet. Deze wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

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. Met de planning van de werkzaamheden dient daarom rekening gehouden te worden met het broedseizoen van de vogels (15 maart t/m 15 juli).

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.

Quickscan Buro Maerlant deel I

In opdracht van Pouderoyen heeft Buro Maerlant een ecologische quickscan uitgevoerd voor de locatie Groesbeek Craneburgsestraat (rapportnummer BM-rapport 2008, gedateerd 6 november 2008). Het veldonderzoek werd uitgevoerd op 3 november 2008. Aanleiding van het onderzoek is geplande woningbouw, waardoor de bestemming van het plangebied dient te worden gewijzigd. Deze rapportage is als bijlage 10 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Bevindingen

Het plangebied heeft enige betekenis voor algemene broedvogels en voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren. Voor door de Flora- en faunawet strikt beschermde soorten ontbreekt geschikt leefgebied, dit zijn vaak kritische soorten. Op strikt beschermde soorten zoals vleermuizen hebben de ontwikkelingen géén invloed.

Op basis van deze quickscan wordt aanbevolen ruigten voorafgaande aan grondwerkzaamheden kort te maaien, zodat eventueel aanwezige (zoog)dieren het plangebied uit eigen beweging kunnen verlaten.

Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

Buro Maerlant deel II

Aangezien in een later stadium nog een stukje grond met daarop twee huurwoningen met bijbehorende tuin, aan het plangebied werd toegevoegd dat in dat hierboven beschreven rapportage nog niet was meegenomen heeft Buro Maerlant een aanvullend stukje onderzoek uitgevoerd in het kader van flora en faunawet (Groesbeek Cranenburgsestraat, Aanvullende notitie in het kader van de Flora- en faunawet, rapportnummer BM-NOTITIE 2009, gedateerd 9 november 2009). Deze rapportage is als bijlage 11 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Conclusies en aanbevelingen

Uit het onderzoek blijkt het onderzoeksgebied potentieel van betekenis voor gebouwbewonende vleermuizen en algemene niet jaarrond beschermde broedvogels.

Vooruitlopend op de vaststelling van de aanwezigheid van vleermuizen kan worden gesteld, dat op basis van de aard van het plangebied en de toekomstige ontwikkelingen (nieuwbouw Groesbeek Cranenburgsestraat ook in de toekomst mogelijkheden blijven bestaan voor vleermuizen en mits goed onderbouwd (worst case) voldoende rekening gehouden kan worden met eventueel aanwezige vleermuizen en effecten van de ontwikkelingen naar verwachting klein zullen zijn. Indien tijdens het vervolgonderzoek vleermuizen worden aangetroffen, worden in een ecologisch protocol mitigerende maatregelen voorgesteld, zodat kan worden gewerkt volgens de Flora- en faunawet en eventuele tijdelijke effecten aantoonbaar worden gemitigeerd (zie voor de mogelijke mitigerende maatregelen de volledige rapportage).

Op basis van deze ecologische quickscan wordt aanbevolen nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen met een batdetector conform het protocol van de Gegevensautoriteit Natuur. Dit onderzoek dient minimaal te bestaan uit twee veldbezoeken in de periode juni-half juli en twee bezoeken in de periode half augustus – half september. Tussen de

veldbezoeken dient conform het protocol een minimale tussenpose van veertien dagen te zitten.

Indien vleermuizen worden aangetroffen, wordt een ecologisch protocol opgesteld met daarin bij de conclusies aangegeven mitigerende maatregelen uitgewerkt. Op de bouwplaats dient een exemplaar van dit protocol én het nader onderzoek aanwezig te zijn.

Het is nooit uitgesloten dat broedende vogels in het onderzoeksgebied aanwezig zijn. Daarom wordt aanbevolen sloop en kap buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit is voor de meeste soorten de periode maart tot augustus. Inspectie van het onderzoeksgebied voorafgaande Groesbeek Cranenburgsestraat aan de sloop is eventueel ook mogelijk. Het verstoren van broedende vogels is echter conform de Flora- en faunawet niet toegestaan.

Effecten op De Bruuk

Overigens is door de gemeente bepaald dat er als gevolg van deze ontwikkelingen geen hydrologische effect mogen plaatsvinden op het natte natuurgebied 'De Bruuk', enkele kilometers ten oosten van het plangebied. In overleg met de gemeente is tot het standpunt gekomen dat dit gelet op het waterhuishoudingsplan niet het geval zal zijn.

4.9. Kabels en leidingen

In het plangebied is een hoofdriool aanwezig met een belangrijke functie voor Groesbeek. Direct boven deze leiding mogen geen woningen worden gerealiseerd. De hoofdrioleringsring dient waar nodig onder de openbare ruimte verlegd te worden.

4.10. Politiekeurmerk Veilig Wonen

Het stedenbouwkundig plan en de woningen zullen veel als moeten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen, alleen vanwege gemotiveerde redenen kan hiervan afgeweken worden. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

4.11. Explosievenonderzoek

In opdracht van Jansen Bouwontwikkeling heeft Explosive Clearance Group BV (ECG) een vooronderzoek uitgevoerd naar het risico op het aantreffen van achtergebleven munitieartikelen ter plaatse van het plangebied (gedateerd juni 2008). Deze rapportage is als bijlage 12 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Bevindingen

Door de aanwezige leiding in, en hekwerken, struiken en bomen aan de zijden van het onderzoeksgebied en de aanwezige sloot dat de locatie doorkruist, zijn van de circa 45.000m² daadwerkelijk 31.310 m² gedetecteerd en geïnterpreteerd.

Resultaat van dit onderzoek is dat er in het onderzochte gebied 1452 significante ferro-houdende objecten zijn waargenomen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke munitieartikelen.

Aangezien de huidige stand van de techniek een selectie tussen explosieven of overige ijzerdelen niet mogelijk maakt, wordt geadviseerd om alle geïnterpreteerde objecten ten behoeve van identificatie te benaderen. Voor de delen van het terrein die reeds nader zijn onderzocht, zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Het terrein is hier dan ook vrijgegeven.



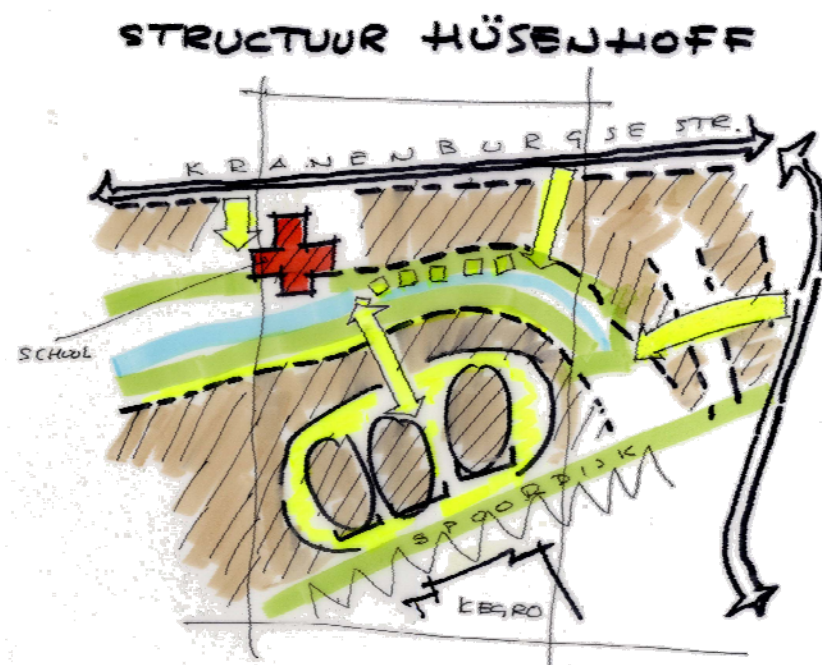
Stedenbouwkundig plan januari 2010.

5. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Binnen de in hoofdstuk 4 genoemde randvoorwaarden en uitgangspunten is er een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. In dit hoofdstuk wordt dit plan toegelicht

5.1. Ruimtelijke hoofdopzet

De belangrijkste drager van het plan wordt gevormd door de meanderende Groesbeek die in een ruime, parkachtige setting (beekdal) door het plangebied loopt en eindigt tegen de spoorlijn in het gebied ten oosten van het plangebied (fase 2). De planhoofdstructuur wordt gekenmerkt door vloeiende lijnen waarbij het beekdal pas na realisatie van het oostelijke deel volledig is.



Visie op hoofdstructuur Hüsenhoff

De beekoevers van de Groesbeek worden op een parkachtige wijze ingericht met bosjes en plantengroepen en aan de zuidzijde een laanstructuur ter begeleiding van de hoofd- ontsluitingsstructuur. Op een hoger deel binnen de groene ruimte wordt een grote speelvoorziening gerealiseerd. De Groesbeek wordt op diverse plaatsen overbrugd voor voetgangers. De ogenschijnlijk natuurlijke lijnen van het beekdal worden aan weerszijden ervan begeleid met rijen en halfvrijstaande bebouwing. De lagere delen van deze groene ruimte worden ingericht als wadi.

Via een ruime, met bomen ondersteunde doorsteek van het beekdal en aanliggende bebouwing wordt het zuidelijke plandeel ontsloten. De

doorsteek vormt tevens een zichtlijn op de nieuwe basisschool waardoor deze meer bij het plan wordt betrokken en hierbinnen een betekenis krijgt.

Een tweede belangrijk element van de hoofdopzet van het plan wordt gevormd door drie compacte woonclusters die op speelse wijze binnen een groen tapijt zijn gesitueerd direct ten noorden van de spoorlijn. De woonclusters bestaan uit verschillende woontypologieën die familie van elkaar zijn en qua beeldkwaliteit afwijken van de rest van het plan.



Vogelvluchtimpresie van het plan

De meest zuidelijke clusterwoningen zijn hoger en vormen op onopvallende wijze een scherm tegen de geluidproductie van de Kegro, zuidelijk van de spoorlijn. De scheggen tussen de clusters worden ingericht als aantrekkelijke verblijfsruimten met een open karakter en een tweede speelruimte. Hoewel dit gebied toegankelijk wordt gemaakt voor auto's moet uit de inrichting duidelijk blijken dat de auto hier te gast is. De omliggende groene ruimte krijgt een ontspannen groene inrichting en fungeert daarnaast deels als parkeerruimte voor de woningclusters en omliggende woningen. Rondom de woningenclusters worden op informele wijze rijwoningen in twee lagen met kap gerealiseerd die aan de westzijde aansluiten op bestaande woningenbouw en aan de noordzijde de lijnen van de bebouwing rond het beekdal volgen.

Vanuit de Cranenburgsestraat krijgt het plan een tweede ontsluiting. Deze ontsluiting krijgt een ondergeschikte functie op het moment dat de tweede fase (oostelijke deel) van het plan wordt gerealiseerd en de hoofdontsluitingsroute vanuit de Mariëndaalseweg wordt doorgetrokken naar de Hulsbroek. De woningen die zijn gelegen aan de Cranenburgsestraat voegen zich in het straatbeeld door een grote differentiatie, ruime opzet en verspringende rooilijn.

Vogelkooien

Aan de oostzijde van de Heikantweg wordt een voorziening getroffen om de vogelkooien die tot op heden aan de westzijde van het plangebied hebben gestaan hier tijdelijk te plaatsen. De vogelkooien hebben een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m². De kooien blijven hier staan tot het moment dat deze gronden ten behoeve van andere doeleinden in gebruik genomen worden.

Het beschreven stedenbouwkundig plan is weergegeven op de verkaveling schaal 1 : 500 die als bijlage 13 is bijgevoegd. De tekening is maatgevend voor de indeling van het gebied. De volgende punten zijn daarbij van belang:

- De situering van de naar de straat gerichte gevels dient te worden aangehouden, met dien verstande dat er kleine ondergeschikte uitbouwen aan de straatzijde in de vorm van erkers in een bouwlaag zijn toegestaan tot een maximum van 6 m² per woning.
- De inritten voor de garages van de woningen aan de Cranenburgsestraat dienen een minimale diepte van 10 meter te krijgen, zodat er ruimte is voor 2 auto's.
- Er enige flexibiliteit mag worden betracht met de indeling van de straatprofielen, mits het ingetekende aantal parkeerplaatsen niet verminderd.

Voorts dienen de ingetekende woningen te voldoen aan de hierna aangegeven maatvoering:

- Twee onder een kap woningen: goothoogte maximaal 6 meter, nokhoogte maximaal 11 meter. Aanbouwen maximaal 5,5 meter hoog. Achter de hoofdbouwmassa is een aanbouw toegestaan van maximaal 5 meter diep.
- Vrijstaande woningen: goothoogte maximaal 6 meter, nokhoogte maximaal 11 meter. Aanbouwen maximaal 5,5 meter hoog. Achter de hoofdbouwmassa is een aanbouw toegestaan van maximaal 5 meter diep.
- Rijenwoningen: goothoogte maximaal 6 meter, nokhoogte maximaal 11 meter. Bijgebouwen maximaal 5,5 meter hoog. Achter de woning is een aanbouw toegestaan van maximaal 3 meter diep.
- Clusterwoningen geluidwerende tussenwoningen: goothoogte maximaal 8,5 meter, nokhoogte maximaal 11 meter. Voor de hoekwoningen gelden een maximale goot- en nokhoogte van

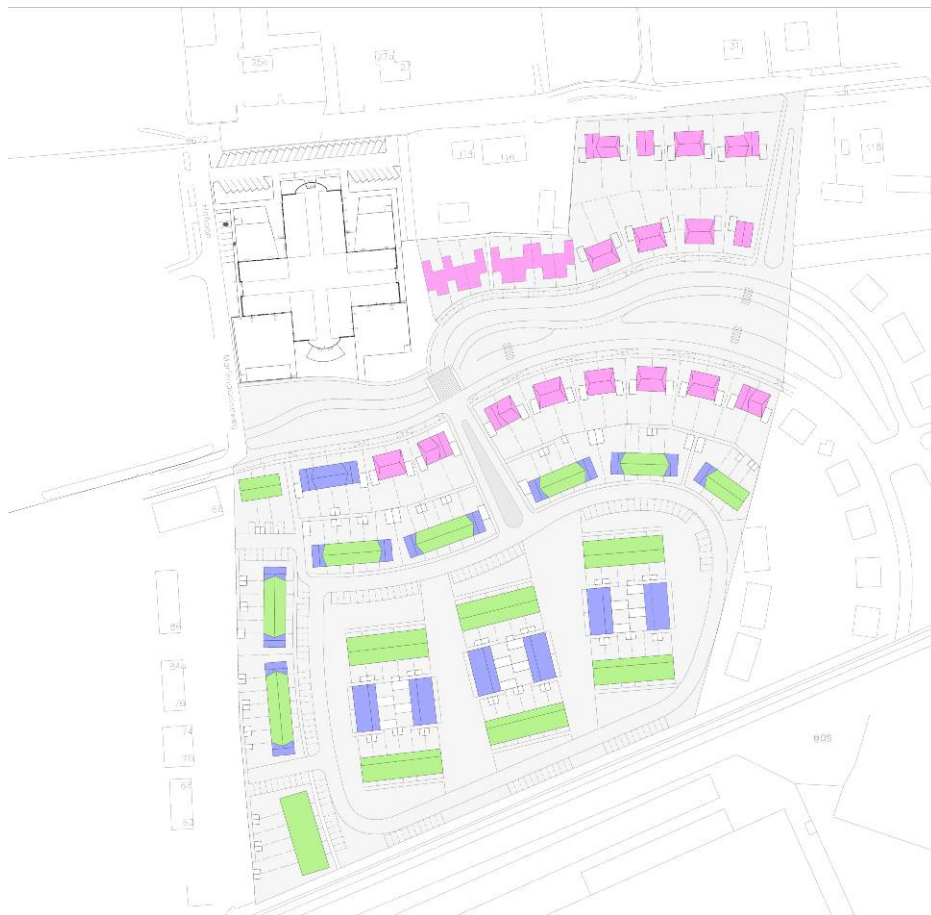
respectievelijk 9 en 11,5 meter. Aanbouwen maximaal 5,5 meter hoog en maximaal 3 meter diep.

- Clusterwoningen multifunctioneel binnengebied: goothoogte maximaal 6 meter, nokhoogte maximaal 8 meter. Bijgebouwen maximaal 5,5 hoog. Achter de woning is een aanbouw toegestaan van maximaal 3 meter diep.

Bovengenoemde maatvoering is vastgelegd in de verbeelding (plankaart) en regels (voorschriften).

5.2. Programma

Voor het woningbouwprogramma geldt als uitgangspunt de 50-50 regeling van de Stadsregio waarbij tenminste 50% van het totale woningprogramma gerealiseerd dient te worden in sociale koop/huur- en middeldure huursegment. Daarnaast is een onderscheid gemaakt tussen middeldure koop / dure huur en dure koopwoningen. Binnen de drie hoofdcategoryën is weer een subverdeling gemaakt in woningtypologieën. Het totaal resulteert in een plan met een uiterst grote variëteit in woningtypologieën waarbij met name het levensloopbestendige / multifunctionele woningtype een belangrijk aandeel inneemt, waarmee wordt voorzien in een vraag vanuit de markt.



Verdeling van de woningcategoryën duur, middelduur en goedkoop

DURE KOOP	27,6%
Woningtype	Aantal
Vrijstaand	2
Tweekapper	28
Levensloopbestendig	7
Totaal aantal woningen	37
MIDDELDURE KOOP / DURE HUUR	21,6%
Woningtype	Aantal
Hoekwoning	2
Hoekwoning	13
Tussenwoning	2
Clusterpatio	12
Totaal aantal woningen	29
SOCIALE KOOP/HUUR EN MIDDELDURE HUUR	50,7%
Woningtype	Aantal
Tussenwoning	27
Hoekwoning	2
Multifunctioneel (cluster)	15
Starterswoning (geluidwerend)	24
Totaal aantal woningen	68

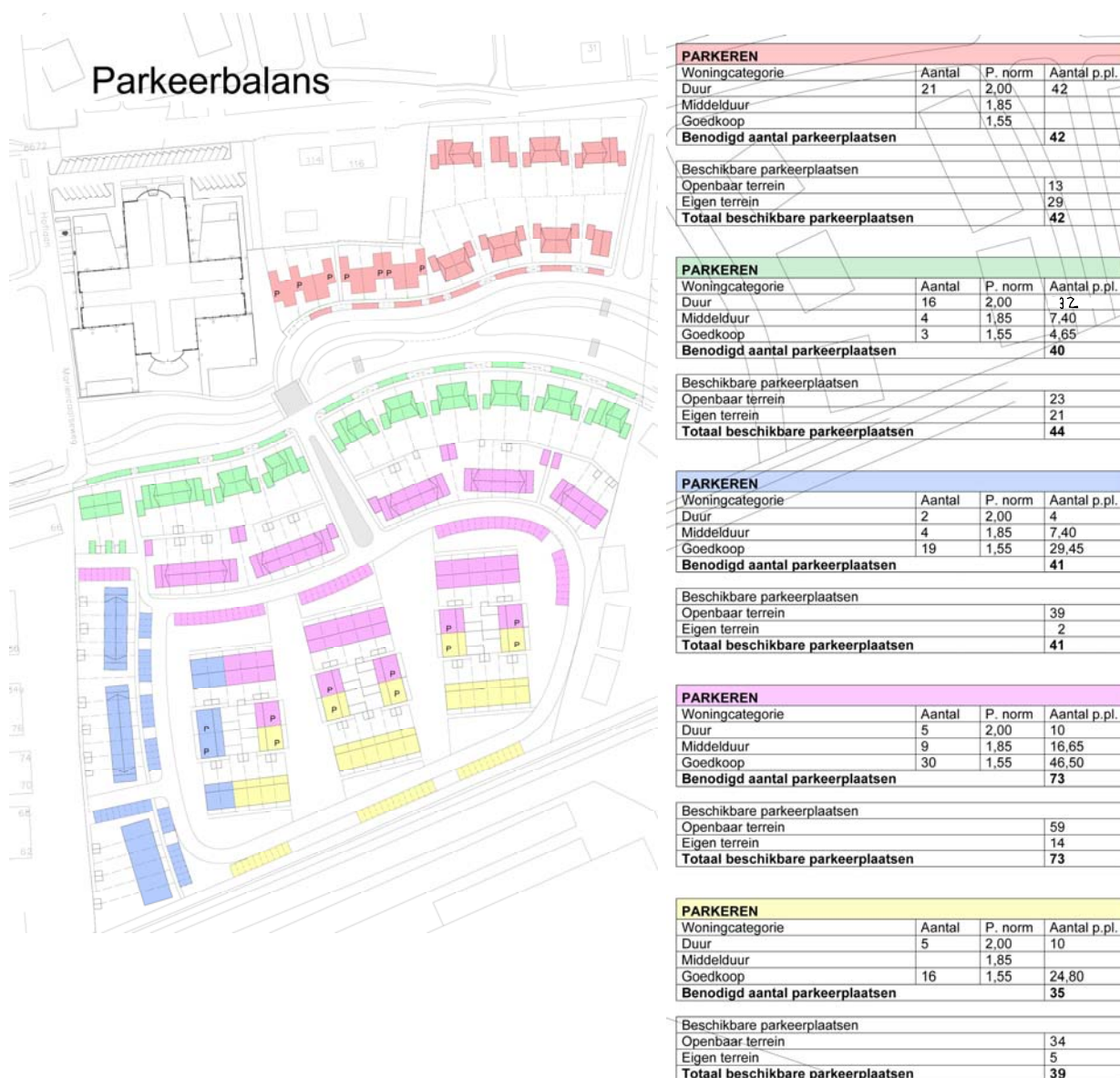
Wijzigingsbevoegdheid

Indien blijkt dat er ten tijde van de verkoop van het plan een grotere behoefte is aan andere woningen en/of prijsklassen dan er nu in het stedenbouwkundig plan is opgenomen, kan middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden voorzien in die behoefte. In het gebied ten noorden en zuiden van de Groesbeek waar in het stedenbouwkundig plan twee-onder-één kap en vrijstaande woningen zijn voorzien is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Door gebruik te maken van die bevoegdheid kunnen er onder bepaalde voorwaarden een beperkt aantal rijwoningen gerealiseerd worden. Omdat rijwoningen minder ruimte in beslag nemen zouden er in totaal maximaal 4 extra woningen gerealiseerd kunnen worden ten opzichte van de huidige 134. Van deze 4 extra woningen dient tenminste 50% in het sociale koop/huur- en middeldure huursegment gerealiseerd te worden. Daarnaast dient er voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid volgens de normen gesteld in paragraaf 5.3. Voor een volledig overzicht van de voorwaarden wordt verwezen naar 6.5 van de regels.

5.3. Verkeer en parkeren

Het plan kent twee ontsluitingen, één via de Mariëndaalseweg en één bestaande via de Cranenburgsestaat (Heikantseweg). Het is de bedoeling dat de hoofdontsluitingsstructuur vanuit de Mariëndaalseweg in de volgende fase van het plan wordt doorgetrokken naar de Hulsbroek. Om het tot die tijd mogelijk te maken om te kunnen rondrijden wordt het deel van de huidige Heikantweg, ter plaatse van het beekdal, in tact gehouden. Het gehele plan wordt ingericht als 30 km/uur zone.

In de onderstaande tabellen is de parkeerbalans voor het plan Hüsenhoff weergegeven, uit de afbeelding blijkt de toebedeling van de parkeerplaatsen voor de diverse plandelen. De parkeerbalans is gebaseerd op de normen zoals die door de gemeente voor dit plan zijn voorgeschreven. Zoals uit de tabellen blijkt kent het plan een sluitende parkeerbalans.



5.4. Beeldkwaliteit architectuur en openbare ruimte

5.4.1. Architectuur

Door Pouderoyen Compagnons is voor onderhavige locatie een beeldkwaliteitplan opgesteld (Groesbeek Hüsenhoff, beeldkwaliteitplan, gedateerd november 2009). Dit plan is als bijlage 14 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Algemeen geldt voor de gehele gemeente Groesbeek dat er sprake is van een dakenlandschap; de bebouwing is afgedekt met een kap met een variatie in de richtingen van de kappen. De beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij het traditionele dorpse beeld van Groesbeek.



Vogelvluchtimpresie van het stedenbouwkundig plan.

Om aan de bovenstaande beschrijving te kunnen voldoen dienen de woningen een architectonisch afwisselende gevel te krijgen die de individualiteit van de woningen benadrukt. Daarbij valt te denken aan een verticale geleding en verdraaiingen in de kaprichting.

Met betrekking tot materiaalgebruik kan worden gesteld dat een traditionele, ingetogen en eenduidige toepassing van materialen, kleurstelling en detaillering het uitgangspunt is. Dit betekent een gebruik van baksteen in een roodbruine tint, met donkerbruin getinte plint en licht geschilderde houten kozijnen. Het dak is gedekt met antracietgrijze pannen.

De woningclusters kennen door hun bijzondere geluidwerende functie een compact en afwijkend karakter. Dit is aanleiding geweest om deze woningen een afwijkende beeldkwaliteit mee te geven. Deze woningen worden wit gestuukt en krijgen een flauwe kap met antraciet grijze pannen.

Over het gehele plan worden de bergingen uitgevoerd in hout. Er ontstaat zo een gevarieerd en toch samenhangend geheel.



Bijgaand referentiebeelden tonen het beoogde architectuurbeeld voor de woningen (rechts) en woningclusters (links).

5.4.2. Beeldkwaliteit groen

Omdat het groen een belangrijk onderdeel uitmaakt van het plan en bovendien een uitgesproken karakter heeft is hiervoor een groenplan opgesteld (Hüsenhoff beplantingsplan juni 2010). Het stedenbouwkundig plan kent twee duidelijke groene plekken die qua beeldkwaliteit verschillen van elkaar te weten, het beekdal en de clusters. Daarnaast hebben de doorsteken in het plan een eigen karakter en maakt de beplanting ter plaatse van de erfscheidingen een deel uit van het beoogde beeld. Het beplantingsplan is als bijlage 15 bij dit bestemmingsplan gevoegd.



Het beekdal

Het beekdal vormt in Hüsenhoff de belangrijke groene drager en kent een parkachtig karakter. Naast de Groesbeek die hier door heen meandert ligt de nadruk op solitaire en kleine groepen bomen. De soortenkeus is hier naast gebiedseigen afgestemd op het vochtige milieu. De hier toegepaste bomen staan solitair of in kleine groepen en zijn van 1^e of 2^e grootte. Eventueel toegepaste lage heesters, bloemrijk hooiland of grotere vaste planten (bodembedekkend) zijn aangeplant op de hogere drogere delen rond de beek.



Compacte woonclusters

De drie compacte woonclusters, in het zuidelijke deel van Hüsenhoff, liggen op een groen tapijt met kruidenrijk en parkachtig groen rondom. Een tweetal scheggen geven het middengebied een meer intieme sfeer. Dit karakter wordt verkregen door de doorlopende tuinmuren van deze

woningen en losstaande bomen/boomgroepen. Het groen rond de clusters, bestaat uit gras wat bij voorkeur ruiger is om doorkruisen van voetgangers tegen te gaan. De bomen zijn van de 1^e of 2^e grootte en zijn gebiedseigen. Daarnaast is bij de soortkeuze herkenbaarheid van de verschillende seizoenen (voorjaarsbloei, vruchtdracht en herfstkleur) een meerwaarde.



Doorsteken en entrees

In de Hüsenhoff liggen een tweetal doorsteken. Beide doorsteken hebben een semitransparante parkachtige opzet en bestaan uit gras met solitairen en kleine boomgroepen.

Erfscheidingsen

Op enkele plekken dient extra aandacht besteed worden aan de overgang van Hüsenhoff naar de belendende percelen. Een verzorgde soms representatieve overgang van openbaar naar privé of van bestaand naar nieuw. De voorkeur gaat uit naar groene erfscheidingsen, hagen of begroeide hekwerken. Voor de hagen op particulier terrein aan de voorzijde in de scheggen geldt dat dit dezelfde soort is als die in het openbaar staan.

5.4.3. Beeldkwaliteit verharding

Verharding

Met betrekking tot materiaalgebruik kan worden gesteld dat een traditionele toepassing van materialen en kleuren het uitgangspunt is. De verharde delen van het gebied als rijbaan, parkeergelegenheid en achterpaden dienen aan te sluiten bij het dorpse karakter van deze uitbreiding. De rijbanen in het straatprofiel worden uitgevoerd in een klinkerverharding met een zalmrode kleurstelling die aansluit bij de warme kleurstelling van de woningen. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in een antracietkleurige klinker waardoor het onderscheid tussen rijbaan en parkeerplaatsen helder is. De parkeerplaatsen worden onderling van elkaar gescheiden door middel van een subtiel wit steentje.



Verharding scheggen.

Haakse parkeervakken worden omkleed met een groene haag. De trottoirs worden uitgevoerd in een grijze 30x30 tegel en voorzien van een opstaande band. De trottoirs aan weerszijden van het beekdal worden over de gehele lengte uitgevoerd met een lage overrijdbare band om uniformiteit in het profiel te brengen (geen onderbrekingen van het profiel ter plaatse van de uitritten).

De achterpaden die de achtertuinen ontsluiten kunnen in een eenvoudig betonproduct uitgevoerd worden. Exclusiviteit is hier niet nodig, duurzaamheid en toegankelijkheid is hier van belang. De paden die door het beekdal lopen worden uitgevoerd in een hafverharding (schelpen, split, o.i.d.).



Kleurstelling verhardingen rijbaan en parkeerplaatsen

De verharding tussen de scheggen ter plaatse van de woningclusters worden uitgevoerd in een afwijkende verharding om het autoluwe karakter van dit gebied te benadrukken. Hier wordt gekozen voor een natuurlijk ogende straatkei die naast de uitstraling van een verblijfskarakter een snelheidremmend effect heeft.

Straatmeubilair en speeltoestellen

Onder straatmeubilair worden tal van functionele elementen verstaan, zitelementen, prullenbakken, verlichtingsarmaturen, afzetpalen en bijvoorbeeld voorzieningen voor fietsparkeren. Naast een specifieke gebruikswaarde heeft het straatmeubilair ook een beeldwaarde. Het geeft extra cachet aan de inrichting en vormt als het ware de accessoire van het totaalbeeld. De verschillende elementen dienen qua stijl en uitstraling op elkaar afgestemd te zijn, er dient een duidelijke familieband te zijn. In het onderhavige plan gaat het om verlichtingsarmaturen en enkele speelelementen. Toepassing van enigszins terughoudende kleurstelling (antraciet) heeft daarbij de voorkeur. Hierbij wordt rekening gehouden met het gemeentelijke straatverlichtingsbeleid.

Voor de speelelementen wordt gekozen voor duurzame, elementen met een stoere en natuurlijke uitstraling die aansluiten bij het karakter van de wijk en omgeving.



Toepassen stoere speeltoestellen, duurzame materialen

Verkaveling Hüsenhoff

Op de Verkaveling Hüsenhoff (tekeningnummer 012422x-45, schaal 1 : 500 en gedateerd januari 2010) is een inrichtingsvoorstel van het gehele plangebied aangegeven (bijlage 13). Deze tekening is bedoeld om een indruk (sfeerbeeld) te geven van de wijze waarop het plangebied ingericht kan worden en hoe de bebouwing kan worden gesitueerd. Overigens kunnen aan deze tekening geen rechten worden ontleend.

6. FINANCIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Op basis van de tussen de gemeente Groesbeek en Jansen Bouwontwikkeling en Oosterpoort Projectontwikkeling gesloten realisatieovereenkomst kan worden geconcludeerd dat het plan financieel-economisch haalbaar is.

7. MAATSCHAPPELIJK OVERLEG

Op 2 februari 2010 is in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening voor omwonenden van het plan (en andere geïnteresseerden) een inspraakavond georganiseerd op het gemeentehuis. Het plan heeft van 3 februari 2010 tot en met 2 maart 2010 ter inzage gelegd voor inspraak. Naar aanleiding hiervan zijn vier inspraakreacties ingediend.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan Hüsenhoff conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg verstuurd aan onderstaande diensten en instanties.

1. VROM Inspectie Regio Oost
2. Waterschap Rivierenland
3. Gasunie
4. Liander
5. Vitens
6. Prorail Regio Noord-Oost
7. Brandweer Groesbeek
8. Werkgroep Milieubeheer Groesbeek

Voor het verslag van het vooroverleg en inspraak wordt verwezen naar bijlage 16 van dit bestemmingsplan.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan ten inzage gelegen van 21 juli 2010 tot en met 21 augustus 2010. Op dit ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan niet, of gewijzigd vast te stellen.

8. JURIDISCH PLAN

8.1. Planopzet

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een bouwvergunning. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een bouwvergunning eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan eisen van welstand, die daartoe de in de toelichting beschreven beeldkwaliteit als kader neemt.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de analoge verbeelding¹ (plankaart) en de regels. De verbeelding en de regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

Met ingang van 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Op basis van deze wet, is in het bestemmingsplan de benaming van enkele begrippen veranderd (regels in plaats van voorschriften, ontheffing in plaats van vrijstelling) en geldt een aantal standaardbepalingen. In de regels zijn voorts wettelijk voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een anti-dubbeltelbepaling. Een algemene gebruiksbepaling en strafbepaling zijn niet meer in de regels opgenomen: in de wet is nu in artikel 7.10 Wro een algemeen gebruikverbod voor gebruik in strijd met de bestemming opgenomen, alsmede een strafbaarstelling voor overtreding van het verbod.

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.

¹ Na 1 januari 2010 ligt het primaat niet langer bij een analoge plankaart maar bij een digitale verbeelding. De informatie die voorheen op de plankaart stond, wordt in de digitale verbeelding zichtbaar door een interactie (muisklik) met de digitale verbeelding.

8.2. 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;
- *Ontheffing van de bouwregels*
in deze bepaling zijn ontheffingsbevoegdheden toegekend aan 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. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening;
- *Ontheffing van de gebruiksregels*
deze bepaling bevat ontheffingsbevoegdheden van gebruiksregels;
- *Aanlegvergunning*
in deze bepaling is opgenomen voor welke werken en werkzaamheden een aanlegvergunning vereist is.

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.

- *Algemene gebruiksregels*
in dit artikel zijn enkele algemene gebruiksregels opgenomen, zoals het verbod om gronden te gebruiken voor opslag van afgedankte voorwerpen.
- *Algemene procedureregel*
hierin wordt aangegeven welke procedure doorlopen moeten worden indien gebruik wordt gemaakt van een ontheffingsbevoegdheid. Opgemerkt wordt dat ten aanzien van de voorbereiding van een wijziging de procedure in de wet is voorgeschreven (te weten de procedure volgens afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht).

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 onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de afwijking met maximaal 10%.
Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht.
Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.
Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind.
Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat.
Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.
- *Slotregel*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

8.3. 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. Voor vogelkooien en dierverblijven geldt echter een uitzondering op het voorgaande. Gebouwen ten behoeve van deze functies zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – vogelkooien/dierverblijven', met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m en oppervlakte niet meer dan 150 m²

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

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' zijn uitsluitend bestemd voor waterberging. Binnen het aanduidingsvlak zijn bouwwerken niet toegestaan, behoudens indien hiervoor ontheffing is verleend waarbij advies gevraagd dient te worden aan het waterschap. Voor bepaalde werken en werkzaamheden die de waterbergende capaciteit kunnen schaden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

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-watgang (de Groesbeek) is bestemd als "water".

Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn toegestaan, zoals bruggen. Teneinde de waterbergende functie van deze gronden te waarborgen is in de regels een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Wonen

De gronden binnen "wonen" zijn bestemd voor de in het plangebied nieuw te bouwen woningen.

Voor de situering en maatvoering van de nieuwe woningen zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*

Op de verbeelding is aangeduid of binnen het bouwvlak vrijstaande woningen, twee-aaneen woningen (halfvrijstaand) of aaneengebouwde woningen (rijenwoningen) zijn toegestaan. Binnen bepaalde bouwvlakken zijn meerdere bouwwijzen naast elkaar toegestaan, teneinde enige flexibiliteit in het bestemmingsplan te bouwen. Binnen de bouwvlakken is het maximum aantal woningen aangeduid die gebouwd mogen worden. Voor aaneengebouwde woningen geldt daarnaast nog dat maximaal 6 woningen aaneen mogen worden gebouwd.

Voor twee gebieden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde naast vrijstaande en halfvrijstaande woningen ook aaneengebouwde woningen te realiseren, hierbij dient echter wel onder meer voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

Voor bepaalde bouwvlakken is een regeling opgenomen voor dove gevels, in verband met geluidhinder door industrielawaai. Ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – dove gevel” dient de gehele voorgevel uitgevoerd te worden als dove gevel (geen te openen delen aanwezig), en ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – dove gevel 1” dient de gevel boven de begane grondbouwlaag uitgevoerd te worden als “dove gevel”. Ten slotte geldt ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – dove achtergevel” dat hier de achtergevel boven de begane grondbouwlaag als “dove gevel” gebouwd dient te worden.

- *Goot- en bouwhoogte*

De maximale goot- en bouwhoogte voor woningen is aangegeven in het bouwvlak(deel).

- *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 zoning biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak” en dient in beginsel in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak te worden gesitueerd.

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 aanduiding “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.

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 kunnen burgemeester en wethouders ook ontheffing verlenen teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan.

8.4. Dubbelbestemmingen

Leiding – Riool

Ter bescherming van de rioolleiding die door het plangebied loopt is de dubbelbestemming “Leiding – Riool” op de verbeelding opgenomen. In de beschermingszone van 5 m rondom de leiding zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de rioolleiding toegestaan. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Waarde – Archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied is de dubbelbestemming “waarde – archeologie” opgenomen, waarbij de ligging van de dubbelbestemming is afgestemd op het archeologische onderzoek van RAAP en de opgravingen (zie paragraaf 4.7).

Aansluitend op de conclusies in dit onderzoek is het bouwen dieper dan 50 cm onder het bestaande maaiveld (ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan) niet toegestaan. Eventuele verhoging van het maaiveld in verband met het bouwrijp maken kan leiden tot de mogelijkheid om dieper te kunnen bouwen, zolang maar niet dieper dan 50 cm onder het maaiveld ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp wordt gebouwd.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen van het bovenstaande teneinde dieper dan 50 cm te bouwen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden ter plaatse niet onevenredig worden aangetast. Teneinde dit te waarborgen kunnen burgemeester en wethouders als voorwaarde aan de ontheffing verbinden dat opgravingen gedaan dienen te worden, danwel dat de bodemverstoring wordt begeleid door een archeologisch deskundige.

Ook het uitvoeren van werken en werkzaamheden is niet toegestaan dieper dan 50 cm onder het bestaande maaiveld, hiervoor is een aanlegvergunning nodig van burgemeester en wethouders.

Waterstaat – Waterlopen

Ter bescherming van de A-watgang binnen het plangebied is de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterlopen” opgenomen in het bestemmingsplan. Ter bescherming van de watgang en de waterbergende functie is in de regels een aanlegvergunningstelsel opgenomen.