

# **GEMEENTE GROESBEEK**

## **BESTEMMINGSPLAN DE HEIKANT**

### **DE HORST, GROESBEEK**

#### **INHOUD**

- A.** Toelichting, juni 2011
- B** Regels. maart 2011
- C.** Verbeelding, maart 2011

# **GEMEENTE GROESBEEK**

## **BESTEMMINGSPLAN DE HEIKANT DE HORST, GROESBEEK**

### **Toelichting**

<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>5</b>
1.1. Aanleiding.....	5
1.2. Ligging plangebied.....	5
1.3. Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4. Leeswijzer.....	7
<b>2. BESTAANDE SITUATIE.....</b>	<b>8</b>
2.1. Ruimtelijke structuur.....	8
2.2. Functionele structuur.....	10
<b>3. BELEIDSKADER.....</b>	<b>11</b>
3.1. Rijksbeleid.....	11
3.2. Provinciaal beleid.....	11
3.3. Regionaal beleid.....	13
3.4. Gemeentelijk beleid.....	15
<b>4. UITGANGSPUNTEN &amp; RANDVOORWAARDEN.....</b>	<b>17</b>
4.1. Ruimtelijke randvoorwaarden.....	17
4.2. Functionele randvoorwaarden.....	17
4.3. Verkeer & parkeren.....	18
4.4. Milieu.....	19
4.5. Waterhuishouding.....	28
4.6. Archeologie.....	31
4.7. Flora & fauna.....	31
4.8. Explosieven.....	33
4.9. Leidingen.....	34
4.10. Politiekeurmerk Veilig Wonen.....	34
<b>5. STEDENBOUWKUNDIG PLAN.....</b>	<b>35</b>
5.1. Ruimtelijke opzet.....	35
5.2. Programma en fasering.....	37
5.3. Parkeren.....	38
5.4. Beeldkwaliteit.....	39
<b>6. FINANCIËEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID.....</b>	<b>40</b>
<b>7. MAATSCHAPPELIJK OVERLEG.....</b>	<b>41</b>
7.1. Overleg.....	41
7.2. Inspraak.....	41

<b>8. JURIDISCHE REGELING.....</b>	<b>42</b>
8.1. Planopzet.....	42
8.2. Opzet Regels.....	43
8.3. Bestemmingen.....	44
Bijlagen:.....	47



*Globale ligging plangebied in groter verband  
(rode ster Bron: <http://maps.google.nl>)*

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Aanleiding**

Aanleiding tot het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan “De Heikant” is het voornemen om ten noorden van de kern De Horst in de gemeente Groesbeek het terrein van De Heikant te bebouwen met woningen en een speelveld aan te leggen. De locatie was tot voorheen in gebruik bij Eierhandel Hofmans. Met de ontwikkeling van woningbouw aan de noordzijde van De Horst wordt het zwaartepunt van de kern verschoven naar het noorden.

Voorname ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve zal het vigerende bestemmingsplan herzien moeten worden volgens artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### **1.2. Ligging plangebied**

Tussen de kern Groesbeek en de Nederlands-Duitse grens ligt de kern De Horst, met haar middelpunt op de kruising Hoge Horst – Reestraat. Het plangebied is ca. 3,2 hectare groot en ligt tussen de Reeweg (oostzijde) en de Cranenburgsestraat (noordzijde), direct ten noorden van de bebouwde kom van Horst. Het betreft een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend is onder Gemeente Groesbeek sectie P nr.169.

*Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)  
Bron: <http://maps.google.nl>*

Het plangebied kent de volgende begrenzing:

- Noordzijde: de achterzijde van de percelen aan de Cranenburgsestraat;
- Oostzijde: de Reestraat;
- Zuidzijde: een watergang;
- Westzijde: een houtwal.

Voor de ligging van het plangebied wordt verwezen naar de bijgevoegde luchtfoto op de vorige bladzijde waarop de locatie globaal is aangegeven.

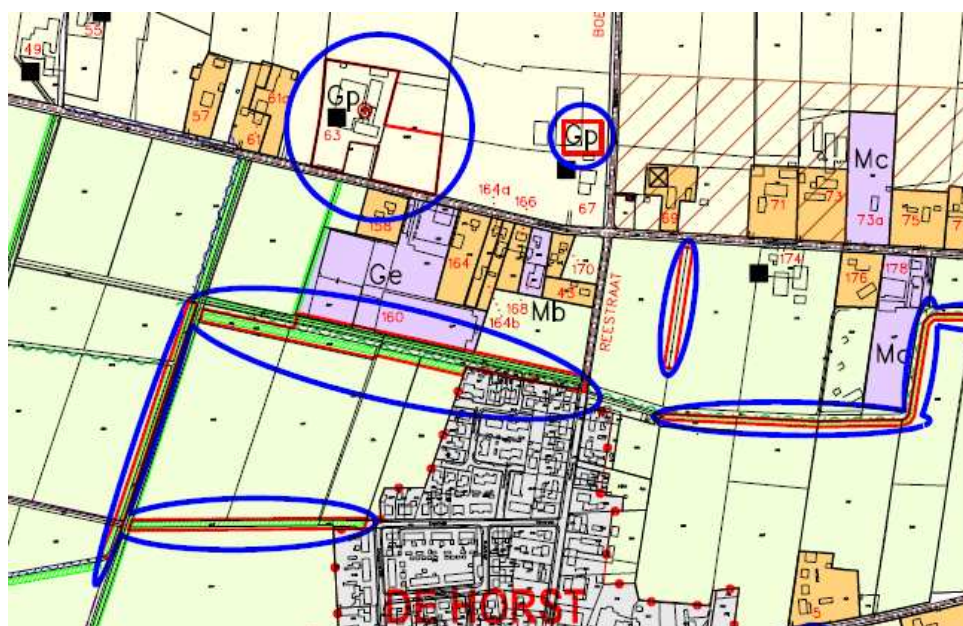
### 1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2005'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Groesbeek op 15 juni 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 30 januari 2007.

Aan het plangebied zijn de volgende bestemmingen toegekend:

- voor het overgrote deel is het plangebied bestemd als 'Niet-agrarische bedrijven' (artikel 8) met de nadere aanduiding van 'Ge' (Groothandel in eieren);
- het overige gedeelte is grotendeels als 'Agrarisch gebied met landschappelijke, ecologische en recreatieve potentie' (artikel 5) bestemd;
- Ook een klein gedeelte van het perceel van Cranenburgsestraat nr. 164 behoort tot het plangebied. Dit heeft de bestemming 'Burgerwoningen (artikel 10)'.

Voor de inzichtelijkheid is onderstaand kaartfragment geplaatst.



Fragment plankaart 'Bestemmingsplan Buitengebied herziening 2005 (artikel 30 WRO)'

Het grootste deel van het plangebied staat geen woningbouw toe. Alleen op het gedeelte van het plangebied dat behoort tot het perceel Cranenburgsestraat nr. 164 is woningbouw toegestaan. Derhalve is een herziening van het vigerende bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro noodzakelijk om woningbouw mogelijk te maken.

#### **1.4. Leeswijzer**

De plantoelichting is verder als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 'Bestaande situatie': hierin wordt een nadere beschrijving gegeven van het plangebied en omgeving.
- Hoofdstuk 3 'Beleidskader': bevat een overzicht van het relevante beleid van het rijk, provincie, stadsregio en gemeente.
- Hoofdstuk 4 'Uitgangspunten en randvoorwaarden': geeft een beschrijving van alle randvoorwaarden die een rol hebben gespeeld bij het opstellen van het bestemmingsplan. Zowel functionele, ruimtelijke als milieukundige voorwaarden komen aan de orde, alsmede de aspecten water, flora en fauna en archeologie.
- Hoofdstuk 5 'Stedenbouwkundig plan': beschrijft de opzet, waarbij wordt aangegeven op welke wijze het plan voldoet aan de randvoorwaarden.
- Hoofdstuk 6 'Financieel economische haalbaarheid': gaat in op de financiële haalbaarheid van het plan.
- Hoofdstuk 7 'Maatschappelijk overleg': bevat het verslag van het overleg dat met belanghebbenden en betrokkenen heeft plaatsgevonden.
- Hoofdstuk 8 'Juridische regeling' gaat in op het planologisch regime.

## **2. BESTAANDE SITUATIE**

In deze paragraaf wordt een beschouwing gegeven van het plangebied en omgeving zoals deze is waargenomen eind september 2009. De tussen de tekst geplaatste foto's ondersteunen het geschetste beeld.

### **2.1 Ruimtelijke structuur**

#### *De Horst*

Het dorp De Horst ligt tussen Groesbeek en de Duitse grens. De afgesloten kleine grensposten maken dat de wegen door het dorp geen doorgaande functie meer kennen. Het dorp is uitgegroeid rond een kruis van hoofdstraten: De Hoge Horst, de Ketelstraat, de Reestraat en de Plakseweg. Het hoofdstratenkruis is bepalend voor de hoofdstructuur van het dorp. Langs deze linten is een overwegend open lintbebouwing gerealiseerd en zijn de belangrijkste voorzieningen gelegen. Deze lintbebouwing heeft een historische waarde. Kenmerkend voor een relatief jong dorp is de 'ontworpen' dorpsstructuur. De opzet is praktisch en functioneel, hetgeen leidt tot een orthogonale (wegen)structuur en een blokmatige verkaveling. Buiten het lint zijn twee moderne woonbuurten gerealiseerd met een blokvormige verkaveling. Ook deze woonstraten hebben een rechthoekig patroon.

Het bebouwingsbeeld van De Horst is te karakteriseren als typisch dorps met een sterke afwisseling in kavelmaat, bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik. De hoofdstructuur kenmerkt zich door een onregelmatige voorgevelrooilijn en variatie in bouwlagen - één tot twee lagen met een kap - en kapvormen. In de moderne woonbuurten is meer sprake van regelmaat en seriematige bouw. De kerktoren – het hoogste bouwwerk in De Horst - vormt het belangrijkste oriëntatiepunt in De Horst en omgeving.

#### *Plangebied*

Het plangebied ligt aan de Cranenburgsestraat, dat als agrarisch bebouwingslint omringd wordt door het open buitengebied. Het oostelijk deel van de ontwikkeling grenst aan de bestaande bebouwing van De Horst.

De Cranenburgsestraat is een van oorsprong agrarische bebouwingslint, Inmiddels zijn er ook andere bedrijven gevestigd (maneges, mini-camping en wonen) en wordt er veel gewoond. De bebouwing bestaat voornamelijk uit (voormalige) boerderijen van één bouwlaag met een forse kap. Verder staan op de erven nog diverse kleine en grote opstallen. De percelen aangrenzend aan het plangebied hebben een kleinere korrel dan de rest van de Cranenburgsestraat.



Ten zuiden van het plangebied ligt de Hermelijnstraat met grondgebonden woningen uit de jaren tachtig van de vorige eeuw. De woonbuurt ligt achter de bebouwing van de Reestraat, een ruimtelijk belangrijke drager van de kern De Horst.

Ter plaatse van het plangebied bevindt zich een kantoorgebouw met een aantal opslagloodsen, een geasfalteerd voorterrein en parkeerplaatsen. Deze loodsen zijn tot september 2009 in gebruik geweest bij een transportbedrijf. Het bedrijfscomplex vormt qua schaal en uitstraling een dissonant in het van oorsprong agrarisch lint. Aan de oostzijde is een weiland gelegen.



Aan de zuidzijde, net buiten het plangebied, bevindt zich een onverhard pad naar Groesbeek.



Langs de Cranenburgsestraat bevinden zich laanbomen (voornamelijk eiken), aan de west-, zuid- en oostkant van het westelijk deel van het plangebied staan eveneens diverse opgaande bomen met plaatselijke ondergroei. Het oostelijke weiland wordt niet intensief gebruikt en is daardoor verruigd.

## **2.2. Functionele structuur**

### *De Horst*

De kern De Horst bestaat voor het grootste deel uit woningbouw. Bij de kruising van de vier hoofdstraten zijn de kerk en het dorps huis te vinden. De school ligt aan de Plakseweg. De sportvelden liggen aan de zuidwestzijde van het dorp. In de bebouwingslinten langs de Cranenburgsestraat en de Hoge Horst zijn naast woningen ook enkele agrarische bedrijven gevestigd.

### *Plangebied*

Aan de oost- en westzijde van het plangebied liggen agrarische gronden, die voornamelijk als grasland worden gebruikt. Aan de westzijde is het bedrijventerrein van Groesbeek te zien. Aan de oostzijde is er zicht op de bossen die in Duitsland liggen.

### **3. BELEIDSKADER**

#### **3.1. Rijksbeleid**

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

#### *Nota Ruimte*

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod van ruimte sluit ook kwalitatief aan bij de vraag.

Grootschalige verstedelijking binnen de Stadsregio Arnhem - Nijmegen 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**

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in

de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. 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. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005', tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

### *Streekplan*

Uitgangspunt van het streekplan is dat het niet meer regelt dan strikt nodig is. Er komt meer vrijheid voor regionale en gemeentelijke afwegingen. De provincie zet in op zorgvuldig, zuinig en duurzaam (meervoudig) ruimtegebruik. De provincie heeft voor het ruimtelijk beleid in haar streekplan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Regionale inzet;
- Versterking ruimtelijke kwaliteit; "Water en ruimtegebruik", "Bundeling infrastructuur en ruimtegebruik", "Bundeling stedelijke functies" en "Stedelijke netwerken".

Het provinciaal ruimtelijk beleid is selectief en spitst zich toe op de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, die bestaat uit het groenblauwe en rode raamwerk. In het groenblauwe raamwerk ligt het beleidsaccent op het beschermen en versterken van aanwezige kwetsbare waarden en belangen. In het rode raamwerk ligt het accent op ontwikkelingsbeleid in de sfeer van stedelijke functies en intensieve land- en tuinbouwteelten.

Het plangebied is gelegen in het multifunctioneel gebied met de nadere aanduiding 'waardevol landschap'.

### Waardevol landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van het provinciaal waardevol landschap 'Stuwwal Nijmegen/ bekken Groesbeek'. Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal

zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Voor de waardevolle landschappen geldt binnen de algemene voorwaarden dat de

kernkwaliteiten worden versterkt, een 'ja, mits '- benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Voor zover de waardevolle landschappen deel uitmaken van het multifunctioneel gebied is de voorwaarde dat de nieuwe bebouwing past binnen de door de regio vast te stellen of reeds bepaalde zoekzones voor stedelijke functies of zoekzones landschappelijke versterking, en dat recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de

betreffende landschappen. Deze zoekzones worden in een streekplanuitwerking vastgelegd.

Grootschalige verstedelijkingslocaties en andere grootschalige bouwvolumes op nieuwe bouwlocaties tasten de kernkwaliteiten onevenredig aan. Een beheerste ruimtedruk op het buitengebied als gevolg stedelijke uitbreidingen draagt bij aan het behoud van de kernkwaliteiten. Daarom zal de provincie de ligging en omvang van zoekzones voor uitbreidingslocaties stedelijke functie beoordelen in relatie tot de intensiveringsmogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied in de regio en de aanwezige kernkwaliteiten van het waardevol landschap.

Voor het waardevol landschap 'Stuwwal Nijmegen/ bekken Groesbeek' zijn navolgende kernkwaliteiten benoemd:

- Binnen de hoefijzervormige stuwwal ligt het open bekken van Groesbeek met grotendeels weidegrond, vochtige laagtes en beekjes;
- Waardevolle open essen;
- Reliëfrijke stuwwal met gesloten boslandschap, markante steile flanken met bronbeekjes en scherpe overgangen naar open landbouwgebieden op de flanken;
- Lange zichtlijnen vanuit bekken naar omringende stuwwallen en vanaf stuwwal naar het rivierdal van Rijn en Waal;
- Bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en langs radiale wegen vanuit Groesbeek; stuwwal met weinig bebouwing;
- Sterk contrast tussen besloten stuwwal en open bekken en open Rivierenlandschap.

Het plangebied is aan drie zijden omgeven door bebouwing en voor het grootste gedeelte in gebruik geweest bij een voormalige eierhandel. Het bouwplan doet derhalve geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het waardevol landschap. Door het vervagen van de grootschalig loodsen in kleinschalige dorpse bebouwing wordt een grote ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt. Het plan sluit goed aan bij kernkwaliteit om bebouwing te concentreren bij dorpen en langs wegen. Wel is sprake van een aanzienlijke uitbreiding zodat een beeldkwaliteitsparagraaf noodzakelijk is. Deze is verderop opgenomen in dit bestemmingsplan.

### **3.3. Regionaal beleid**

*Regionaal Plan Stadsregio Arnhem - Nijmegen*

Het Regionaal Plan 2005 - 2015 (vastgesteld op 26 oktober 2006) weerspiegelt de koerswijziging die al met de Visie stedelijk netwerk KAN (2003) en de Startnota RSP 2005-2020 'Sterke steden, sterke regio' (2004) werd ingezet.

Het Regionaal Plan is gebaseerd op de verstedelijkingsafpraak (Vinex) tussen de stadsregio 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 zijn vastgesteld en de op de bebouwingsgrens aansluitende 'zoekrichtingen voor uitbreiding'.

Het plangebied 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 het de woningbouwcontour is in beginsel vrij. De tussen de Stadsregio en de gemeente afgesloten concessieovereenkomst is geaccordeerd door de provincie Gelderland.

In 2010 worden nieuwe verstedelijkingsafspraken gemaakt voor de Stadsregio voor de periode 2010 tot 2020. Uitgangspunt hierbij is dat de bebouwingscontouren uit de concessieovereenkomst 2004 gehandhaafd blijven, evenals de differentiatieafpraak dat minimaal 50% van de woningen in de betaalbare categorie gebouwd moet worden.

#### *Regionale woonvisie*

Uit de Woonvisie van de stadsregio blijkt dat in Groesbeek een overaanbod bestaat aan middeldure en dure koopwoningen, terwijl naar goedkopere woningen juist een sterke vraag is. Er is vooral behoefte aan nultredenwoningen 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 levensloopgeschikte woning.

In de regionale woonvisie is de afspraak opgenomen dat de niet-stedelijke gemeenten, zoals Groesbeek, 50% van de nieuwbouw binnen 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 woningbouwcontour 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

#### *Ruimtelijke visie op wonen en werken*

Voor de gehele gemeente Groesbeek is een ruimtelijke visie opgesteld: de Visie op wonen en werken (Pouderoyen Compagnons, 012-363, juni 2004).



#### Ruimtelijke Streefbeeld

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

Hierin is onder andere gezocht naar geschikte bebouwingmogelijkheden binnen de kom. Uitgangspunt is het kunnen blijven voorzien in een passend woningaanbod, afgestemd op de vraag. Hiertoe wordt per kern de huidige situatie bekeken en volgt een korte studie naar zoekgebieden (binnen contouren) in en rond de kern. Dit

resulteert in een ruimtelijk streefbeeld per kern. Inbreiding heeft hierbij de voorkeur boven uitbreiding.

De Horst is vanuit het buitengebied duidelijk zichtbaar. Het feit dat de kern op een langgerekte verhoging in het landschap is gebouwd draagt hier zeker aan bij. De kerk rijst boven het in het groen gelegen dorp uit. Van noord naar zuid (via de Reestraat en de Plakseweg) is de glooiing duidelijk waarneembaar en bestaat een ruim doorzicht door het dorp. Van buitenaf is vooral vanuit het oosten de fraaie ligging van De Horst in het landschap en de rol die de kerk hierin speelt beleefbaar. Aan de zuidzijde is een duidelijke begrenzing van de bebouwde kom aanwezig.

Mogelijke uitbreidingslocaties zullen aan de noordwestzijde bij de Hermelijnstraat gezocht moeten worden. Hier ligt een locatie die reeds aan drie zijden door bebouwing omgeven is. Hier kan door middel van bebouwing een afronding van de westzijde van de kern plaats vinden. Het stratenpatroon van de aangrenzende woonbuurt is hier reeds op aangepast.

Een tweede locatie betreft het plangebied. Het gaat hierbij om de transformatie van een bedrijfslocatie in de directe nabijheid van de beek. Het betreft grootschalige bedrijfshallen van een voormalige groothandel in eieren. Het vervangen van de storende bedrijfshallen door beter bij het dorp passende functies, zoals woningbouw is gewenst. Bij de uitwerking van de bouwplannen moet rekening gehouden worden met de functie van de beek. Allereerst door voldoende afstand te houden tussen de bebouwing en de beek. Daarnaast moet de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande bebouwde kom en zal vooral op het oostelijke deel van het terrein plaats moeten vinden. Het westelijke gedeelte moet onbebouwd blijven.

Het totaal aantal te bouwen woningen in het plangebied bedraagt maximaal 91 woningen. Gelet op de aard van De Horst moet rekening worden gehouden met de bouw van grondgebonden woningen. Ook eventuele seniorenwoningen zullen als grondgebonden moeten worden gerealiseerd (levensloopgeschikt bouwen!). Deze woonvorm is voor een bij uitstek landelijk kern te prevaleren boven gestapelde bouw. Het bewerkstelligen van een goede afstemming op de ruimtelijke structuur is noodzakelijk. Deze locatie heeft immers een afzijdige positie ten opzichte van het eigenlijke "*kruisdorp*".

In haar reactie in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro 1985 (brief d.d. 20 februari 2004) op de Visie op wonen en werken heeft de provincie ondermeer positief gereageerd op onderhavige locatie. Men stelt dat er primair geen overwegende planologische bezwaren tegen de locatie bestaan.



## **4. UITGANGSPUNTEN & RANDVOORWAARDEN**

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 randvoorwaarden**

Het bebouwingsbeeld wordt in hoofdzaak bepaald door grondgebonden woningen in één en twee bouwlagen met kap. Ook de maisonnette mogen deze bouwhoogte niet overschrijden. Het gebied moet aan tweezijde ontsloten worden; zowel via de Cranenburgsestraat als de Reestraat. Het totale plangebied dient goed toegankelijk te zijn voor auto's, fietsers en voetgangers.

Voor een goede aanhechting van het plangebied aan het dorp dienen de randen in te spelen op het omliggende gebied. De bebouwing aan de Cranenburgsestraat en Reestraat dient aan te sluiten op de korrel van de bebouwingslinten. De overgang naar het open buitengebied dient zorgvuldig te gebeuren, dit kan op twee manieren:

1. middels ruimte kavels met beperkte oppervlakte aan bebouwing;
2. of met bebouwing van één bouwlaag met een bescheiden kap.

Aan de oostzijde van het plangebied dient een grote groene ruimte te komen als geleidelijke overgang naar het landschap. En vormt zo een goede afscheiding met het buitengebied naar Groesbeek.

### **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.

Een belangrijk aandeel van de woningen dient uitgevoerd te worden als levensloopbestendige woningen (appartementen) of tenminste een plattegrond te hebben die de mogelijkheid biedt een slaapkamer op de begane grond te realiseren (tweekappers en eindwoningen).

#### *Speelruimte*

In de omgeving van de locatie is relatief weinig speelruimte aanwezig. Dit betekent dat binnen de locatie voorzien moet worden in voldoende speelgelegenheid voor zowel jonge als oudere kinderen. Ten aanzien van de eerste categorie dient de speelgelegenheid zodanig te worden geïntrigeerd, dat vanuit veel woningen toezicht mogelijk is.

De retentievoorziening ten westen van het plan ten behoeve van de opvang van hemelwater is qua grootte en bijbehorende capaciteit meer dan voldoende. Er zal een behoorlijke ruimte overblijven, welke wordt aangelegd als speelveld.

Voorts moet de woonomgeving veilig zijn voor kinderen door een inrichting als 30-km gebied.

### **4.3. Verkeer & parkeren**

#### *Autoverkeer*

De locatie dient voor de auto ontsloten te worden op zowel de Cranenburgsestraat als de Reestraat. Zo is er nauwelijks kans dat de buurt bij calamiteiten niet toegankelijk is.

Binnen de buurt zijn lange doodlopende straten niet toegestaan. Kleine hofjes kunnen wel, zolang er maar voldoende mogelijkheid is om te keren. Verder geschiedt de inrichting van de openbare ruimte als 30 km gebied (in het kader van Duurzaam Veilig, principe erftoegangswegen binnen de bebouwde kom). Het is een logisch gevolg dat de bebouwdekomgrens wordt verlegd.

In het verkavelingsplan zullen maximaal 91 woningen worden gerealiseerd. Aan de hand van de verkavelingsschets en de publicatie 256 (Verkeersgeneratie Woon- en werkgebieden, uitgave CROW, d.d. oktober 2007) is berekend dat zo'n 660 motorvoertuigbewegingen per etmaal zullen worden gegenereerd. Het verkeer zal voornamelijk georiënteerd zijn richting Groesbeek – Nijmegen. Hierdoor zullen (gemiddeld) 40% over de Cranenburgsestraat van en naar het westen rijden en 40% de Reestraat van en naar De Horst rijden. Het overige verkeer zal ook gelijkmatig verdeeld van en naar Duitsland rijden via respectievelijk de Boersteeg en de Cranenburgsestraat. Binnen de capaciteit van de bestaande wegen is ruimte om deze toename op te vangen en zal niet leiden tot knelpunten.

#### *Langzaamverkeer*

De trottoirs binnen de locatie dienen aan te sluiten op de het pad aan de zuidzijde van het plangebied. Deze langzaamverkeersverbinding zorgt voor een goede aansluiting op de bestaande verbinding met de kern De Horst.

#### *Parkeren*

In de gemeente Groesbeek gelden de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW (Publicatie 182, Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, 3e gewijzigde druk september 2008 en ASVV 2004), als randvoorwaarden. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de locatie in De Horst is gelegen in de “rest van de bebouwde kom” in een “weinig stedelijk” gebied. De volgende normen zijn dan van toepassing:

Woningcategorie	Weinig stedelijk
Goedkoop	1,4 - 1,7 parkeerplaatsen per woning
Middel	1,8 - 1,9 parkeerplaatsen per woning
Duur	2,0 - 2,2 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.

Overigens worden parkeerplaatsen op eigen terrein als een gehele parkeerplaats meegerekend. Het komt nog wel eens voor dat dergelijke plaatsen niet als parkeerplaats worden gebruikt. Garages worden om deze reden niet geheel meegeteld als parkeerplaats; deze worden namelijk veelvuldig alleen als opslagruimte gebruikt.

In het inrichtingsvoorstel (afgebeeld op pagina 35) zijn op de onderstaande wijze de parkeerplaatsen op eigen terrein meegeteld:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	1,0	Oprit min. 5,0 m diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min 4,5 m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit min. 5,0 m diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min 4,5 m breed

*Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen*

#### 4.4. Milieu

##### *Bodem*

CSO Adviesbureau heeft in verband met de voorgenomen planontwikkeling een Verkennend Bodemonderzoek (07J064.R01, d.d. 26 februari 2010) uitgevoerd voor het plangebied.

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn:

- direct onder de asfaltverharding is een slakkenlaag aangebracht, ook is een baksteenlaag aangetroffen. De bodem ter plaatse van het bedrijfsterrein is tot circa 1,0 m-mv zwak tot sterk puinhoudend, matig asfalthoudend en/of zwak glashoudend. Inpandig is onder de betonvloer een zandlaag aanwezig, waaronder zich puin en/of vloeren van de voormalige bebouwing bevinden. De bovengrond ter plaatse van het weiland is zeer plaatselijk zwak puinhoudend;
- Tijdens het veldwerk is specifiek aandacht besteed aan de aanwezigheid van asbest in en op de bodem. Zowel op het maaiveld

als in het opgeboorde materiaal (grond danwel puin) is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen;

- In de zwak puinhoudende bovengrond ter plaatse van het weiland overschrijdt het PAK-gehalte de AW2000, in de zintuiglijk schone bovengrond alsmede de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Het grondwater is slechts licht verontreinigd met barium. De bodemkwaliteit voldoet aan de Maximale Waarde Wonen;
- Ter plaatse van het bedrijfsterrein is de bodem tot 1,0 m -mv onder de verharding licht verontreinigd met PAK. In de zintuiglijk schone boven- en ondergrond is geen verhoogde gehalte aangetroffen. De bodemkwaliteit voldoet aan de Maximale Waarde Wonen;
- In de ondergrond ter plaatse van boringen 13 en 30 overschrijden de gehalten cadmium, lood, zink, PAK, PCB's en minerale olie de achtergrondwaarde AW2000. Ter plaatse van boring 30 is de ondergrond matig verontreinigd met minerale olie en koper. De bodemkwaliteit voldoet niet aan de Maximale Waarde Wonen. Aangezien de twee boringen op relatief korte afstand van elkaar op het meest oostelijk deel van het bedrijfsterrein zijn gesitueerd, zijn ze mogelijk onderdeel van dezelfde verontreiniging;
- zowel ter plaatse van het weiland als ter plaatse van het bedrijfsterrein, overschrijdt de concentratie barium plaatselijk de streefwaarde. Ter plaatse van de ondergrondse dieseltank met afleverpomp op het bedrijfsterrein is het grondwater tevens licht verontreinigd met koper, lood en nikkel. Ter plaatse van het oostelijk deel van de bedrijfsbebouwing (koel- en vriesinstallatie) is het grondwater naast barium ook licht verontreinigd met benzeen, xylenen, naftaleen en dichloormethaan.

De hypothese dat het weiland onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging dient formeel te worden verworpen, gezien het licht verhoogde PAK-gehalte in de bovengrond en de lichte verontreiniging met barium in het grondwater.

De hypothesen dat de werkplaats, ondergrondse dieseltank met afleverpomp en voormalige dieseltank met afleverpomp langs het Rensepaedje verdacht zijn voor bodemverontreiniging, dient te worden verworpen.

De hypothesen dat de het bedrijfsterrein verdacht is voor homogene bodemverontreiniging, kan worden geaccepteerd vanwege de aangetoonde licht tot matige verontreinigingen met cadmium, koper, lood, zink, PAK, PCB's en minerale olie in de grond en de lichte verontreiniging met barium, koper, lood, nikkel, benzeen, xylenen, naftaleen en/of dichloormethaan.

Met uitzondering van de bodem ter plaatse van boorpunten 13 en 30, voldoet de bodemkwaliteit aan de Maximale Waarde Wonen. Ter plaatse van het weiland en het overige deel van het bedrijfsterrein, vormt de aangetoonde bodemkwaliteit vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen probleem op voor de geplande bestemming van het onderzochte terrein.

Ter plaatse van boringen 13 en 30 is het terrein niet zonder meer geschikt voor de beoogde bestemming. Om vast te stellen of het terrein toch geschikt is, of dat er aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn, is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Aangezien in pandig geen boringen geplaatst konden worden vanwege de aanwezigheid van dubbele vloeren en een grote hoeveelheid puin, wordt aanbevolen na verwijdering van de bebouwing en puinfundering ter plaatse alsnog een verkennend bodemonderzoek uit te voeren om de aanwezigheid van bodemverontreiniging uit te sluiten. Als bodemverontreiniging aanwezig blijkt te zijn draagt de ontwikkelaar zorg voor nader bodemonderzoek en indien nodig voor de sanering van de bodemverontreiniging.

#### *Geluid (wegverkeerslawaai)*

De gemeente Groesbeek heeft op 6 november 2007 de nota Hogere Waarden Beleid Wet geluidhinder vastgesteld. Dit beleid is geënt op het Nijmeegse Hogere Waarden Beleid. De beleidsregels geven een werkwijze waarbij zoveel mogelijk nieuwbouw op de meer geluidsbelaste locaties mogelijk wordt, maar waarbij tevens de toekomstige bewoners worden beschermd tegen een te grote geluidsbelasting ten gevolge van weg- en spoorwegverkeer of een industrieterrein.

#### *Wegverkeerslawaai*

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (nr. 012-402, d.d. december 2010) uitgevoerd voor het plangebied.

Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB. Het plangebied grenst aan de noordelijke rand van de bebouwde kom van De Horst. Op het moment dat het plan gerealiseerd is, zal het plan volledig in de bebouwde kom van De Horst worden opgenomen. Indien de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woningen uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde verkregen worden (door burgemeester en wethouders van Groesbeek) tot 63 dB, daar de woningen binnenstedelijk komen te liggen.

De verkeersgegevens van de Cranenburgsestraat, Reestraat – Boersteeg zijn verstrekt door de gemeente Groesbeek. Door de

ontwikkeling van dit plan zal een verkeersgeneratie van 660 motorvoertuigen per etmaal plaatsvinden. In de nabije toekomst zal de grensovergang in de Cranenburgsestraat naar Duitsland toe weer opengesteld worden. Ook dit zal een toename van het verkeer met zich meebrengen. De snelheid op de Reestraat wordt in de toekomst vanaf de Cranenburgsestraat 30 km/uur.

Uit het akoestisch onderzoek dat met standaard rekenmethode II (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006) is verricht blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Cranenburgsestraat de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschrijdt en wel met 5 dB. De overschrijding vindt plaats op vier woningen. Onderzocht is welke bronnen/ of overdrachtsmaatregelen noodzakelijk zijn om de overschrijding weg te nemen. Bronmaatregelen alleen zullen niet zorgen voor het wegnemen van de overschrijding. Overdrachtsmaatregelen zoals afscherming zijn stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig onacceptabel. Indien voor afstandsvergroting wordt gekozen zullen vrije kavels aan de Cranenburgsestraat niet gerealiseerd kunnen worden.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Reestraat bedraagt 50 dB, een overschrijding van 2 dB op 4 woningen. Daar de Reestraat een 30 km/uur weg is, hoeft voor deze woningen geen hogere waarde doorlopen te worden.

Gelet op bovenstaande kan het project alleen gerealiseerd worden als Burgemeester en Wethouders van Groesbeek hogere grenswaarden vaststellen voor de vier woningen grenzend aan de Cranenburgsestraat. De overschrijding bedraagt maximaal 5 dB op de voorgevel van de woningen. De procedure hogere grenswaarden loopt parallel aan de ruimtelijke procedure.

#### *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en 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 paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte 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 betekende 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 wil zeggen 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 op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

Nibm-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van maximaal 91 woningen. Uit de berekening van de verkeersgeneratie blijkt dat door de ontwikkeling maximaal 660 nieuwe verkeersbewegingen in dit gebied wordt gegeneerd. Dit aantal woningen is zo laag dat ten gevolge van deze woningen gesproken kan worden van een niet-in-betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en valt dus ook onder de regeling Nibm.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

#### *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. Hierin wordt gesteld dat het plangebied, samen met de ten zuidwesten van het dorp gelegen sportvelden, een overgangsgebied vormt. In de maatwerkvariant is hier de geurnorm verlaagd naar 5,0 odeur units. Nabij deze locatie zijn echter alleen extensieve veehouders gelegen die geen contour maar een vaste afstand over de projectlocatie hebben liggen. Zoals uit onderstaande afbeelding blijkt liggen op dit moment geen geurcontouren over het plangebied, zodat een verdere afweging hiervoor niet noodzakelijk is.

*afbeelding: Geurcontouren en vaste afstanden nabij De Horst*

Twee paardenbedrijven, Manege De Horst (Cranenburgsestraat 63) en Stal de Viersprong (Cranenburgsestraat 67), hebben, geredeneerd

vanaf de rand van het bouwblok, een vaste afstand van 50 m. Deze liggen niet over het plangebied heen. Dit betekent dat de bedrijven in principe niet belemmerend kunnen worden voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. Uit bovenstaande afbeelding is bovendien af te leiden dat er al bestaande burgerwoningen dichterbij de paardenbedrijven zijn gevestigd, zodat ook delen van het bouwblok niet benut kunnen worden voor het realiseren van een nieuwe stal. De ontwikkeling van het plangebied zal deze bedrijven daarom niet verder belemmeren. Naast de voorgrondbelasting is ook hier de achtergrondbelasting mede bepalend of het gebied voor woningbouw ontwikkeld kan worden. Het plangebied ten noorden van De Horst is gelegen in de marge tussen 7% en 9% kans op geurhinder wat een goed woon- en leefklimaat is.

#### *Externe veiligheid*

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De uitbreiding van het hotel is een kwetsbaar object.

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

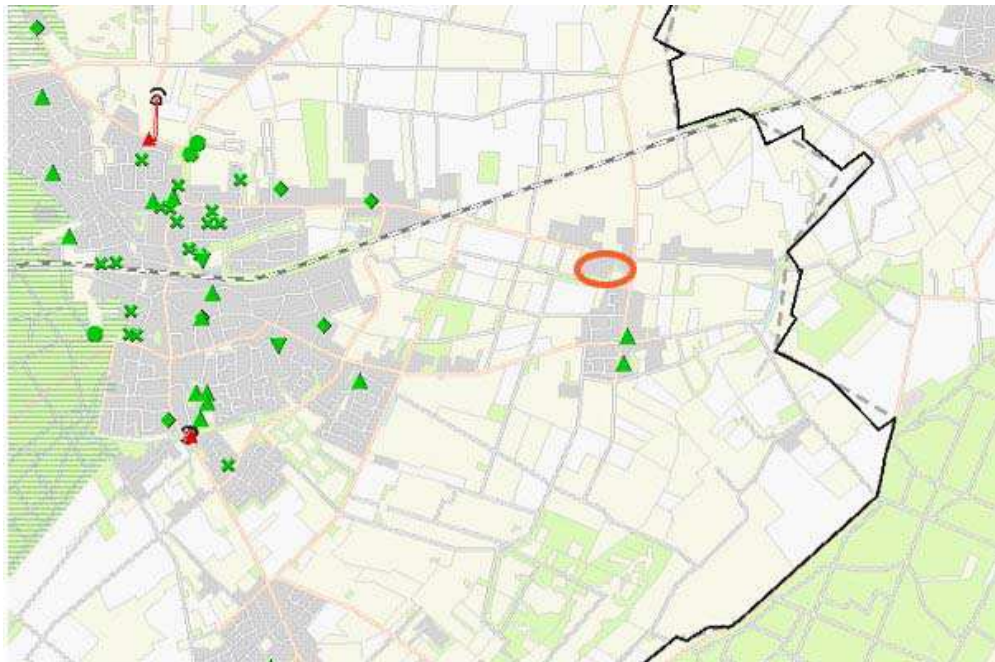
In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

#### *Groepsrisico (GR)*

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.



Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in een bestaande woonomgeving. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart zijn geen risicovolle inrichtingen te zien in de directe nabijheid.



*Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)  
Bron: <http://www.risicokaart.nl>*

Tevens is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Adviesdienst Verkeer en Vervoer (RWS – Avv), Aviv, d.d. maart 2003) geraadpleegd. Het plangebied ligt niet in de buurt van een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Ook is de Risicoatlas spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rws-Avv, DHV Milieu & Infrastructuur, d.d. 13 juni 2001) geraadpleegd. Het plangebied ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in en in de directe omgeving om het plangebied aanwezig.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

#### *Bedrijven & milieuzonering*

Aan de noordzijde van het plangebied ligt aan de Cranenburgsestraat 168 het draadvlechterij Kerni. Conform de vng-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) betreft het hier een overige metaalwarenfabriek n.e.g.; inpandig. Het vloeroppervlak van het gebouw is ruim 300 m<sup>2</sup>. Formeel is het een bedrijfscategorie 3.2 met een

hinderafstand van 100 meter. Deze hindercontour ligt over zo'n  $\frac{3}{4}$  van het plan.

De gemeente heeft in 2008 geconstateerd dat het bedrijf niet is veranderd ten opzichte van de tekening van de milieuvergunning uit 1986, en dat de werkzaamheden vallen onder het Activiteitenbesluit.

Door het milieuadviesbureau De Roever is een onderzoek verricht naar de omgeving. Uit de rapportage onderzoek milieubelemmeringen (24 september 2010) blijkt dat de woningbouw niet beperkend zal zijn voor Kerni, omdat de komst van de nieuwe woningen niet leidt tot inperking van mogelijke toekomstige uitbreidingen van de bedrijfsvoering.

#### *Huidige bedrijfssituatie*

In de opgegeven bedrijfssituatie treden gemiddelde geluidsniveaus bij de nieuwe woningen op die de grenswaarden, zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit, overschrijden. Het werken met geopende deuren is echter in strijd met de zorgplicht (en het begrip beste beschikbare technieken uit de Wm).

Deze bedrijfssituatie kan dan ook niet als maatgevend en representatief worden aangehouden. De piekgeluiden (maximale geluidsniveaus) voldoen aan het gestelde in het Activiteitenbesluit.

#### *Huidige situatie en BBT*

Als de deuren van de compressoruimte en de werkplaats grotendeels gesloten blijven bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau 46 dB(A) (in de dagperiode). Ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten hoogste 45 dB(A). Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit.

#### *Bedrijfssituatie met uitbreiding van werkzaamheden en BBT*

De volgende bedrijfssituatie (inclusief uitbreidingsmogelijkheden) is in de toekomst mogelijk:

- metaalbewerkingsactiviteiten gedurende de gehele dagperiode en avondperiode in de huidige werkruimten en in de achterste hal (nu opslag);
- afzuigingen of dergelijke op het dak van beide productieruimten in werking gedurende de gehele dagperiode en avondperiode;
- technische ruimte (nu compressoren) in werking gedurende de gehele dagperiode en avondperiode;
- hierbij is rekening gehouden dat de overheaddeuren van de productieruimten en technische ruimte in de dagperiode regelmatig zijn geopend (doorlaten goederen);

- 10 vrachtwagens per dag (20 transportbewegingen) komen en gaan;
- een elektrische heftruck is actief gedurende 3 uur, verdeeld over het buitenterrein.

#### *Toets omgekeerde werking*

Met de geluidsgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. Vanaf 1 januari 2011 zijn dit de standaardnormen, die hoger zijn dan de richtwaarden voor een rustige woonwijk. Toekomstige bewoners kunnen de aanwezigheid van het bedrijf meewegen in hun besluit zich ter plaatse te vestigen. In de huidige situatie kan (met toepassing van BBT, met name werken met grotendeels gesloten deuren) wordt ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen aan de richtwaarden voldaan.

Gelet op het voorgaande resteren ook met het vestigen van de nieuwe woonbestemmingen voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor een metaalbewerkend bedrijf op het genoemde perceel.

Er zijn geen beletselen van akoestische aard om het plan De Heikant te Groesbeek te realiseren.

#### **4.5. Waterhuishouding**

CSO Adviesbureau heeft in verband met de voorgenomen planontwikkeling een Waterparagraaf (07J064.R07, d.d. 19 november 2010) uitgevoerd voor het plangebied aan de Cranenburgsestraat - Reestraat in De Horst (gemeente Groesbeek).

Over de gewenste situatie bestaat overeenstemming met het waterschap en de gemeente Groesbeek.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3,3 hectare en bestaat uit een weiland (circa 0,8 hectare) en een nagenoeg geheel verhard bedrijfsterrein. Op korte termijn zal het weiland (oostelijk terreindeel) worden ontwikkeld (fase 1). Tijdens fase 2 en 3 zal ook het bedrijfsterrein worden herontwikkeld, waarbij de aanwezige bebouwing en verharding zullen worden verwijderd. Dit zal binnen 2,5 jaar na afgifte bouwvergunning fase 2 gebeuren, waarbij uiterlijk 1 januari 2014 wordt gesloopt.

Het verhard oppervlak zal ten gevolge van de locatieontwikkeling afnemen van 18.780 m<sup>2</sup> naar 15.570 m<sup>2</sup>. In principe is derhalve, conform de voorschriften van waterschap Rivierenland, geen waterberging vereist. In het kader van "hydrologisch neutraal bouwen" heeft het vasthouden van hemelwater binnen het plangebied echter wel de voorkeur. Daarnaast gelden de eisen van de gemeente Groesbeek met betrekking tot het verwerken van hemelwater op eigen terrein.

De hemelwaterafvoer van het plangebied zal worden opgesplitst in twee delen, welke grotendeels overeenkomen met fase 1 en fase 2 van de projectuitvoering. Elk deel watert via de openbare weg af op een wadi binnen dit deelgebied. De knip in het hemelwatersysteem bestaat uit een drempel halverwege het plangebied, om te voorkomen dat hemelwater van het hoger gelegen westelijk terrein naar fase 1 stroomt. Op het meest westelijke terreindeel wordt de beschikbare ruimte ingericht ten behoeve van waterberging voor fase 2. In het midden van fase 1 zal een (kleinere) waterberging worden gerealiseerd voor het oostelijk terreindeel.

Hemelwater zal via de openbare weg richting de wadi's worden geleid. Hiertoe wordt de hoogteligging van de weg in de lengterichting over afschot van gemiddeld 1:600 richting de bergingsvoorziening gelegd. De rijweg dient te zijn voorzien van stoepranden, om in extreme neerslagsituaties gebruik te kunnen maken van "berging tussen de stoepranden". Het straatprofiel wordt hol uitgevoerd, als omgekeerd dakprofiel. Om bij regenval "water op straat" zoveel mogelijk te voorkomen, worden de wegprofielen in de nabijheid van de wadi's voorzien van een roostergoot.

Onder de rijbaan wordt boven het GHG-peil een drainageleiding aangebracht. Hemelwater vanaf aangrenzende particuliere woonpercelen wordt via goten bovengronds naar de openbare weg gevoerd. Hiertoe dienen de regenpijpen bovengronds te eindigen. Ook hemelwater van verhardingen op particulier terrein dient bovengronds te worden afgevoerd naar de openbare weg danwel te worden verwerkt op eigen terrein. Afkoppeling van particuliere percelen dient bij transactie via een kettingbeding te worden veilig gesteld.

Het straatprofiel dient zo te worden geconstrueerd, dat hemelwater vanaf paden, trottoirs en parkeerplaatsen richting de weg loopt. Achterpaden dienen met goten aan te sluiten op de trottoirs die vervolgens afwateren op de rijweg.

Ter plaatse van fase 2 is voldoende ruimte beschikbaar voor het realiseren van de benodigde waterberging. Het overloopvolume van de wadi is berekend op 0 mm per jaar.

In fase 1 is beperkte ruimte beschikbaar voor een wadi. Het beschikbare oppervlakte bedraagt circa 60 m<sup>2</sup>. Door toepassing van de grondverbetering met drain op 15,2 m+NAP en het inpassen van een slokop om de beperking van infiltratie ten gevolge van de grasmat op te heffen, wordt een infiltratiecapaciteit bereikt van 0,73 mm/uur voor het verhard oppervlak van fase 1. Circa 23% van het neerslagvolume loopt over naar de Groesbeek en 77% infiltreert, danwel wordt vertraagd afgevoerd naar de Groesbeek. Aangezien in de huidige situatie reeds alle hemelwater rechtstreeks op de Groesbeek wordt geloosd en sprake is van een verhardingsafname, heeft de omschreven berging van hemelwater de instemming van Waterschap Rivierenland en de gemeente Groesbeek.

De maximale waterhoogte in de waterberging bedraagt 30 centimeter. De wadi's worden voorzien van een overloopvoorziening op 0,3 meter boven de bodem van de wadi. De bodem van de wadi's dient te worden voorzien van een filterlaag met een dikte van minimaal 30 centimeter meter, als zuiverende stap alvorens het grondwater danwel oppervlaktewater wordt bereikt.

Beheer en onderhoud van de hemelwaterafvoer alsmede de bergingsvoorzieningen dient te worden uitgevoerd door de gemeente Groesbeek. Beheer bestaat uit periodiek maaien c.q. opschonen van de wadi.

Bij ontwikkeling van het plangebied wordt het oostelijk terreindeel opgehoogd tot minimaal 15,9 m+NAP, om wateroverlast in de toekomst te voorkomen. De toekomstige maaiveldhoogten, bouwpeilen en

ashoogten van de openbare weg zijn zodanig, dat voldaan wordt aan de geldende eisen met betrekking tot drooglegging en ontwatering. Dit zal resulteren in een gedeeltelijke verhoging van het plangebied van gemiddeld circa 40-50cm. Er zullen maatregelen worden getroffen zodat er geen wateroverlast wordt veroorzaakt voor huidige bewoners. Deze maatregelen zijn een onlosmakelijk onderdeel van de bouwvergunningsprocedure.

Tevens wordt onder de wadi binnen fase 1 een drain aangelegd om de infiltratiecapaciteit te vergroten.

Ten behoeve van de waterkwaliteit dient:

- geen gebruik gemaakt te worden van uitlogende materialen (zinken dakgoten, loodslabben, koper en dergelijke). Wel is toegestaan het gebruik van zink en lood voorzien van een coating, zodat er geen sprake meer is van uitloging<sup>1</sup>;
- Er zullen generieke maatregelen worden getroffen om hondenpoep tegen te gaan (er zullen borden worden geplaatst door de gemeente);
- geen chemische onkruidbestrijding te worden toegepast;
- duidelijk aangegeven te worden dat sprake is van een hemelwater infiltratiegebied;
- het wassen van auto's op de straat te worden verboden;
- regelmatig te worden geveegd.

Huishoudelijk afvalwater zal onder vrij verval worden geloosd op aan te leggen gemeentelijke DWA-riolering.

In de eerste fase van de planontwikkeling wordt het oostelijk gelegen weiland ontwikkeld ten behoeve van woningbouw en zal het bedrijfsterrein nog blijven gehandhaafd. Het hemelwatersysteem kan voor het oostelijk terreindeel als zelfstandige eenheid worden ingericht. Bij realisatie van fasen 2 en 3 kan het extra verhard oppervlak tussen fase 1 en de drempel (knik) later worden aangehaakt op dit systeem.

Indien realisatie van fasen 2 en 3 echter geen doorgang kan vinden, is voor het totale plangebied sprake van een behoorlijke toename van verhard oppervlak. In deze situatie zijn ook de eisen van het waterschap Rivierland van toepassing ( $T = 100 + 10\%$ ) met betrekking tot benodigde waterberging. Aangezien de bestaande waterhuishouding binnen fase 1 niet meer gewijzigd zal kunnen worden, kan een oplossing worden gevonden in een waterbergingsbank, waarbij m3 waterberging worden afgekocht bij de gemeente Groesbeek. Zij kunnen in het kader van de maatregelen uit het gemeentelijk waterplan zorgen voor waterberging langs de Groesbeek. Een andere oplossing is het aanvullend creëren van extra oppervlaktewater binnen fase 1,

---

<sup>1</sup> <http://www.wve.nl/waterinfo/waterbeheer/afkoppelen>

bijvoorbeeld middels het verbreden van watergangen langs de plangrenzen.

Voor de realisatie van de noodoverlopen op de Groesbeek alsmede voor het dempen van een deel van de C-watrgang binnen het plangebied, dient een watervergunning te worden aangevraagd.

#### **4.6. Archeologie**

CSO Adviesbureau heeft in verband met de voorgenomen planontwikkeling een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek (Synthegra Rapport S090370, d.d. 1 maart 2010) uitgevoerd voor het plangebied aan de Cranenburgsestraat - Reestraat in De Horst (gemeente Groesbeek).

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

De resultaten van dit onderzoek zijn beoordeeld door M A R C Erfgoed namens het bevoegd gezag (gemeente Groesbeek). Het bevoegd gezag heeft het advies als selectiebesluit overgenomen.

#### **4.7. Flora & fauna**

CSO Adviesbureau heeft in verband met de voorgenomen planontwikkeling een quick-scan Natuurwetgeving (nr. 07J064.R001, d.d. 15 oktober 2009) uitgevoerd voor het plangebied aan de Cranenburgsestraat - Reestraat in De Horst (gemeente Groesbeek). Tevens hebben zijn nader onderzoek Flora- en faunawet (nr. 09L374, d.d. 28 april 2010) uitgevoerd.

Het doel van de quick-scan is een inschatting te maken of de geplande ontwikkelingen strijdig zijn met de soortbescherming conform de Flora- en faunawet (2005) en/of de gebiedsbescherming volgens de Natuurbeschermingswet 1998.

Op basis van het uitgevoerde literatuuronderzoek, het veldbezoek en de overige verzamelde gegevens kan het onderstaande worden geconcludeerd.

##### *Flora*

Binnen het plangebied zijn geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen. Gezien het terreintype (voedselrijk en soortenarm agrarisch bemest grasland), gebruik (voormalige intensief gebruikt grasland) en het beheer (periodiek maaien) worden dergelijke soorten ook niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van ontheffingsplichtige soorten wordt niet noodzakelijk geacht.

##### *Fauna*

De zwaarder beschermde soorten (tabel 2 en 3 soorten) die volgens het literatuuronderzoek mogelijk ter plaatse van het plangebied voorkomen zijn: Bosvleermuis, Baardvleermuis, Franjestaart, Watervleermuis, Meervleermuis, Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Gewone grootoorvleermuis, Rosse vleermuis, Bosvleermuis en Ruige dwergvleermuis.

In de quick-scan is geconcludeerd dat het mogelijk is dat het plangebied gebruikt wordt door vleermuizen als vliegroute, foerageren/ of verblijfsgebied. De aanwezige bebouwing en bomen op het plangebied zijn in potentie geschikt als verblijfplaats (zomer-, winter-, kraam- en paarplaats) vanwege de aanwezigheid van holten, spouwmuren, kieren en gaatjes in de gevels en dergelijke. Het verdwijnen van bomen, open plaatsen en bebouwing zal mogelijk een negatief effect hebben op de aanwezigheid van deze soorten. Een nader onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd (zie nader onderzoek Flora en Faunawet).

Ongetwijfeld zullen binnen de terreingrenzen van het plangebied vogels broeden (in bomen, struiken en in het veld). Het plangebied biedt mogelijkheden voor broed- en standvogels. Eventueel in gebruik zijnde broedlocaties van broedvogels zijn gedurende het broedseizoen beschermd (ontheffing is niet mogelijk). De te verwijderen bomen en opstallen vergen controle op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen. Een nader onderzoek naar standvogels is uitgevoerd.

#### *Nader onderzoek Flora en Faunawet*

Tijdens de veldinspecties zijn geen activiteiten van vleermuizen, verblijfplaatsen of sporen van vleermuizen aangetroffen. Omdat er geen zomerverblijven of paarverblijven zijn aangetroffen en geen geschikte ruimtes voor winterverblijven (bijvoorbeeld kelders of holle bomen), kan tevens de aanwezigheid van winterverblijfplaatsen van vleermuizen worden uitgesloten.

In geen van de veldbezoeken zijn standvogels gehoord of gezien, of sporen van nesten waargenomen. De aanwezige bomen en gebouwen (loodsen) zijn gecontroleerd op holten en broedlocaties. Het is niet waarschijnlijk dat zich standvogels in de directe omgeving van het gebouw ophouden of nestplaatsen hebben. Bij het afspelen van de roep van de steenuil werd geen reactie gehoord noch werd deze soort waargenomen.

#### *Conclusie nader onderzoek*

Gezien de afwezigheid van vleermuisactiviteiten of sporen die daar op wijzen is het niet waarschijnlijk dat het plangebied een functie heeft voor vleermuizen (tabel 3 Flora- en faunawet). Door het ontbreken van geschikte ruimtes als een kelder of holle bomen is ook een winterverblijf



voor vleermuizen uitgesloten. Geconcludeerd wordt dat op het plangebied geen nesten of leefgebieden zijn aangetroffen van standvogels (o.a. steenuil). Van de overige strikter beschermde soorten (tabel 2 en 3 soorten) en situaties zijn geen aanwijzingen van aanwezigheid binnen het plangebied vastgesteld en/of conflicten met de Flora- en faunawet.

#### *Advies*

De geplande ontwikkeling op het plangebied is niet in strijd met de Flora- en faunawet en derhalve is geen ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig (vleermuizen en/of standvogels). Geadviseerd wordt versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen (meestal tussen 15 maart en 15 juli) uit te laten voeren. Te verwijderen bomen zijn mogelijk omgevingsvergunningplichtig ex. artikel 2.2 sub g Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (vellen houtopstand). Voor het vellen van de zomereik ten noorden van het plangebied is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

#### **4.8. Explosieven**

Uit het gemeentebreed verrichte vooronderzoek naar de aanwezigheid van conventionele explosieven in de bodem is voor het plangebied aangegeven dat nader onderzoek voor het oostelijk deel (huidige weiland) nodig is. Onder de bestaande bebouwing is onderzoek niet meer noodzakelijk.

#### *Onderzoekresultaten*

Explosive Clearance Group BV heeft in verband met de voorgenomen planontwikkeling een detectieonderzoek naar de aanwezigheid van conventionele explosieven uitgevoerd (nr. 268-009-DE-01, d.d. 22 februari 2010) voor het plangebied 'Hofei' (Cranenburgsestraat - Reestraat in De Horst) te Groesbeek.

Uit de digitale metingen is geconcludeerd dat de bovengrond ernstig is vervuild met detectieverstorende objecten. Als gevolg van deze vervuiling is interpretatie van de meetresultaten niet mogelijk gebleken. De vervuiling resulteerde in een dermate verstorend beeld waarbij geen afzonderlijke objecten kunnen worden waargenomen (zie bijlage 2 van het rapport).

Middels detectieonderzoek zijn er geen bruikbare resultaten verkrijgbaar voor een succesvolle voortzetting van het opsporingsproces. De geplande bodemingrepen zijn alleen uit te voeren onder explosievencondities.

#### *Advies*

ECG adviseert het opsporingsproces op de navolgende wijze voort te zetten:

- Treffen van benodigde beschermende maatregelen op de werklocatie naar de omgeving;
- Gecontroleerd ontgraven van de bovenlaag tot ca. 0,50m m.b.v. een beveiligde graafmachine;
- Digitale detectie van het ontgraven gebied;
- Benaderen, identificeren en zonodig veiligstellen geïnterpreteerde objecten;
- Vrijgave onderzoeksgebied.

Het advies van Explosive Clearance Group wordt overgenomen. Dit houdt in de aanbevelingen in acht worden genomen wanneer er wordt overgegaan tot de bouw.

#### **4.9. Leidingen**

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding met het plangebied.

#### **4.10. Politiekeurmerk Veilig Wonen**

Het stedenbouwkundig plan en de woningen zullen moeten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De certificeringsregeling Politiekeurmerk Veilig Wonen is een veiligheidsinstrument dat bijdraagt aan de sociale veiligheid in en rond woningen, wooncomplexen en buurten en wijken. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

## 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 opzet

De ruimtelijke drager van het stedenbouwkundig plan De Heikant is de woonstraat die bestaat uit een weg die haaks op de Cranenburgsestraat en een weg die haaks op de Reestraat ligt. Aan de westzijde van deze “haak” ligt een kwadrant als zwaarte punt van het plan.

Stedenbouwkundig plan

Langs de Reestraat is de bouw van vijf woningen mogelijk. Deze percelen worden als bouwkvavels uitgegeven. Met deze ruime verkaveling wordt aangesloten op de stedenbouwkundige structuur van het bestaande bebouwingslint. Haaks op het lint komt een weg die het plangebied in gaat. Aan de noordzijde zijn drie blokken van vier aaneengeschakelde woningen geprojecteerd. Voor deze woningen zijn parkeerplaatsen gesitueerd.

Aan de zuidzijde van de weg is de mogelijkheid geboden om 20 patio-woningen aan kleine hofjes te bouwen. Elk hofje bestaat uit twee type patio's: een type met één vertrek op de etage en een groter type met twee vertrekken op de verdieping. Naast het verschil van woonoppervlakte zijn ook de percelen verschillend van grootte.

Bij de entree van de hofjes zijn parkeerplaatsen gesitueerd. Aan het einde van het hofje is voldoende ruimte om te keren. Verder worden de hofjes groen aangekleed en hebben ze een doorsteek naar het met groen ingeklede langzaamverkeerspad aan de zuidelijke rand van het plangebied. Dit zorgt voor een goede verweving met de bestaande woonbuurt Hermelijnstraat.

In het hart van het plangebied ligt het kwadrant. De binnenzijde van het kwadrant wordt gevormd door 16 geschakelde woningen. Op de hoekpunten zijn grotere woningen geprojecteerd (4x2 maisonnette) als stedenbouwkundige accenten. Op de noord- en zuidkant van deze koppen is een ruime hoeveelheid aan parkeerplaatsen opgenomen. Aan de twee andere zijden liggen nog een aantal langsparkeerplaatsen. Tussen de parkeerplaatsen staan bomen om het kwadrant een groene uitstraling te geven.

Aan de noordzijde van het kwadrant staan twee blokken van 4 aaneengeschakelde woningen. De westzijde is opgebouwd uit 3 twee-onder-één-kappers (6 woningen) en als meest zuidelijke woning één vrijstaande woning. De ruime bebouwingsvorm zorgt voor een

geleidelijke overgang naar het achterliggende groene speelveld. De garages staan ver naar achteren. Hierdoor kan op de lange opritten goed geparkeerd worden.

De 3 vrijstaande woningen aan de zuidkant van het kwadrant, staan op grote kavels, wat voor een natuurlijke overgang zorgt naar het achterliggende open landschap. Ook hier is weer voldoende ruimte gereserveerd om op eigen erf te kunnen parkeren.

Ten oosten van de vrijstaande woningen aan de zuidzijde ligt een speelterrein. Deze opening in de stedenbouwkundige structuur biedt een doorkijk vanaf de entree aan de Cranenburgsestraat naar het achterliggende landschap. Mede hierdoor is het landschap in de gehele wijk goed te beleven.

De oostelijke zijde van het kwadrant sluit aan op de Cranenburgsestraat en is daarmee de tweede ontsluitingsweg van de wijk. De weg wordt ruimtelijke aangezet door bomen, met daarachter 4 twee-onder-één-kappers (8 woningen), die middels garages aan elkaar geschakeld zijn. De woningen onttrekken het zicht op de bestaande schuur van het achterliggende perceel. De twee-onder-één-kapwoning en de twee vrijstaande woningen aan de Cranenburgsestraat voegen zich goed binnen de korrel van het bebouwingslint.

De ontwikkelaar zal een groenplan indienen ten behoeve van de groene kwaliteit in het plangebied. Hier zal onder andere de zomereik aan de Reestraat in worden opgenomen. De groenstrook aan de Reestraat is gelegen in het landinrichtingsplan. Het groenplan zal aan het landinrichtingsplan worden getoetst.

Hierboven is een beschrijving geven van het stedenbouwkundig plan. In het voorliggend bestemmingsplan is echter op een aantal punten flexibiliteit geboden om in te kunnen spelen op mogelijke veranderende vraag vanuit de woningmarkt. Dit geldt voor de aaneengeschakelde woningen aan de noordzijde van het kwadrant. De woningen kunnen zowel aaneengebouwd als twee-onder-één-kap zijn. Dit geldt ook voor de woningen aan de oostkant van het kwadrant, die tevens ook als vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden.

## **5.2. Programma en fasering**

### *Programma*

Circa 50% van het aantal nieuwbouwwoningen moet gerealiseerd worden als betaalbaar conform de norm van de Stadsregio, voor huurprijzen geldt de maximale huurgrens voor huurtoeslag ad €.647,53 (prijsspeil 1 juli 2009), voor kooprijzen geldt een maximale prijs van €172.000,- v.o.n.;

Het woningprogramma van het plan De Heikant is als volgt opgebouwd:

Woningtype	Aantal
Tweekapper	16
Vrijstaand / vrijstaand geschakeld of bouwkaavel	11
Tussenwoning koop*	8
Tussenwoning huur*	14
Kopwoning*	14
Appartement begane grond*	4
Maisonnette*	4
Patio groot	11
Patio klein	9
<b>Totaal</b>	<b>91</b>

\* Woningen binnen de betaalbare sector volgens de Stadsregio

Met 44 betaalbare woningen wordt voldaan aan de normering vanuit de stadsregio.

De 11 vrijstaand (geschakeld) woningen zullen worden ontwikkeld/ uitgegeven als bouwkaavels voor particulier opdrachtgeverschap.

#### *Fasering*

Het plan zal in drie fasen worden gerealiseerd:

1. Begonnen zal worden aan de oostzijde van het plangebied. Daarmee wordt begonnen met de vrije sector woningen aan de Reestraat, 12 patiowoningen aan de zuidkant en de 12 starterswoningen er tegenover;
2. Fase twee bestaat omvat de realisatie van de overige 8 patiowoningen, de rij- en gestapelde woningen in het kwadrant, de 8 twee-onder-één-kap er tegenover en de 8 rijwoningen aan de noordkant van het kwadrant. Tevens worden dan de woningen aan de Cranenburgsestraat ontwikkeld. Na deze fase is nagenoeg de totale openbare ruimte gerealiseerd en is de wijk via twee zijden ontsloten.
3. De derde en laatste fase behelst de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen aan de westzijde van de locatie, inclusief het speelveld.

### **5.3. Parkeren**

Ten aanzien van de parkeren worden de normen van de CROW<sup>2</sup> overgenomen, wat per woningtype de volgende normering geeft voor De Heikant:

#### *Parkeerbalans*

<sup>2</sup> CROW: ASVV 2004; Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, april 2004.

<b>Behoeft (minimaal)</b>			
	<b>Factor</b>	<b>Aantal</b>	<b>Rekenen</b>
Tweekapper	1,8	16	<b>28,8</b>
Vrijstaand / vrijstaand geschakeld of bouwkavel	2,0	11	<b>22,0</b>
Tussenwoning koop*	1,4	8	<b>11,2</b>
Tussenwoning huur*	1,4	14	<b>19,6</b>
Kopwoning*	1,4	14	<b>19,6</b>
Appartement begane grond*	1,4	4	<b>5,6</b>
Maisonnette*	1,4	4	<b>5,6</b>
Patio groot	1,8	11	<b>19,8</b>
Patio klein	1,4	9	<b>12,6</b>
<b>Totaal</b>			<b>144,8</b>

<b>Aanbod</b>			
	Factor	Aantal	<b>Rekenen</b>
Openbaar terrein	1,0	94,0	<b>94,0</b>
Eigen terrein (garage en lange inrit)**	1,3	27,0	<b>35,1</b>
Eigen terrein (patio groot en klein)	1,0	20,0	<b>20,0</b>
<b>Totaal</b>			<b>149,1</b>

\* Woningen binnen de betaalbare sector volgens de Stadsregio

\*\* Volgens de CROW normering mogen garages met een oprit van 10 m of langer meegenomen worden voor 1,3 parkeerplaats.

Parkeren vindt plaats op eigen erf, geclusterd in parkeerplaatsen die haaks op de weg staan en in stroken langs de rijbaan. Alle parkeerplaatsen zijn gesitueerd in het zicht van woningen, wat voor een goede sociale controle zorgt. Uit bovenstaande berekening blijkt dat wordt voldaan aan de minimale parkeernorm.

#### **5.4. Beeldkwaliteit**

Voor de woningbouwlocatie is het beeldkwaliteitplan De Heikant opgesteld. Voor de vrije kavels langs de Cranenburgsestraat en Reestraat is het kavelpaspoort De Heikant gemaakt. Het kavelpaspoort geeft particuliere opdrachtgevers nadere eisen /aanwijzingen voor het ontwikkelen van de woningen.

Beide plannen zullen samen met voorliggend bestemmingsplan worden vastgesteld.

Ten aanzien van de inhoud van het beeldkwaliteitplan en kavelpaspoort kan gesteld worden dat het stedenbouwkundig plan van De Heikant te Groesbeek op te delen is in de volgende drie eenheden:

1. Bestaande bebouwingslinten
2. Woonstraten
3. Woonhofjes

Alle drie de eenheden hebben eigen eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit. Echter één uitgangspunt is voor alle eenheden gelijk, namelijk aansluiting op de dorpse bebouwingsbeeld van De Horst, zoals beschreven wordt in het beeldkwaliteitsplan.

## **6. FINANCIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID**

Op basis van de tussen de gemeente Groesbeek en Hofmans Vastgoed bv gesloten anterieure overeenkomst kan geconcludeerd worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet benodigd is.



## **7. MAATSCHAPPELIJK OVERLEG**

### **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.

### **7.2. Inspraak**

Het voorontwerp-bestemmingsplan is op grond van de inspraakverordening gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. De ingediende inspraakreacties zijn in de besluitvorming meegenomen, zie hiervoor het inspraakverslag (bijlage). Dit heeft onder andere geresulteerd in de volgende aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan: wadi oostelijk plangebied in de verbeelding opgenomen, waardevolle zomereik aan de Reestraat in de inrichtingsschets ingetekend en er is vermeld dat de groenstrook aan de Reestraat onderdeel is van het nog in te dienen groenplan, welke aan het landinrichtingsplan wordt getoetst. Daarnaast zijn er nog een aantal ambtshalve aanpassingen verricht zoals aansluiten van twee voet- en fietspadverbindingen aan het Rentsepad en de toevoeging van het meest recente akoestisch onderzoek.

## 8. JURIDISCHE REGELING

### 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 omgevingsvergunning voor het bouwen. 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 omgevingsvergunning voor het bouwen eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan eisen van welstand, waarbij het beeldkwaliteitsplan en het kavelpaspoort als kader worden genomen.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de analoge verbeelding<sup>3</sup> (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.

Daarnaast is op 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden, welke ervoor zorgt dat diverse vergunningstelsels opgaan in één vergunning voor de burger, een omgevingsvergunning. Een algemeen gebruiksverbod voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan is nu in artikel 2.1 Wabo 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). Hiermee wordt voldaan aan de digitale eisen die vanaf 1 januari 2010

---

<sup>3</sup> 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 zoals die op het beeldscherm verschijnt. Het begrip plankaart zoals we dit nu nog kennen, zal vervangen worden door het begrip digitale verbeelding.

aan bestemmingsplannen gesteld worden. In deze standaard is de opzet van de regels en de benaming en verbeelding van bestemmingen en diverse functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen bindend voorgeschreven.

## 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.

*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;
- *Afwijken van de bouwregels:*  
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag 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 2.1 van de Wabo;
- *Afwijken van de gebruiksregels:*  
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels;

*Hoofdstuk 3: "Algemene regels"* bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de *anti-dubbeltelbepaling* zijn *algemene bouwregels* en *algemene gebruiksregels* opgenomen.

*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 omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken 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.

### *Verkeer*

De gronden met een verkeersfunctie, zoals (erf)ontsluitingswegen en parkeerplaatsen alsmede kleine groenvoorzieningen, zijn bestemd als “verkeer”.

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

### *Wonen*

De gronden binnen “wonen” zijn bestemd voor 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), aaneengebouwde woningen (rijenwoningen), patiowoningen of gestapelde woningen (appartementen) zijn toegestaan. Binnen bepaalde bouwvlakken zijn meerdere bouwwijzen opgenomen, dit houdt in dat binnen deze bouwvlakken woningen in meerdere bouwwijzen gerealiseerd kunnen worden (bijvoorbeeld zowel vrijstaande, halfvrijstaande als aaneengebouwde woningen). Op deze manier wordt er flexibiliteit gecreëerd voor de ontwikkeling van de locaties. Binnen de bouwvlakken is ook het maximum aantal woningen aangeduid die gebouwd mag worden.

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – patio/aaneengebouwd’ zijn zowel patiowoningen als aaneengebouwde woningen toegestaan. Voor de patiowoningen geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m, met dien verstande dat een opbouw is toegestaan met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m over een oppervlakte van maximaal 30 % van het bouwperceel. Teneinde te waarborgen dat het bouwperceel niet volledig wordt bebouwd is in de regels opgenomen dat een binnenplaats of binnentuin aanwezig moet zijn met een oppervlakte van minimaal 20 m<sup>2</sup>.

Voor de aaneengebouwde woningen ter plaatse van deze aanduiding geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 m en de bouwhoogte niet meer dan 10 m. Daarnaast mag de bouwdiepte van deze woningen niet meer dan 10 m bedragen.

#### • *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 zoneringsregeling 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 40% 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 (veelal burgemeester en wethouders) van het voorgaande afwijken teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan.

**Bijlagen:**

- Richtafstandenlijsten (definitief, d.d. 29-12-2006)
- Quick-scan Natuurwetgeving, CSO Adviesbureau (nr. 07J064.R001, d.d. 15 oktober 2009);
- Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 voor het terrein dat is gelabeld als verdacht, CSO Adviesbureau (nr. 07J064.R01, versie 2, d.d. 26 februari 2010) Definitief;
- Waterhuishoudkundig plan, CSO Adviesbureau (nr. 07J064.R07, d.d. 19 november 2010) Definitief en bijbehorend erratum (d.d. 14-03-2011);
- Geohydrologisch onderzoek, CSO Adviesbureau (nr. 07J064.R05, d.d. 21 mei 2010) Definitief\_v.2;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Pouderoyen Compagnons, nr. 012-402, d.d. december 2010);
- Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek, Cranenburgsestraat 160 te De Horst, Synthegra bv (nr. S090370, d.d. 1 maart 2010) Definitief;
- Nader onderzoek Flora- en faunawet, CSO Adviesbureau (nr. 09L374, d.d. 28 april 2010) Definitief;
- Rapportage detectieonderzoek Fase I in het onderzoeksgebied 'Hofei' te Groesbeek, gemeente Groesbeek, Explosive Clearance Group BV (nr. 268-009-DE-01, d.d. 22 februari 2010).
- Onderzoek milieubelemmingen, Bouwplan De Heikant te Groesbeek, aspect geluid, De Roever Milieuadviesing, (nr. 20100185/def/SB, d.d. 24 september 2010);
- Beeldkwaliteitplan De Heikant, Pouderoyen Compagnons ( 012-402, juni 2010)
- Ontwerpbesluit hogere grenswaarden bestemmingsplan de Heikant Groesbeek
- Inspraakverslag bestemmingsplan De Heikant (d.d. 8-3-2011)