



## **GEMEENTE GROESBEEK**

### **Bestemmingsplan Parachutistenstraat**

#### **Toelichting**

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Algemeen .....	3
1.2.	Doel bestemmingsplan.....	3
1.3.	Ligging plangebied .....	3
1.4.	Vigerend bestemmingsplan.....	3
1.5.	Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 1 (WRO).....	4
1.6.	Leeswijzer .....	5
<b>2.</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Ruimtelijkestructuur.....	7
2.2.	Functies .....	7
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER.....</b>	<b>9</b>
3.2.	Provinciaal beleid .....	10
3.3.	Regionaal beleid (KAN).....	11
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	11
<b>4.</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>13</b>
4.1.	Geur.....	13
4.2.	Waterhuishouding .....	14
4.3.	Bodem .....	14
4.4.	Archeologie .....	15
<b>5.</b>	<b>JURIDISCH PLAN.....</b>	<b>17</b>
5.1.	Planopzet .....	17
5.2.	Opzet regels .....	17
5.3.	Bestemmingen .....	18
<b>6.</b>	<b>FINANCIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID .....</b>	<b>21</b>
<b>7.</b>	<b>OVERLEG &amp; INSPRAAK.....</b>	<b>22</b>
7.1.	Overleg .....	22
7.2.	Inspraak.....	22



Straatnamenkaart Breedeweg: De onderhavige bestemmingsplan locatie ligt binnen het rode ovaal



Luchtfoto Breedeweg: De onderhavige bestemmingsplan locatie ligt binnen het rode ovaal

## 1. INLEIDING

### 1.1. Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op het recent in twee fasen ontwikkelde woongebied Parachutistenstraat kern Breedeweg te Groesbeek. Voor de realisatie van woningen in het plangebied zijn in 2005 en in 2007 een tweetal vrijstellingsprocedures doorlopen:

1. Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) Parachutistenstraat te Breedeweg, november 2005;
2. Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) Parachutistenstraat-West, november 2007.

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

### 1.2. Doel bestemmingsplan

*Doel*

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

### 1.3. Ligging plangebied

*Begrenzing plangebied*

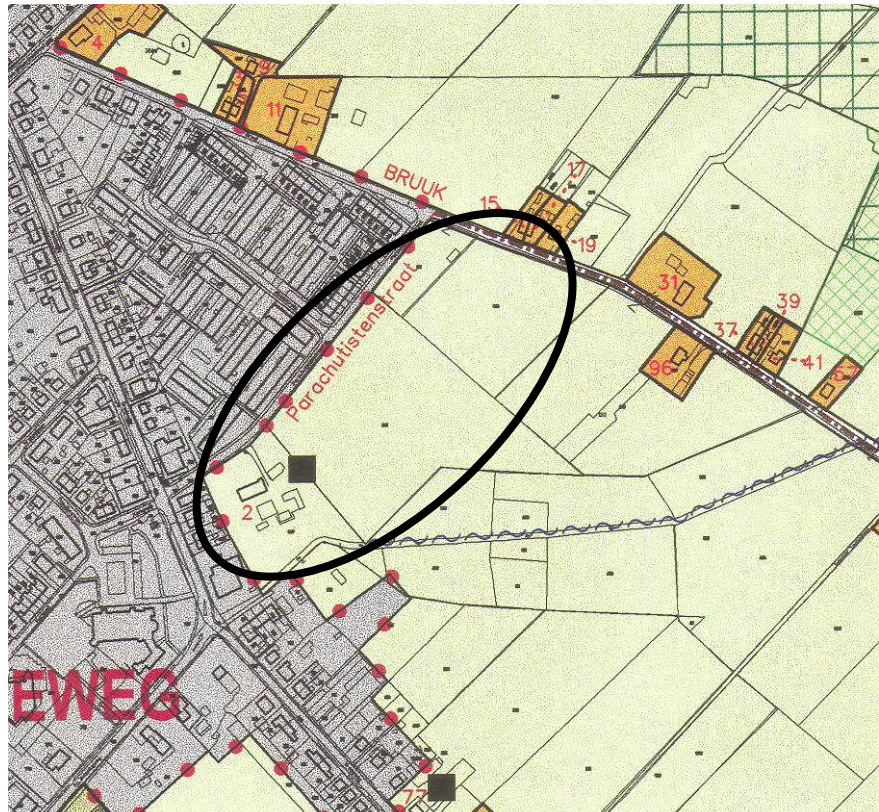
Het plangebied ligt aan de zuidoostkant van kern Breedeweg. De grenzen voor het onderhavige bestemmingsplangebied worden gevormd door de Parachutistenstraat aan de noordwestzijde, de Bruuk aan de noordoostzijde, bebouwing aan de Breedeweg aan de zuidwestzijde en het buitengebied aan de zuidoostzijde.

### 1.4. Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden van het onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied herziening 2005 (artikel 30 WRO) (vastgesteld 15-06-2006, ged. goedgekeurd 30-01-2007). De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke, ecologische en recreatieve potentie'.

In het zuidoostelijk deel van het plangebied lag een agrarisch bedrijf. Door het opkopen van het bedrijf en het bij de ontwikkeling betrekken van de gronden bij het plan Parachutistenstraat is het bedrijf geheel (inclusief milieuhindercirkel) verdwenen.

Ten zuiden van het plangebied ligt een A-watrgang 'De Leigraaf'.



Fragment vigerend bestemmingsplan Buitengebied

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

Zoals reeds aangegeven, zijn voor het plangebied van onderhavig bestemmingsplan twee procedures doorlopen om de ontwikkeling van het woongebied juridisch-planologisch mogelijk te maken (zie afbeelding):

1. De ruimtelijke onderbouwung voor fase I (november 2005) betrof het gebied Parachutistenstraat te Breedeweg aan de noordoostzijde van de Parachutistenstraat. Het plan was erop gericht om de kern Breedeweg uit te breiden met de bouw van 51 woningen.
2. De ruimtelijke onderbouwung voor fase II (november 2007) betrof het gebied Parachutistenstraat-West en was erop gericht om de kern Breedeweg uit te breiden met de bouw van 37 grondgebonden woningen.

Beide ruimtelijke onderbouwungen voor fase I en fase II zijn het uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan. De toelichting beperkt zich alleen tot de beknopte beschrijving van de punten uit de ruimtelijke onderbouwungen en eventuele aanvullingen (beleid en milieu- en omgevingsaspecten). Beide ruimtelijke onderbouwungen zijn in de bijlage van het bestemmingsplan opgenomen.

## **1.6. Leeswijzer**

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



Stedenbouwkundige plannen fase I en II Parachutistenstraat

## 2. BESTAANDE SITUATIE

### 2.1. Ruimtelijkestructuur

Breedeweg is één van de kerkdorpen behorend tot de gemeente Groesbeek. Breedeweg ligt op de rand van de stuwwal, op de overgang van het hooggelegen Zuidelijke hellinggebied ten westen en zuiden van het dorp, naar het laaggelegen Lage middengebied aan de oostkant. Het landschap wordt bepaald door de aanwezigheid van een hoefijzervormige stuwwal ten westen en ten zuiden van de kern.



*Vanuit het plangebied uitzicht op het landschap*

De hoofdopzet van het gebied bestaat uit panorama's op het omliggende landschap. De verkaveling bestaat uit langgerekte en richting het buitengebied breder uitlopende woonhoven (2x) en woonstraten (2x) die ontsloten worden vanaf de Parachutistenstraat. De hoven hebben eenrichtingsverkeer met in het midden gestoken parkeren.

De bebouwing staat aan de woonhoven en woonstraten en vrijwel uitsluitend haaks op de Parachutistenstraat. Op de koppen staan beneden-bovenwoningen en dubbele hoekwoningen aan de Parachutistenstraat. De hoekwoningen zijn georiënteerd op het woonhof en de Parachutistenstraat.

Op uiterste koppen van de bouwblokken aan de zijde van het buitengebied zijn vrijstaande woningen en twee twee-onder-één-kap woningen gerealiseerd.

In de woonstraten zijn groene scheggen die van elkaar worden gescheiden door de parkeerplaatsen.

*Openbare parkzone*

Aan de zuidostrand en doorlopend aan de noordoostzijde langs de Bruuk, is een openbare parkzone opgenomen die ingericht dient te worden als overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied. Zowel mensen uit de woonhoven als de bestaande wijk kunnen hier recreëren. De parkzone biedt tevens ruimte voor de opvang van hemelwater in de vorm van wadi's.

### 2.2. Functies

Binnen het onderhavig plangebied komen uitsluitend woningen, wegen en voetpaden en openbaar groen voor.





### **3. BELEIDSKADER**

Voor het beleidskader zijn de ruimtelijke onderbouwingen voor fase I (november 2005) en fase II (november 2007) het uitgangspunt. In dit hoofdstuk worden kort de aanvullende ruimtelijk relevante beleidskaders en regelgeving beschreven.

#### **3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

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

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

#### **3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De AMvB is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

### **3.2. Provinciaal beleid**

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

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

#### **3.2.1. Structuurvisie Gelderland 2005**

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

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

#### **3.2.2. Ruimtelijke Verordening Gelderland**

Inmiddels heeft de provincie Gelderland op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en is deze op 2 maart 2011 in werking getreden. De RVG betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar vormt de 'juridische vertaling' van de structuurvisie.

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

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

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

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

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

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

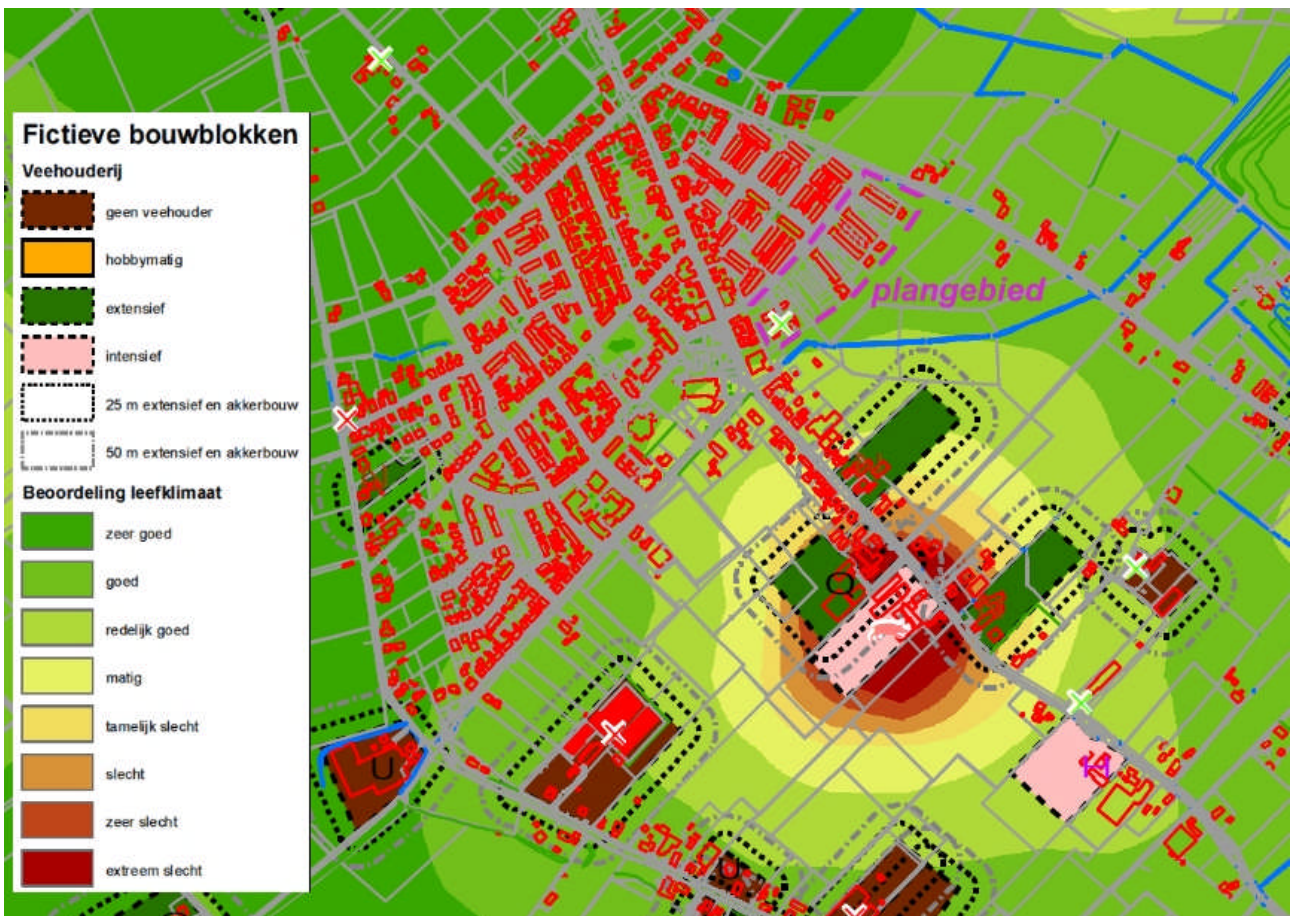
- Regionale structuurplan 1995-2015
- Regionale woonvisie

### **3.4. Gemeentelijk beleid**

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

- Visie op wonen en werken (juni 2004)
- Beleidsplan Wonen 2006+
- Waterplan Groesbeek (januari 2008)
- Nota wijkvisie Breedeweg (november 1999)
- Wijkontwikkelingsplan Breedeweg (2002)

Omdat het onderhavige bestemmingsplan niet meer behelst dan het maken van een juridisch planologische regeling voor een ontwikkeling die op basis van artikel 19 lid 1 en artikel 19 lid 2 WRO-vrijstellingsprocedures zijn en worden gerealiseerd, is het verder ingaan op deze gemeentelijke notities niet noodzakelijk.



## 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

De plannen zijn destijds binnen de kaders van de toen geldende milieu- en omgevingsaspecten getoetst en ambtelijk goedgekeurd. Binnen voorliggend plan vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats, zodat geen nader onderzoek naar bovenstaande aspecten noodzakelijk is.

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

- Geur
- Waterhuishouding
- Bodem
- Archeologie

### 4.1. Geur

Gemeenten hebben de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren door middel van het vaststellen van een geurverordening die is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. De gemeente Groesbeek heeft daarom in juni 2009 een geurverordening opgesteld: 'Geurgebiedsvisie gemeente Groesbeek'. De Wgv maakt gebruik van nieuwe, meer wetenschappelijk onderbouwde milieuhygiënische inzichten. Hierbij worden, net als voor geur en geluid van industriële bronnen, de bronemissie en de emissie op leefniveau gekwantificeerd.

In de doorgerekende scenario's valt de gemiddelde geurbelasting op onderhavig plangebied binnen de gestelde gurnorm van  $5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ . In de volgende afbeelding is een uitsnede van de achtergrondbelasting weergegeven.

Uit de afbeelding blijkt dat de achtergrondgeurbelasting als goed kan worden bestempeld. Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geurgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

## 4.2. Waterhuishouding

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

### ***Waterkwantiteit***

Buiten het plangebied ligt een A-watergang, de beschermingszone van deze A-watergang valt deels binnen het plangebied.

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

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

Op de verbeelding van het bestemmingsplan worden minimaal de A-watergangen opgenomen met de bestemming 'Water'. In het plangebied is tevens water aanwezig in de vorm van vijvers, dat ook als 'Water' is bestemd.

## 4.3. Bodem

In het kader van de art. 19 lid 1 en art. 19 lid 2 vrijstellingsprocedures zijn milieukundige bodemonderzoeken verricht:

- Verkennend bodemonderzoek locatie Parachutistenstraat Breedeweg, Heidemij Advies BV, rapportnummer 634/EA94/A380/17711, januari 1994
- Verkennend bodemonderzoek, Conform NEN-5740 (Boot organiserend ingenieursbureau BV, 10 maart 2005, projectnummer ME5106)
- Nader bodemonderzoek Parachutistenstraat ong. te Groesbeek (EnviroPlan, 4 mei 2005, rapportnummer P-043966/R01)
- Briefrapportage aanvullend onderzoek grondwaterverontreiniging, (Boot organiserend ingenieursbureau BV, referentie ME05106C-03, 19 juli 2005)
- Verkennend bodemonderzoek Parachutistenstraat 2, Conform NEN-5740 (EnviroPlan, 6 april 2005, projectnummer P-054148/R01)

- Aanvullend en nader onderzoek (EnviroPlan, 5 december 2005)

Bij de onderzoeken is een ernstige grondwaterverontreiniging geconstateerd. De kern van deze verontreiniging is gelegen op het perceel van de boerderij die voorheen op het zuidelijke deel van het onderhavige plangebied stond. De omvang van de grondwaterverontreiniging bedraagt circa 1.000 m<sup>3</sup>. Bij de uitvoering van de rioleringswerkzaamheden vraagt deze verontreiniging om extra maatregelen.

EnviroPlan heeft op 17 maart 2006, onder overlegging van haar rapporten d.d. 6 april 2005, 4 mei 2005 en 5 december 2005, het geval aangemeld bij de Provincie. Hierop heeft het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland bij besluit van 2 augustus 2006 (Nummer 2006-007533, verzonden 11 augustus 2006) vastgesteld dat hier sprake is van een ernstig en spoedeisend geval. Op grond van humane risico's is spoedige sanering noodzakelijk. Hierop is een saneringsplan opgesteld.

Dit plan is vervolgens door de provincie beoordeeld en inmiddels is de beschikking 'ernst en spoedeisendheid' onherroepelijk geworden en kent een geldigheidsduur van maximaal twee jaar met een mogelijke verlenging van één jaar.

De voorgenomen maatregelen ten aanzien van de bodemverontreiniging zijn in uitvoering. De verontreinigingen bevinden zich op vier tot vijf meter diepte, waardoor de bodem geschikt is voor het gebruik voor woningen. In de koopcontracten van de woningen staat dat de bewoners geen water mogen oppompen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat voor het aspect bodem geen belemmeringen zijn.

#### **4.4. Archeologie**

In het kader van de art. 19 lid 1 en art. 19 lid 2 WRO-vrijstellingsprocedures voor fase I (april 2005) en fase II (november 2008) zijn diverse onderzoeken uitgevoerd.

Het bureauonderzoek gaf binnen de plangrenzen van onderhavig bestemmingsplangebied op de archeologische beleidsadvieskaart zowel zones met een hoge als een lage verwachtingswaarde aan.

Daarom zijn door RAAP Archeologisch Adviesbureau een viertal archeologisch onderzoeken uitgevoerd. In chronologische volgorde betreft het:

- Plangebied Parachutistenstraat, Gemeente Groesbeek; archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek, februari 2005, ISSN 0925-6369.
- Plangebied Parachutistenstraat, gemeente Groesbeek, Archeologisch vooronderzoek: Een archeologisch



proefsleuvenonderzoek, Parachutistenstraat te Breedeweg', RAAP-rapport 1237, 2005.

- Plangebied Parachutistenstraat 2 te Breedeweg, Gemeente Groesbeek; archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek, september 2006, ISSN 0925-6369;
- Tussen bekken en stuwwal: plangebied Parachutistenstraat te Breedeweg, gemeente Groesbeek: een archeologische opgraving, RAAP-rapport 1744, d.d. juni 2008, ISSN: 0925-6229.

In het bureau- en proefsleuvenonderzoek wordt geconcludeerd dat de vindplaats waarschijnlijk het gehele plangebied (1,3 ha) omvat, en deel uitmaakt van een grotere vindplaats direct ten noordoosten van het plangebied. Over het geheel lijken de gaafheid en conservering van de vindplaats redelijk tot goed te zijn.

Naar aanleiding van het proefsleuvenonderzoek is er vanwege de funderingsdiepte van de woningen voor gekozen om het noordelijke gedeelte van het plangebied op te graven. In de resterende lager gelegen delen zal sprake zijn van ophoging en van een aangepaste funderingswijze (op palen) waardoor er slechts sprake is van een minimale verstoring. Daarnaast zijn de in het lage deel van het plangebied geplande wadi's op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek verplaatst naar zones met een lage dichtheid aan archeologische sporen. Als gevolg van deze maatregelen zullen de archeologische resten in het zuidelijke deel van het plangebied in situ behouden blijven.

Om de archeologische waarden van het zuidelijke plangebied te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' opgenomen op de verbeelding en in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

## 5. JURIDISCH PLAN

### 5.1. Planopzet

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

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

### 5.2. Opzet regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.3. Bestemmingen**

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

#### **Groen**

Deze bestemming is bestemd voor groenvoorzieningen, water en waterberging en bijbehorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, kunstwerken, voet- en fietspaden etc. De wadi's binnen het plangebied zijn specifiek bestemd voor waterberging door de aanduiding 'waterberging'.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals speeltoestellen, prullenbakken, wegwijzers, banken e.d. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' is het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend toegestaan indien hiervoor een binnenplanse omgevingsvergunning wordt verleend. Het is tevens toegestaan om erfontsluitingswegen ten behoeve van de woningen binnen de bestemming "wonen" aan te leggen, parkeervoorzieningen zijn echter niet toegestaan.

### **Verkeer**

De gronden met een verkeersfunctie, zoals wegen en parkeerplaatsen alsmede kleine groenvoorzieningen, zijn bestemd als 'verkeer'. Binnen de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals wegverlichting.

### **Wonen**

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

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

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel toegestaan binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van de gronden binnen de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' bebouwd mag worden. Dit bebouwingspercentage is opgenomen teneinde te voorkomen dat op de gronden teveel bebouwing wordt opgericht. Naast het maximum van 50 m<sup>2</sup> is overigens nog wel een carport toegestaan met een maximale oppervlakte van 20 m<sup>2</sup>.

Tevens is het toegestaan om ondergeschikt aan de functie wonen een deel van de woning en/of bijgebouwen, met een maximum van 40% van de op een perceel toegestane bebouwde oppervlakte, te gebruiken voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Indien voldaan wordt

aan bepaalde voorwaarden kan het bevoegd gezag ook een omgevingsvergunning verlenen teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan.

### ***Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)***

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 4.4).

Aansluitend op de conclusies in dit onderzoek is het bouwen dieper dan 30 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 30 cm onder het maaiveld ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp wordt gebouwd.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bovenstaande teneinde dieper dan 30 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 omgevingsvergunning 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 30 cm onder het bestaande maaiveld. Om hiervan af te wijken is een omgevingsvergunning nodig van burgemeester en wethouders.

## 6. FINANCIËEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Het grondexploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft, zoals een bestemmingsplan.

De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan lijdt uitzondering als het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd. Met "andere wijzen" wordt bedoeld: via de gronduitgifte in het geval de gemeente eigenaar is van de grond en/of door middel van exploitatieovereenkomsten met ontwikkelaars in het plangebied.

De ontwikkeling van het plangebied en de daarmee samenhangende kosten zijn geheel en al voor risico van de initiatiefnemer, hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd.

## **7. OVERLEG & INSPRAAK**

### **7.1. Overleg**

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

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

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

### **7.2. Inspraak**

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

In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.