

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
2.	BESTAANDE SITUATIE	5
3.	BELEIDSKADER	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Beleid stadsregio	9
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	11
4.	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	14
4.1.	Ruimtelijke randvoorwaarden.....	14
4.2.	Functionele randvoorwaarden.....	14
4.3.	Verkeer en parkeren.....	15
4.4.	Milieu	16
4.5.	Waterparagraaf	24
4.6.	Archeologie	26
4.7.	Flora en fauna	28
4.8.	Kabels en leidingen	29
4.9.	Politiekeurmerk Veilig Wonen	29
4.10.	Explosievenonderzoek.....	29
5.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	31
5.1.	Ruimtelijke opzet	31
5.2.	Programma.....	32
5.3.	Parkeren	32
5.4.	Beeldkwaliteit	33
6.	FINANCIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID	37
7.	MAATSCHAPPELIJK OVERLEG	38
8.	JURIDISCHE REGELING	39
9.	VASTSTELLING	45

BIJLAGEN

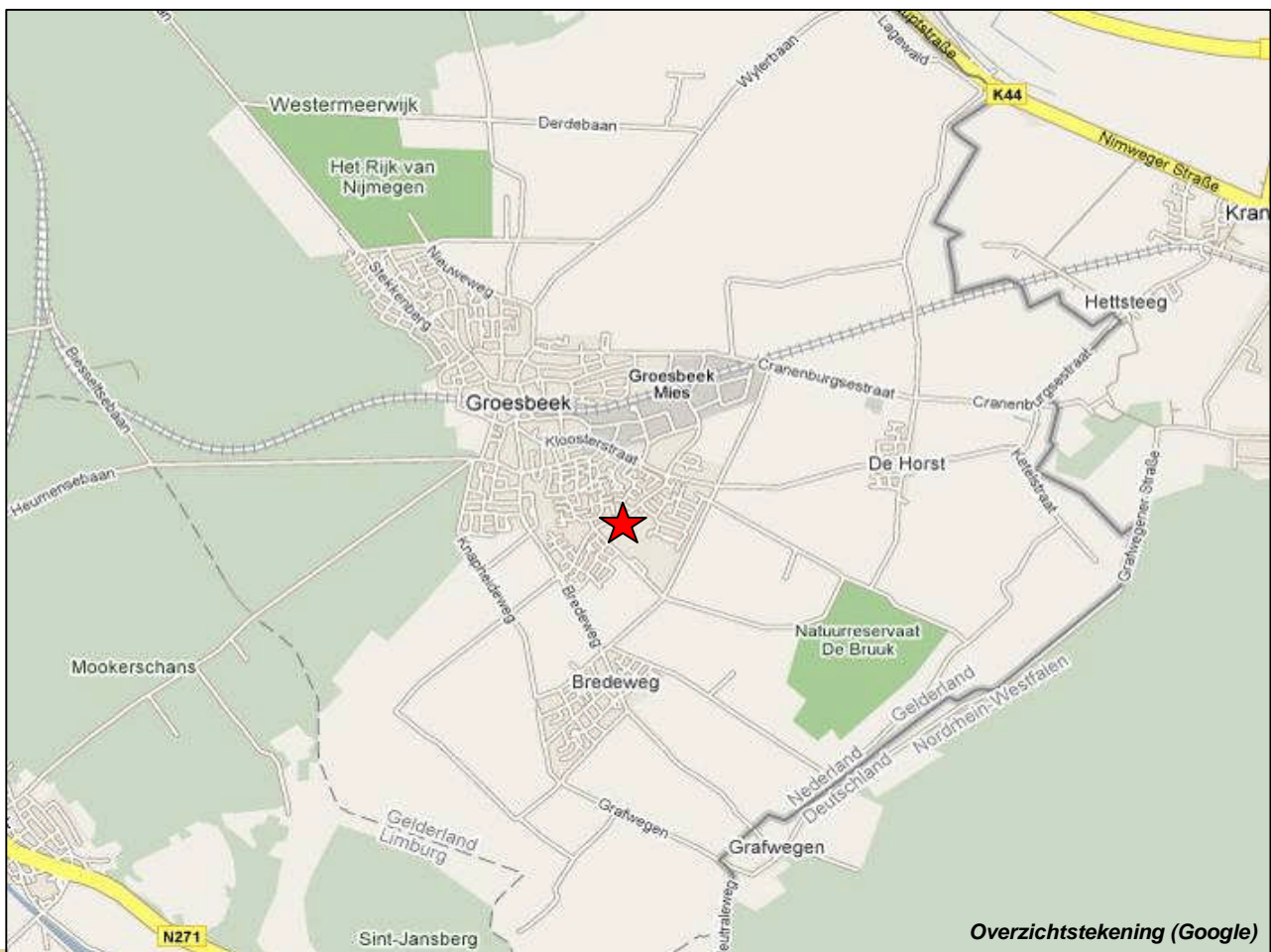
Interne bijlagen:

- 'Vrijstellingsbesluit d.d. 14 oktober 2008'.

- 'Brief gemeente aan omwonenden d.d. 11 juni 2009'.
- 'Beantwoording zienswijzennota en overleg ex artikel 3.8 Wro d.d. 14 januari 2010'
- 'Vaststellingsbesluit d.d. 25 februari 2010'.
- 'Berekening luchtkwaliteit'.
- 'Verkaveling Sportpark-Zuid'.

Externe bijlagen:

- Lichthinderonderzoeken (Oostendorp Nederland):
 - Rapport 'Lichthinderonderzoek' (projectcode: L1211xx.groe en gedateerd 12 november 2009) t.b.v. het hoofdveld.
 - Rapport 'Lichthinderonderzoek' (projectcode: L1211yy.groe en gedateerd 12 november 2009) t.b.v. het voetbalveld 3.



1. INLEIDING

Aanleiding tot het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is het voornemen om het noordwestelijk deel van het in de kern Groesbeek gelegen Sportpark-Zuid (voetbalvereniging 'De Treffers') te bebouwen met woningen. Een en ander wordt mogelijk in het kader van een algehele herstructurering van het sportpark (toepassing kunstgras, concentratie parkeren, nieuw centraal gelegen clubhuis), met ondermeer het gevolg, dat een drietal velden overbodig wordt. Hiermee komt ruim 4 hectare terrein ter beschikking voor woningbouw.

Opgemerkt dient te worden dat de basis voor het voorliggende bestemmingsplan in principe wordt gevormd door de "Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19, lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening 'woningbouw Sportpark-Zuid'", gedateerd mei 2008. Zie hiervoor hoofdstuk 3 'Beleidskader', het onderdeel 3.4. 'Gemeentelijk beleid', en daarvan de laatste paragraaf: 'Ruimtelijke onderbouwing'. In dat kader is voor het grootste deel van de woningen een bouwvergunning verleend.

Voor de ligging in groter verband van het plangebied wordt verwezen naar de bijgevoegde overzichttekening op de vorige bladzijde waarop het plangebied middels een rode ster nader is aangeduid.

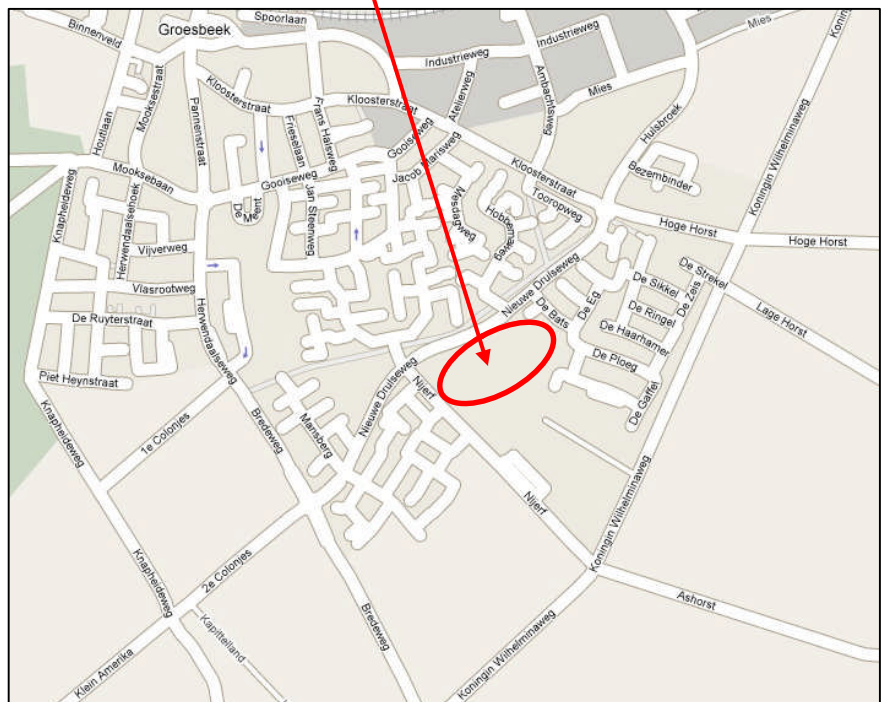
Leeswijzer

Het bestemmingsplan 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. Tevens wordt de te volgen procedure gemotiveerd.
- 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. Ook wordt aandacht besteed aan bestaande leidingen binnen het plangebied.
- 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.
- Hoofdstuk 9 'Vaststelling' tot slot gaat in op de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad van Groesbeek.



Luchtfoto / straatnamenkaart (Google)



2. BESTAANDE SITUATIE

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwe Drulseweg en wordt verder begrensd door het Nijerf, het resterende sportcomplex en achtertuinen van woningen aan De Gaffel en De Bats.

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

Het plangebied betreft een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend is onder Gemeente Groesbeek sectie C nr. 4374.



Nijerf richting Nieuwe Drulseweg



Clubhuis 'De Treffers'



Plangebied



Trafo

Historie plangebied

Het sportcomplex aan het Nijerf is ontstaan in de periode dat Groesbeek explosief groeide (1960 – 1980); ondermeer in zuidelijke richting met het plan de Drul. In feite werd het sportcomplex buiten het dorp gesitueerd. Na 1980 wordt echter een nieuwe schil aan de zuidkant van het dorp toegevoegd: tussen 1980 en 1990 wordt de woonwijk Nijerf gebouwd en tussen 1990 en 2000 de woonwijk de Lage Horst. Het sportpark vormt nu een groene geleidingszone tussen deze twee woonwijken.

Beschrijving plangebied en omgeving

In deze paragraaf wordt een beschouwing gegeven van het plangebied en omgeving zoals deze zijn waargenomen tijdens de na-verkenning eind mei 2009. De tussen de tekst geplaatste foto's ondersteunen het geschetste beeld.

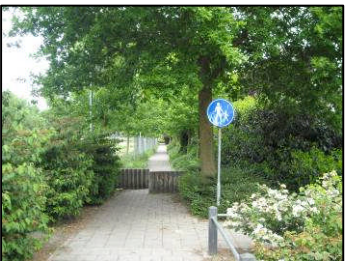
Allereerst dient te worden opgemerkt dat de indertijd binnen het plangebied vallende sportvelden conform de herstructurering van het sportpark inmiddels zijn verwijderd. Thans is men begonnen met het bouwrijp maken van het plangebied dat tijdelijk is omheind door een hekwerk. In dat opzicht heeft de luchtfoto Google (vorige bladzijde) zijn actualiteitswaarde verloren.

Het plangebied vormde een groene enclave (werd mede bepaald door de sportvelden) tussen op de Nieuwe Drulseweg georiënteerde woonwijken. De voormalige sportvelden waren omzoomd door hoogopgaande, brede beplantingswallen met bomen als els, berk en es. De zwaarste beplantingswal ligt langs de Nieuwe Drulseweg. De bomen zijn voor zover mogelijk gehandhaafd.

Aan de zijde van het Nijerf ligt een parkeerterrein, beplant met platanen. Langs de noordoost-, noord- en de noordwestzijde wordt het plangebied begrensd door de gemodelleerde Drulse beek, welke nabij het Nijerf een poel vormt. Aan de zijde van het te handhaven deel van het sportcomplex liggen kantine en kleedkamers, welke zullen worden verplaatst naar een centrale plek op het complex. De woningbouwlocatie kan hierdoor doorlopen tot circa 10 meter vanaf het te handhaven hoofdveld. Daarentegen zal de trafo (langs het Nijerf) zijn functie en plaats behouden en binnen het onderhavige plangebied worden opgenomen.



Plangebied / fietspad Nieuwe Drulseweg



Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt de woonbuurt Lage Horst. Deze woonbuurt toont naar de locatie achterkanten in de vorm van diepe achtertuinen van dubbele en vrijstaande woningen aan De Gaffel en De Bats. Aan de noordzijde toont zich de gesloten achterzijde van het winkel-wooncentrum 'Lage Horst'. Boven dit kleine voorzieningencentrum zijn appartementen gestapeld tot 4 bouwlagen hoog. Dit beeld toont zich naar de Nieuwe Drulseweg. Tussen de locatie en de achterkanten van De Bats loopt een ruim in het groen ingebed voet/fietspad, dat een rechtstreekse verbinding vormt tussen De Ploeg en het fietspad langs de Nieuwe Drulseweg.

De Nieuwe Drulseweg is een zeer ruim in het groen gelegen "parcway", die deel uitmaakt van de hoofdverkeersstructuur (rondweg) van Groesbeek. De weg heeft vrijliggende fietspaden en de vrije ruimte rond de weg varieert van 50 tot 100 meter en meer.

Ten zuidwesten van de locatie ligt de woonbuurt Nijerf, welke deels door de weg Nijerf wordt ontsloten. Ook Nijerf toont zich met achtertuinen van vrijstaande woningen naar het plangebied. De tuinen worden door een smalle beplantingsstrook visueel afgeschermd de weg Nijerf, welke rechtstreeks aansluit op de Nieuwe Drulseweg. Nijerf vormt ook de ontsluiting van het sportcomplex en sluit in oostelijke richting aan op het wegennet in het buitengebied.



3. BELEIDSKADER

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 en het streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

3.1. Rijksbeleid

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

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



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

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

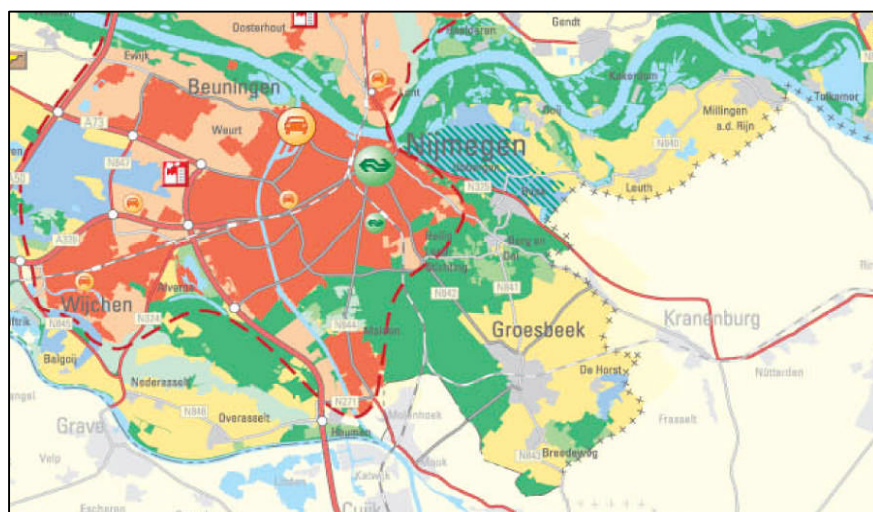
Zoals hiervoor aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. 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 Gelderland 2005

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

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

van de stagnerende (nieuwbouw)productie en het versterken van verscheidenheid en identiteit een belangrijke rol spelen.



Uitsnede beleidskaart streekplan Gelderland

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

3.3. Beleid stadsregio

Regionaal Plan 2005-2020

Het regionaal structuurplan is gebaseerd op de verstedelijkingsafpraak (Vinex) tussen de Stadsregio Arnhem Nijmegen (voorheen KAN) en het Rijk voor de periode 1995-2004 om 25.000 woningen te bouwen. Deze afspraak is gevolgd door een nieuwe afspraak 2005-2009 om 24.951 woningen te bouwen, onder andere gebaseerd op de Regionale Woonvisie (2002). Deze aantallen zijn ruimtelijk vertaald in de concessieovereenkomst, waarin rond de kernen woningbouwcontouren van zijn vastgesteld én de op de bebouwingsgrens aansluitende 'zoekrichtingen voor uitbreiding'. De locatie Sportpark-Zuid 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 Stadsregio Arnhem Nijmegen en de gemeente afgesloten concessieovereenkomst is geaccordeerd door de provincie Gelderland.

Regionale woonvisie

Uit de Woonvisie van het Stadsregio Arnhem Nijmegen blijkt dat er in Groesbeek een overaanbod is aan middeldure en dure koopwoningen, terwijl naar goedkopere woningen juist een sterke vraag is. Er is met name behoefte aan

nul-tredewoningen voor senioren, liefst in de buurt van centrumvoorzieningen en grondgebonden sociale koopwoningen voor startende gezinnen, die structureel worden verdrongen in de bestaande woningvoorraad door zich vestigende gezinnen van buiten Groesbeek. Hoewel de komende jaren de vergrijzing nog verder zal toenemen komt er een moment waarop de vergrijzing afneemt. Het verdient daarom aanbeveling om woningen zo veel mogelijk geschikt te maken voor meerdere levensfasen; de levensloopbestendige woning.

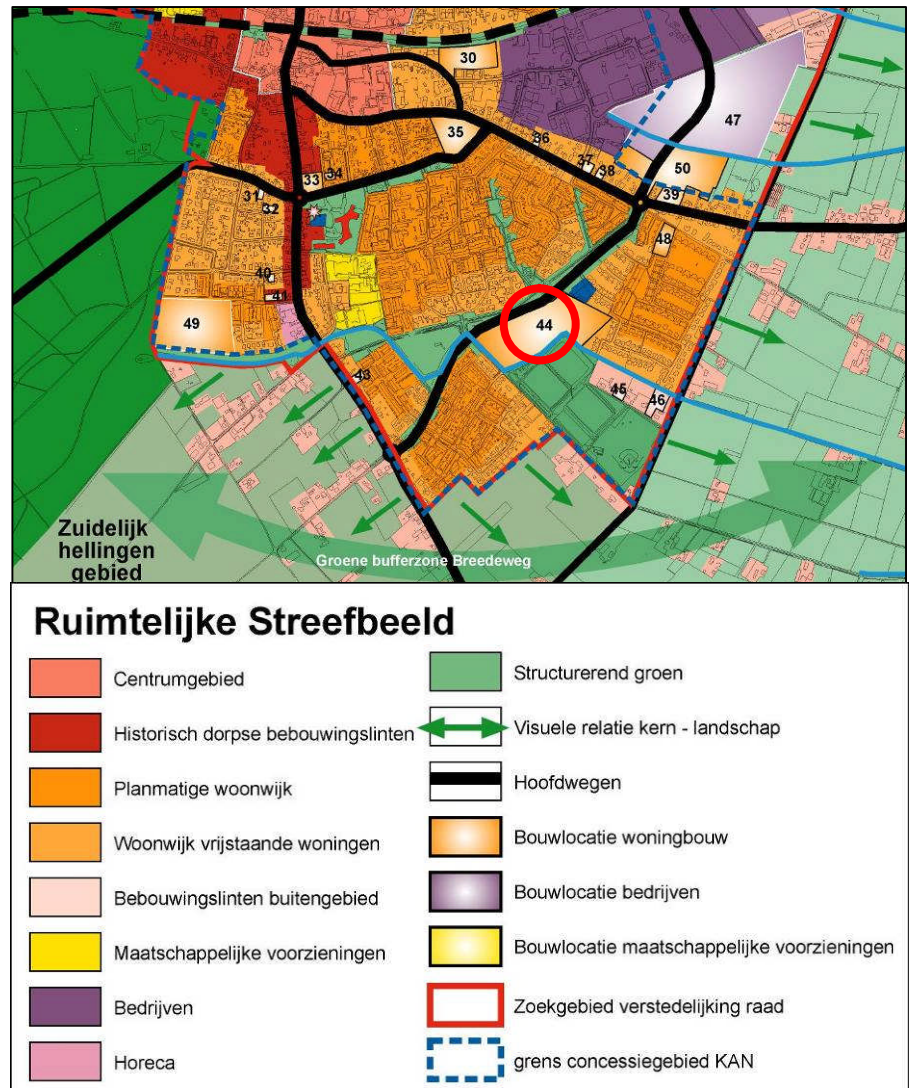
In de regionale woonvisie is de afspraak opgenomen dat de niet-stedelijke gemeenten, zoals Groesbeek, 50% van de nieuwbouw binnen de door het Stadsregio Arnhem Nijmegen vastgestelde woningbouwcontour (grens concessiegebied) in de betaalbare sfeer realiseren. Nieuwbouw buiten deze contour dient voor 90% in de goedkope huur- en koopsector gerealiseerd te worden. De onderhavige locatie ligt binnen de contour en de 50/50 verdeling zal derhalve als uitgangspunt worden gehanteerd. Dit schept kansen voor huishoudens met een laag inkomen, starters en voor toetreders tot de koopmarkt, vaak jonge gezinnen.



3.4. Gemeentelijk beleid

Visie op wonen en werken

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



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

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 bestaande woonbuurten langs de zuidkant van de kern Groesbeek: Nijerf en Lage Horst worden beschouwd als overwegend stabiele

woonbuurten. Op enkele plaatsen doen zich kansen voor om tot aanvullende woningbouw en beperkte herstructurering over te gaan. Tussen deze twee wijken ligt het sportcomplex, dat ten dele beschikbaar kan komen voor herontwikkeling t.b.v. woningbouw. De locatie (nr. 44) wordt aangemerkt als geschikt voor een kwalitatief goede invulling in het sociale koop en/of huursegment. De capaciteit van de locatie wordt ingeschat op 50-70 woningen met het merendeel van de woningen in de traditionele, grondgebonden sfeer. Ook appartementen in de sfeer van parkwonen wordt mogelijk geacht.

Aandacht wordt gevraagd voor Drulse beek die door de locatie loopt en aangewezen is als SED water. Vanwege de ecologische doelstelling dient de beek beschermd te worden en mag ondermeer de grondwaterstand niet verlaagd worden. Ook dienen lozingen op de beek voorkomen te worden.

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 de onderhavige locatie. Men stelt dat er primair geen overwegende planologische bezwaren tegen de locatie bestaan, maar een en ander zal sterk afhankelijk zijn van de uiteindelijke vormgeving, aansluiting bestaande bebouwing, parkeren, milieuaspecten ed. Dus geen mogelijkheid voor artikel 19 lid 2 WRO.

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 27 januari 2000 door de gemeenteraad en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland op 5 september 2000 en – grotendeels - onherroepelijk geworden bij besluit door de Raad van State op 30 oktober 2002).

De gronden binnen het onderhavige plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als "Bijzondere doeleinden" (artikel 9) met de nadere aanduiding van "Sv" (sportvelden).

Deze vigerende bestemming laat de beoogde woningbouw niet toe. Via een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan is de woningbouw planologisch mogelijk gemaakt. Echter voor de noordoost hoek is het bouwplan aangepast zodat daar geen rechtstreekse bouwvergunning voor kan worden verleend. Zie de paragraaf 'Ruimtelijke onderbouwing'.

Ruimtelijke onderbouwing

Zoals in de inleiding vermeld is voor het plangebied een "Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19, lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening 'woningbouw Sportpark-Zuid'" opgesteld. Deze onderbouwing (gedateerd mei 2008) is procedureel afgerond. Op 14 oktober 2008 is door B&W van Groesbeek vrijstelling verleend van het vigerende bestemmingsplan. Het betreffende onherroepelijke vrijstellingsbesluit is als interne bijlage achter deze toelichting opgenomen.

Derhalve is het planologisch gezien mogelijk om de beoogde (bouw)plannen te realiseren conform de verleende vrijstelling, dit met

uitzondering van het noordoostelijke deel, waar de verkaveling later is aangepast. Deze aanpassing was het gevolg van de reacties uit de buurt die ontstonden omtrent de aanzienlijke ophoging van het terrein in dit deel van het plan. De ophoging is eind 2009 ongedaan gemaakt en de verkaveling is gewijzigd. Middels een schrijven aan de omwonenden heeft de gemeente een en ander nader toegelicht (zie de interne bijlage 'Brief gemeente d.d. 11 juni 2009' die achter deze toelichting is opgenomen). Deze brief is op 24 juni 2009 verzonden.

Formeel gezien hoeft alleen het gewijzigde gedeelte (t.o.v. de vrijstelling) in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Echter het gedeelte waarvoor de vrijstelling is verleend wordt voor de inzichtelijkheid ook binnen het bestemmingsplan opgenomen. Op deze manier komt er één uniform planologisch regime voor dit nieuwe woningbouwproject, hetgeen de duidelijkheid alleen maar ten goede komt.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat na de verleende vrijstelling de verplichting geldt om voor het vrijstellingsplangebied vervolgens ook een bestemmingsplan op te stellen.

Opgemerkt dient nog te worden dat diverse onderzoeken mede grondslag vormde voor het onherroepelijke vrijstellingsbesluit. In deze toelichting wordt aan de respectievelijke onderzoeken gerefereerd zoals in de paragraaf 4.4. 'Milieu' bij het onderdeel 'Bodem', 'Geluid (wegverkeerslawaaï)' en 'Geluid Sportpark-Zuid' (een onderzoek naar geluidsinvloed en een AMvB-toets) en in de paragraaf 4.7. 'Flora en fauna', een Quickscan flora en fauna en een aanvullend onderzoek.



Noordoost hoek plangebied

4. UITGANGSPUNTEN EN 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 twee bouwlagen met kap.

Er dient te worden ingespeeld op de randen van het plangebied:

- Naar de zijde van het sportcomplex een gesloten wand ter afscherming van geluidhinder.
- Naar de Nieuwe Drulsegweg een zachte, open bebouwingsstructuur met ruimte voor de Drulse beek.
- Naar het Nijerf, de entree van de nieuwe woonbuurt, voorkanten van woningen en ruimte voor een laanprofiel.
- Naar de Lage Horst: achterkanten van woningen en ruimte voor de Drulse beek.
- Appartementen zijn denkbaar als onderdeel van de gesloten wand langs het sportcomplex (drie bouwlagen met kap) en in de zone aan de Nieuwe Drulsegweg nabij het centrumgebiedje in de Lage Horst (vier bouwlagen met kap).

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 bijzonder programmapunt wordt gevormd door een aantal woningen voor mensen met een handicap. Dit moet bij voorkeur niet één gebouw zijn, maar de woningen moeten een zekere spreiding over de buurt krijgen. Het kunnen appartementen zijn.

Ook dient een belangrijk deel van de woningen 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 veel speelruimte aanwezig; vooral in de parkzone langs de Nieuwe Drulsegweg en in de aangrenzende woonbuurt de Lage Horst. Dit betekent dat binnen de locatie uitsluitend voorzien moet worden in voldoende speelgelegenheid voor de jongste jeugd. De benodigde ruimte aan speelgelegenheid dient daarbij zodanig te worden geïntigreerd, dat vanuit veel woningen toezicht mogelijk is.

De woonomgeving moet voorts veilig zijn voor kinderen door een inrichting als 30-km gebied.

4.3. Verkeer en parkeren

De locatie dient voor de auto ontsloten te worden op het Nijerf. De buurt dient hier voor de auto twee aansluitpunten te krijgen.

Een directe aansluiting op de Nieuwe Drulseweg is niet toegestaan.

Binnen de buurt dienen geen lange doodlopende straten te ontstaan.

Inrichting als 30 km gebied is uitgangspunt.

Voor langzaamverkeer zijn de volgende relaties van belang:

- Een verbinding met de voorzieningen in de Lage Horst.
- Een verbinding met het Nijerf.
- Een verbinding met het fietspad langs de Nieuwe Drulseweg.

Parkeernormen

Door de gemeente Groesbeek gelden de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW (Publicatie 182, Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, juni 2003 en ASVV 2004), als randvoorwaarden. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de locatie in Groesbeek 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 niet als een gehele parkeerplaats meegerekend. Het komt nog wel eens voor dat dergelijke plaatsen niet als parkeerplaats worden gebruikt. Ook garages worden om deze reden niet geheel meegeteld als parkeerplaats; deze worden veelvuldig alleen als opslagruimte gebruikt.

In het inrichtingsvoorstel worden op de volgende wijze de parkeerplaatsen op eigen terrein meegeteld:

Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	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

4.4. Milieu

Bodem

Naar aanleiding van de voorgenomen herontwikkeling van het Sportpark-Zuid te Groesbeek heeft Arcadis in opdracht van Oosterpoort Projectontwikkeling in december 2006 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het verkennend onderzoek is aan de westzijde van de onderzoekslocatie een sterk verhoogde concentratie zink aangetoond in de bovengrond.

In maart 2007 is door Arcadis ter plaatse een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Doelstelling van het nader bodemonderzoek is het verifiëren van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de aangetoonde verhoogde concentratie, alsmede het inkaderen van een eventuele verontreiniging. De conclusies en aanbevelingen luiden als volgt:

“CONCLUSIES

- *Ter plaatse van de eerder aangetroffen verhoging, zijn zowel in de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) als in de ondergrond (0,5 – 1,0 m-mv) geen concentraties zink boven de streefwaarde aangetoond.*
- *Ook in de omliggende bovengrond van de 1^e raai rondom de betreffende boring, is geen verontreiniging met zink aangetoond.*
- *Mogelijk is de eerder aangetoonde verhoging te wijten aan een zeer plaatselijk aanwezig stukje zink dat in het grondmonster zat.*
- *Middels het uitgevoerde nader bodemonderzoek is echter voldoende aangetoond dat de bovengrond ter plaatse voldoet aan de eisen van de toekomstige situatie.*

AANBEVELINGEN

Er bestaat op basis van het uitgevoerde onderzoek geen aanleiding tot

vervolgonderzoek; er zijn geen milieuhygiënische bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.”

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het betreffende nader bodemonderzoek (rapportnummer 110301/OF7/1A4/001621/yp) en gedateerd 24 april 2007.

Tenslotte is een “Verkennd asbest en (water)bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. augustus 2007).

Dit leidde niet tot belemmeringen voor de planvorming.

Geluid (wegverkeerslawaai)

Het plan beoogt de realisatie van 119 woningen ten zuiden van de Nieuwe Drulseweg. Een woning is een geluidsgevoelig object. De woningen komt binnen de geluidszone van de Nieuwe Drulseweg te liggen; de zone bedraagt 200 meter (binnenstedelijk gelegen en maximaal twee rijstroken). Andere omliggende wegen (zoals de Nijerf en de Hobbemaweg) zijn 30 km/uur wegen.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde als gevolg van een bestaande weg ten opzichte van een geprojecteerde woningen bedraagt 48 dB. De maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt (indien noodzakelijk en indien er ontheffingsgronden aanwezig zijn) 63 dB.

De verkeersgegevens zijn verstrekt door de gemeente Groesbeek. De gegevens waren geprognosticeerd voor het jaar 2016 en zijn met een autonome groei van 1% per jaar opgehoogd om de situatie in het planjaar 2018 te bepalen. Door de beoogde ontwikkeling zullen circa 600 nieuwe verkeersbewegingen gemiddeld per etmaal gegenereerd worden. Hierdoor zal de intensiteit op de Nieuwe Drulseweg in het planjaar oplopen tot 9000 motorvoertuigen per etmaal.

Met behulp van standaard rekenmethode II (Geonoise versie 5.41) is de geluidsbelasting op de gevels van de woningen berekend. De maximale geluidsbelasting bedraagt 50 dB, dit is een overschrijding van 2 dB van de wettelijke voorkeursgrenswaarde. In totaal wordt op 6 grondgebonden woningen (woningnummers 18, 19, 40, 41, 42 en 51) en op 4 appartementen (de meest noordelijke) de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschreden. De overschrijding is zeer beperkt. De procedure voor vaststelling van een hogere grenswaarde zal doorlopen moeten worden.

De overschrijding betekent overigens wel een afwijking van de situatie van 3 jaar geleden, toen bij dezelfde afstand tot de weg geen overschrijding ontstond. Dit heeft de volgende redenen:

- 1) In de nieuwe Wet geluidhinder van 1 januari 2007 weegt de avondsituatie zwaarder.
- 2) Het planjaar ligt enkele jaren later, zodat met iets meer verkeersgroei is gerekend.

- 3) Door vergroting van de waterzone rond de Drulse beek is er minder bodemdemping.
- 4) Afrondingsverschillen.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het betreffende rapport 'Bouwplan Sportpark-Zuid Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï' (opgesteld door Pouderoyen Compagnons, rapportnummer 012-377 en gedateerd april 2008).

Lichthinder

Door Oostendorp Nederland bv. (een gespecialiseerd bedrijf dat zich met alle facetten van de stadion- en sportveldverlichting en met innoverende industriële lichttechnieken bezighoudt) zijn de lichthinder aspecten onderzocht voor de omgeving van het sportcomplex van De Treffers. Het betreffen drie onderzoeken, te weten:

- 1) Uit de eerste toetsing (bij schrijven van 2 november 2009, kenmerk 2810yy.groe) geven de meetresultaten aan dat het hoofdveld overduidelijk de hoofdoorzaak is van de overschrijdingen. Er dient een nieuw ontwerp voor deze hoofdveldverlichting te worden onderzocht, waarbij zowel de armatuurkeuze als de lichthoogte opnieuw bekeken en beoordeeld moeten worden op de lichthinder voor de omgeving.
- 2) Rapport 'Lichthinderonderzoek' (projectcode: L1211xx.groe en gedateerd 12 november 2009) t.b.v. het hoofdveld.
De conclusie is dat de omwonende van het sportcomplex lichthinder ondervinden in de zin van de opgestelde grenswaarden door NSVV bij uitvoering van lichtplan.
Advies: buiten het vervangen van de huidige 40 armaturen voor MVP 507 armaturen, 14 afschermkappen aan te brengen op nieuwe armaturen zodat de lichthinder binnen de grenswaarden zal kunnen worden gereduceerd.
- 3) Rapport 'Lichthinderonderzoek' (projectcode: L1211yy.groe en gedateerd 12 november 2009) t.b.v. het voetbalveld 3.
De conclusie is dat de omwonende van het sportcomplex lichthinder ondervinden in de zin van de opgestelde grenswaarden door NSVV bij uitvoering van lichtplan.
Advies: de 2 buitenste armaturen MVP 507 MB van de 2 hoekmasten aan de zijde van de nieuwbouwwoningen te vervangen voor 2 nieuwe armaturen MVP 507 NB en het aanbrengen van 6 afschermkappen op de 2 nieuwe armaturen, op de 2 middelste armaturen van dezelfde 2 hoekmasten aan de zijde van de nieuwbouw en op de 2 armaturen gemonteerd op de middelste masten welke richting de nieuwbouwwoningen ingesteld staan zodat de lichthinder binnen de grenswaarden zal kunnen worden gereduceerd.

Voor de volledige twee onderzoeken wordt verwezen naar de betreffende (externe bijlagen) rapportages.

Conclusie

De genoemde aanbevelingen zullen als volgt worden uitgevoerd:

- de benodigde aanpassingen aan de hoofdveldverlichting zullen in samenwerking tussen Oosterpoort Projectontwikkeling en De Treffers ter hand worden genomen;
- de aanpassingen aan het voetbalveld 3 zal onder beheer van De Treffers worden uitgevoerd.

Op deze manier mag er van worden uitgegaan dat wordt voldaan aan de normen. De gemeente zal op dit aspect toezien.

Luchtkwaliteit

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen (ook wel 'Wet luchtkwaliteit'). Daarnaast zijn van toepassing het Besluit en de Regeling "Niet In Betekende Mate bijdrage" die op 15 november 2007 in werking zijn getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. Deze wetwijziging brengt de volgende veranderingen met zich mee:

- Uitsluiting van het stand-still beginsel. Het stand-still beginsel houdt in dat een situatie die voldoet aan de normen, toch niet mag verslechteren tot aan de norm. Uitsluiting van dit beginsel ten aanzien van luchtkwaliteit betekent dat de luchtkwaliteit mag worden 'opgevuld' tot aan de grenswaarde.
- Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit bij (dreigende) overschrijding grenswaarden. Hiertegen is geen beroep mogelijk.
- Niet in betekende mate verslechteren; een verslechtering van de luchtkwaliteit is toegestaan, mits dit niet in betekende mate is. Hiervoor wordt een interim-grens van 1% gehanteerd.

Het plan voorziet in de realisatie van 129 woningen. Voor één woning wordt uitgegaan van gemiddeld 5 nieuwe verkeersbewegingen per etmaal. Voor 129 woningen zijn circa 650 nieuwe verkeersbewegingen te verwachten. Er kan van uitgegaan worden dat al het verkeer via de Nieuwe Drulseweg wordt afgevoerd. Op de Nieuwe Drulseweg zal het verkeer gelijkmatig naar het oosten en westen worden afgewikkeld (van en naar elke richting 325 motorvoertuigen per etmaal extra).

De toename is minder dan de interim-grens van het niet in betekende mate verslechteren van de luchtkwaliteit. Voor woningbouw ligt de grens bij 1.500 woningen met één ontsluitende weg. Voor de volledigheid is in 2008 getoetst of de locatie voldoet aan de normen van de 'Wet luchtkwaliteitseisen'. Uit deze toetsing (achtergrondniveau en effect lokale weg, Nieuwe Drulseweg) blijkt dat er geen grenswaarden overschreden worden (interne bijlage: 'Berekening luchtkwaliteit').

Externe veiligheid

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) zijn de normen van externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Deze normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico (GR) en een plaatsgebonden risico (PR). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven.

Voor onderhavig plan is de risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. Onderstaand is de uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Uit bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen met betrekking tot het aspect externe veiligheid aanwezig zijn. Er zijn geen gegevens met betrekking tot aardgas- en andere leidingen in of nabij het plangebied bekend.

Geluid Sportpark-Zuid

In opdracht van Oosterpoort Projectontwikkeling B.V. heeft DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsinvloed vanwege Sportpark-Zuid.

De conclusie luidt:

“Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat Sportpark-Zuid in significante mate geluidsinvloed uitoefent op de oostgevel van de

eerstelijnsbebouwing van het woningbouwplan. Het deel van de eerstelijnsbebouwing dat direct grenst aan de sportvelden ondervindt een geluidbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). voor dit deel van het bestemmingsplan gelden belemmeringen voor het bouwen van woningen.

Een mogelijke oplossing kan worden gevonden in de uitvoeringsvorm van de zuid- en oostgevels van de eerstelijnsbebouwing van het bouwplan dat direct grenst aan de meest westelijk gelegen sportvelden. Indien wordt gekozen voor een 'dove' of 'blinde' gevel vervalt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), maar dient de karakteristiek geluidswering van de gevel een binnenniveau van 35 dB(A) te garanderen. Dit aspect zal nader dienen te worden onderbouwd op het moment dat de bouwaanvraag wordt ingediend. Binnen het beoogde woningbouwplan wordt hierop reeds geanticipeerd. Ook voor dit deel van het bouwplan gelden dan geen belemmeringen meer voor bouw ervan."

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de betreffende rapportage 'Akoestisch onderzoek', rapportnummer: I.2006.0711.03.R001 en gedateerd 22april 2008.

Het woningbouwontwerp is hierop aangepast. Aan de noordwestzijde van de voetbalvelden komt nu een cluster woningen welke aan de zuidoostzijde (grenzend aan de velden) een 'dove' gevel (conform de Wet geluidhinder) zijde hebben. Een 'dove' gevel houdt in dat er geen ramen en deuren in deze gevel zitten die geopend kunnen worden, met uitzondering van deuren in bergingen. Derhalve behoeft de gevelbelasting niet beoordeeld te worden.

In opdracht van Oosterpoort Projectontwikkeling B.V. heeft DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. een akoestisch onderzoek AMvB-toets. Doel is het vaststellen van de geluidssituatie na de beoogde wijziging van het sportpark in relatie tot de geluidsgrenswaarden die gelden overeenkomstig Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, de conclusie luidt:

"Activiteiten uitgesloten van beoordeling

Bij voetbal zijn in principe de volgende geluidsbronnen te onderscheiden:

- *het stemgeluid van de spelers;*
- *de scheidsrechtersfluit;*
- *het stemgeluid van de toeschouwers.*

Stemgeluid van de spelers en de toeschouwers dient bij de beoordeling van de geluidsvoorschriften die gelden volgens het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, volgens artikel 2.18, lid 1a en 1b buiten beschouwing te worden gelaten.

Dit geldt, volgens artikel 2.18 lid 3a en 3b, ook voor de maximale geluidsniveaus (L_{Amax}), die het gevolg zijn van:

- *het komen en gaan van bezoekers bij inrichtingen waar uitsluitend of in hoofdzaak horeca-, sport- en recreatieactiviteiten plaatsvinden;*
- *het verrichten in de open lucht van sportactiviteiten of activiteiten die hiermee in nauw verband staan.*

Met bovenstaande is rekening gehouden in voorliggend akoestisch onderzoek.

$L_{Ar,LT}$

Uit de rekenresultaten volgt dat er voor de situatie op zaterdag en doordeweeks geen sprake is van relevante optredende langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus. De maatgevende situatie betreft de zondag.

Uit de rekenresultaten volgt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) gedurende de dagperiode op zondag maximaal 52 dB(A) bedraagt op de gevels van bestaande woningen van derden (woning Gavinstraat 132).

Toetsing van de optredende langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) op de gevels van bestaande woningen van derden aan de geluidsgrenswaarden die gelden volgens het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer levert ter plaatse van twee bestaande woningen van derden een overschrijding op van 2 dB.

Uit de rekenresultaten volgt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) gedurende de dagperiode op zondag maximaal 62 dB(A) bedraagt op de oostgevel van de eerstelijnsbebouwing van de nieuwbouwwoningen die direct grenzen aan de meest westelijk gelegen sportvelden. Deze woningen worden uitgevoerd met een 'dove' of 'blinde' gevel. De bouwkundige constructie zal voor achterliggende geluidsgevoelige ruimten geen te openen geveldelen bevatten. Hiermee vervalt het beoordelingscriterium van 50 dB(A) op de gevel, maar dient de karakteristieke geluidswering van de gevel een binnenniveau van 35 dB(A) te garanderen. Dit aspect zal nader dienen te worden onderbouwd op het moment dat de bouwaanvraag wordt ingediend.

L_{Amax}

Maximale geluidsniveaus treden op als gevolg van de scheidsrechtersfluit. De scheidsrechtersfluit wordt gebruikt tijdens wedstrijden op zaterdag en zondag gedurende de dagperiode.

Op de gevels van de dichtstbijgelegen woningen van derden kunnen als gevolg van het gebruik van de scheidsrechtersfluit maximale geluidsniveaus optreden tot 69 dB(A),

Toetsing aan de geluidsgrenswaarden overeenkomstig het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer levert geen overschrijding op. Overeenkomstig artikel 2.18, lid 3b blijven maximale geluidsniveaus (L_{Amax}), die het gevolg zijn van in de open lucht gehouden

sportactiviteiten bij beoordeling buiten beschouwing. Dit geldt ook voor de scheidsrechtersfluit."



Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de betreffende rapportage 'Akoestisch onderzoek AMvB-toets', rapportnummer: I.2006.0711.04.R001 en gedateerd 22 april 2008.

Geur

In maart 2008 heeft Syncera geuronderzoek verricht in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Rond Groesbeek (ten noorden, oosten en zuiden) liggen een aantal veehouderijen. Ten noorden van het onderhavig plan ligt de pluimveehouderij Maatschap Bach aan de Koningin Wilhelminalaan. De gemeente Groesbeek ligt niet in de concentratiegebieden zuid of oost. De bebouwing komt binnen de bebouwde kom van Groesbeek te liggen; de geurbelasting mag 2 ou/m^3 bedragen.

In onderstaande afbeelding is de geurbelasting ten gevolge van Bach (vergunde situatie) in contouren van 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8 ou/m^3 ten opzichte van het plan gepresenteerd.

Zoals uit de afbeelding blijkt ligt het plangebied buiten de 2 ou/m^3 . Derhalve kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan het aspect geurhinder en veehouderij.

Opgemerkt dient te worden dat op 29 oktober 2009 door de gemeenteraad van Groesbeek de "Verordening geurhinder en veehouderij 2009" is vastgesteld. Ook uit de verordening blijkt dat er in dit kader geen belemmeringen zijn om de beoogde woningbouw te realiseren.

4.5. Waterparagraaf



De watertoets

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

Algemeen

Het plangebied (gedeelte van perceel: Sectie C nr. 4374), waar het voornemen bestaat een nieuwe woonwijk op te richten voor 129 woningen inclusief bijbehorende openbare ruimte, maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het hoofdbemalingsgebied "Groesbeek - Zuid". Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland.

Het plangebied wordt op dit moment uitgewerkt in een waterhuishoudingsplan: 'Herinrichting Sportpark-Zuid', gedateerd juli 2009. Het Waterschap Rivierenland zal schriftelijk goedkeuring geven op het definitieve waterhuishoudingsplan.

Toename verhard oppervlak: 17.100 m² (7.700 m² bebouwing en 9.400 m² bestrating/afstromend groenvoorziening). Voor toename verhard oppervlak boven de 500 m² zijn de eisen van het Waterschap Rivierenland van toepassing. Daaronder gelden de eisen van de gemeente Groesbeek.

Waterrelevant beleid

In het plangebied is het volgende waterhuishoudkundig beleid van toepassing:

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

Waterkansenkaart, Deelstroomgebiedsvisie, Afkoppelkansenkaart

Bij de totstandkoming van het plan is getoetst aan de Waterkansenkaart, de Deelstroomgebiedsvisie Rivierengebied en de Afkoppelkansenkaart.

Oppervlaktewater

Evenwijdig langs de Nieuwe Drulsegweg loopt een A-watgang waarop de C-watgang aantakt die evenwijdig loopt langs het voet/fietspad dat de verbinding vormt tussen enerzijds de Nieuwe Drulsegweg en anderzijds De Ploeg.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet nabij een grondwaterbeschermingsgebied of een grondwaterwingebied.

Riolering

De riooltechnische ontsluiting van het gebied bevindt zich ter hoogte van het rioolgemaal aan de Nieuwe Drulseweg. De riolering is grotendeels uitgevoerd als een gemengd systeem.

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Schoon hemelwater dient in Groesbeek zoveel mogelijk in de bodem te worden geïnfiltreerd. Waar dat niet kan zal het hemelwater moeten worden afgevoerd via een filtervoorziening naar oppervlaktewater of uiteindelijk naar het openbare gescheiden rioolstelsel (zie ook beslisboom hemelwater BOR-G). Op de betreffende locatie is infiltreren goed mogelijk en dan ook verplicht gesteld.

Er dient gebruik te worden gemaakt van niet uitloogbare materialen, in overeenstemming met het bouwstoffenbesluit.

Berekening van compenserende waterberging:

- bij toename verhard oppervlak, vanaf 500 m² (landelijk gebied vanaf 1.500 m²), wordt er voor de berekening van compenserende waterberging verwezen naar de eisen van het Waterschap Rivierenland. Hierbij kan worden opgemerkt dat in de gemeente Groesbeek rekening mag worden gehouden met de K-waarde van de grond.
- tot 500 m² toename verhard oppervlak gelden de eisen van de gemeente Groesbeek. De waterbergingseis bij infiltratie is T=10+10% (436 m³/ha). Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen verbonden met het hoofdgebouw, tot 25 m² uitbreiding, zijn vrijgesteld.

De verwerking van hemelwater wordt opgenomen in de bouwvergunning en gecontroleerd door de gemeente Groesbeek.

4.6. Archeologie

In opdracht van Oosterpoort Projectontwikkeling heeft archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf een archeologische quickscan uitgevoerd voor het plangebied Sportpark-Zuid. De oppervlakte van het te onderzoeken terrein bedraagt ongeveer 4,7 hectare. Bij de bouw dient rekening te worden gehouden met het feit dat graafwerkzaamheden worden gepland, die het huidige archeologische bodemarchief zullen verstoren. De diepte van de bodemingrepen zijn nog niet bekend.

Doel- en vraagstelling van het onderzoek

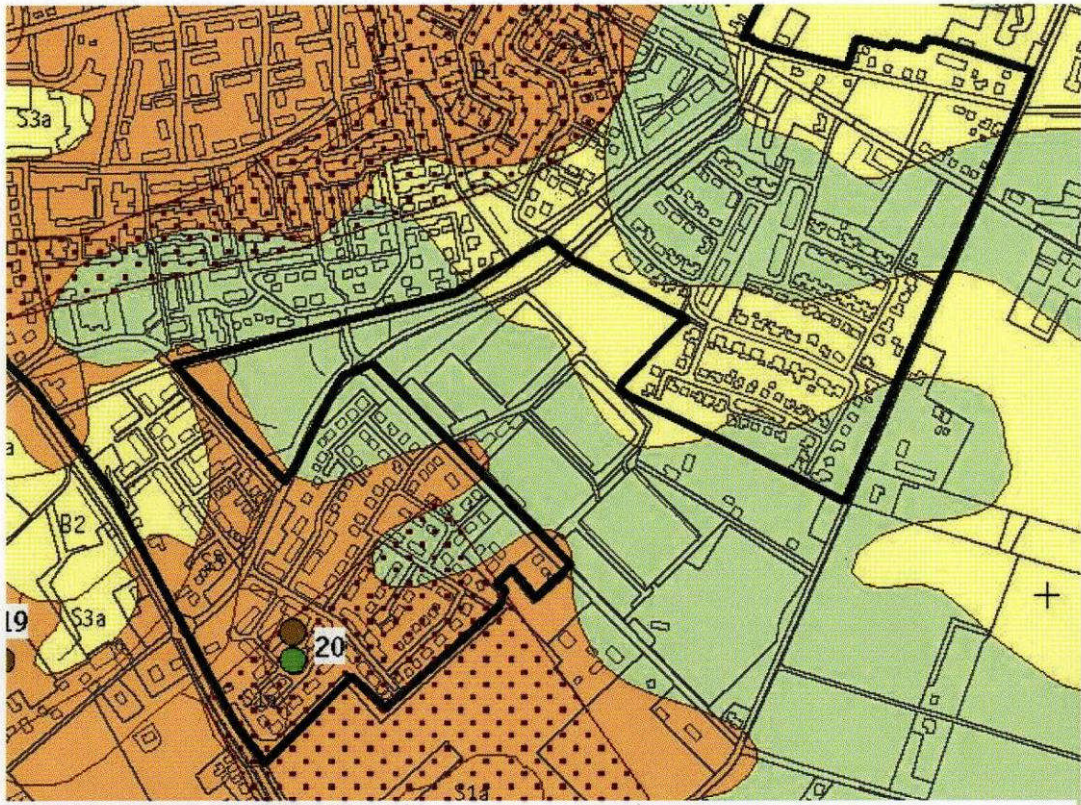
Een quickscan is een beperkt bureauonderzoek en heeft tot doel om in een vroeg stadium van de planvorming een inschatting te geven of, in hoeverre en op welke manier archeologisch onderzoek noodzakelijk zal zijn alvorens graafwerkzaamheden plaats kunnen gaan vinden in het kader van de geplande nieuwbouw. Deze quickscan kan niet beschouwd worden als een onderdeel van een archeologisch bureauonderzoek of van een inventariserend archeologisch veldonderzoek.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn drie zones met verschillende archeologische verwachtingswaarden aanwezig. De verwachtingswaarde is afhankelijk van de landschappelijke eenheid. Het uiterst zuidwestelijke deel (0.15 hectare) heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde, het middendeel (2.75 hectare) een lage en het oostelijke deel een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (1.8 hectare).

Omdat echter de sportvelden ten behoeve van grondverbetering in het verleden tot 1,5 meter diepte zijn afgegraven wordt verder archeologisch onderzoek niet nodig c.q. niet zinvol geacht.

De gemeente Groesbeek heeft door RAAP voor de gehele gemeente een archeologische beleidsadvieskaart (RAAP-rapport 1007, juli 2004) laten vervaardigen, waarop is aangegeven waar de archeologische vindplaatsen liggen, welke gebieden een hoge, middelmatige of lage verwachtingswaarde hebben en in welke gebieden verstoring heeft plaatsgevonden (voor zover bekend). Voor de beeldvorming is op de volgende bladzijde een fragment (verkleining) van de archeologische beleidsadvieskaart geplaatst.



archeologische verwachtingszones binnen landschappelijke eenheden

verwachtingszone

- hoge archeologische verwachting
- middelmatige archeologische verwachting
- lage archeologische verwachting

verstoringen

- ondiepe vergravingen
- leem- en zandputten en andere diepe bodemverstoringen
- bebouwde terreinen

terreinen met een archeologische status (ANK-terreinen)

- terrein van archeologische betekenis
- terrein van hoge archeologische waarde
- terrein van zeer hoge archeologische waarde
- terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
- 3862 monumentnummer
- overig**
- oud bouwlanddek

beleidsadvies

Streven naar behoud in huidige staat (streven naar extensieve vormen van grondgebruik). Bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvoor vermijden. Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch veldonderzoek (inventariserend archeologisch onderzoek) en streven naar inpassing van terreinen met een archeologische status.

Streven naar behoud in huidige staat (streven naar extensieve vormen van grondgebruik). Bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvoor vermijden. Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch veldonderzoek (inventariserend archeologisch onderzoek) en streven naar inpassing van terreinen met een archeologische status. Bij selectiekeuze en planvorming voorkeur geven aan gebieden met een middelmatige archeologische verwachting boven gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Streven naar behoud in huidige staat niet vereist. Bij uitvoering grondwerkzaamheden wordt aanbevolen deze archeologisch te begeleiden (archeologische begeleiding).

Afhankelijk van onderliggende verwachtingszone en verstoringdiepte. Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch veldonderzoek.

Hiervoor geldt geen archeologische verwachting. Behoud in huidige staat niet vereist.

Onbekende archeologische verwachting. Afhankelijk van onderliggende verwachtingszone en verstoringdiepte. Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch veldonderzoek (inventariserend archeologisch onderzoek) en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden.

Streven naar duurzaam behoud. Voorafgaand aan planvorming archeologisch onderzoek vereist (waardering)

Streven naar duurzaam behoud. Voorafgaand aan planvorming archeologisch onderzoek vereist (waardering)

Streven naar duurzaam behoud. Voorafgaand aan planvorming archeologisch onderzoek vereist (waardering) wettelijk beschermd

4.7. Flora en fauna

Middels de Flora- en faunawet is een aantal plant- en diersoorten beschermd. Er is door De Groene Ruimte BV in 2007 een quickscan uitgevoerd om vast te stellen of zich beschermde soorten bevinden op de planlocatie, of deze soorten er gebruik van maken en of deze soorten verstoord worden door de ingreep. Daarbij is geconcludeerd dat dat nader onderzoek noodzakelijk is om uitsluitsel te kunnen geven over de aanwezigheid/afwezigheid van streng beschermde amfibiesoorten, zoals de Alpenwatersalamander en over de betekenis van het plangebied als vliegroute voor vleermuizen. Dit aanvullend onderzoek is wederom verricht door De Groene Ruimte BV en de rapportage van 3 september 2007 leidt tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

- *“Tijdens het nader onderzoek is vastgesteld dat veel vleermuizen gebruik maken van het plangebied, met name als geleidingszone en als foerageergebied.*
- *Door de ingreep zal een deel van het foerageergebied verdwijnen; omdat een groot deel van het sportpark blijft bestaan en er eveneens veel soortgelijk foerageergebied ten zuiden en oosten van het plangebied aanwezig is, zal de reductie van het foerageergebied naar verwachting een verwaarloosbaar effect hebben op de vleermuizen.*
- *Om een negatief effect op de geleidingsbaanfunctie voor vleermuizen te voorkomen, wordt aanbevolen om alle bestaande houtige groene elementen (ook die ten zuidoosten van het onderhavige plangebied) in stand te houden en waar mogelijk te versterken; de houtige groene elementen vormen een belangrijke corridor en verbindingzone met (andere) natuurgebieden. Indien een of meer van de houtige elementen wel verdwijnen, betekent dit een negatief effect op de vleermuissoorten Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger en dient een ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet voor deze soorten aangevraagd en verkregen te worden. Alleen indien de huidige groene structuren (zowel houtige beplantingen als de beek) in de huidige staat volledig in tact blijven en niet (ook niet tijdelijk) worden verstoord wordt deze ontheffing niet nodig geacht.*
- *In de kantine is een verblijfplaats van Gewone dwergvleermuis aanwezig. Indien de ingreep tot gevolg heeft dat de kantine verdwijnt, wordt gerenoveerd (of dat het vleermuisverblijf op enige andere wijze wordt verstoord), dan dient hiervoor een ontheffing ingevolge de Flora en faunawet voor de Gewone dwergvleermuis aangevraagd en verkregen te worden.*
- *Geadviseerd wordt, om in de nieuwe woonwijk spaarzaam om te gaan met (straat)verlichting en te bevorderen dat in de groenvoorzieningen ook struiken worden toegepast.*
- *Het plangebied vormt samen met de Drulse beek en de poel een belangrijk onderdeel van de groene infrastructuur in en rond Groesbeek. Binnen Groesbeek sluit het plangebied direct aan op een hooilandgebied (orchideeëngrasland) langs de Drulse beek.*

Groenstructuren langs de Drulse beek vormen een ecologische verbindingzone tussen de Wolfsberg en het natuurgebied de Bruuk. In dit licht dienen vliegroutes van vleermuizen (en dan met name soorten als Ruige dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis en Baardvleermuis te worden beoordeeld en derhalve te worden beschermd.

- *De conclusies uit de quickscan blijven onverminderd gelden; voor de conclusies en daaraan verbonden aanbevelingen wordt verwezen naar de rapportage van de quickscan (De Groene Ruimte, 2007)."*

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het betreffende rapport 'Quickscan en voortoets Sportpark-Zuid te Groesbeek' (De Groene Ruimte, 2007). Omdat vanwege de benodigde ophoging van het terrein het bestaande boombestand grotendeels zal verdwijnen, evenals de kantine, zijn de hierboven genoemde ontheffingen nodig en door de initiatiefnemer bij het Ministerie Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) aangevraagd. Bij schrijven van 30 september 2008 is door het Ministerie van LNV de ontheffing verleend.

4.8. Kabels en leidingen

In het plangebied is een stelsel van bergingsriolen aanwezig dat zoveel mogelijk in stand dient te blijven. Dit betekent dat er niet boven mag worden gebouwd. Delen die eventueel moeten vervallen dienen te worden gecompenseerd.

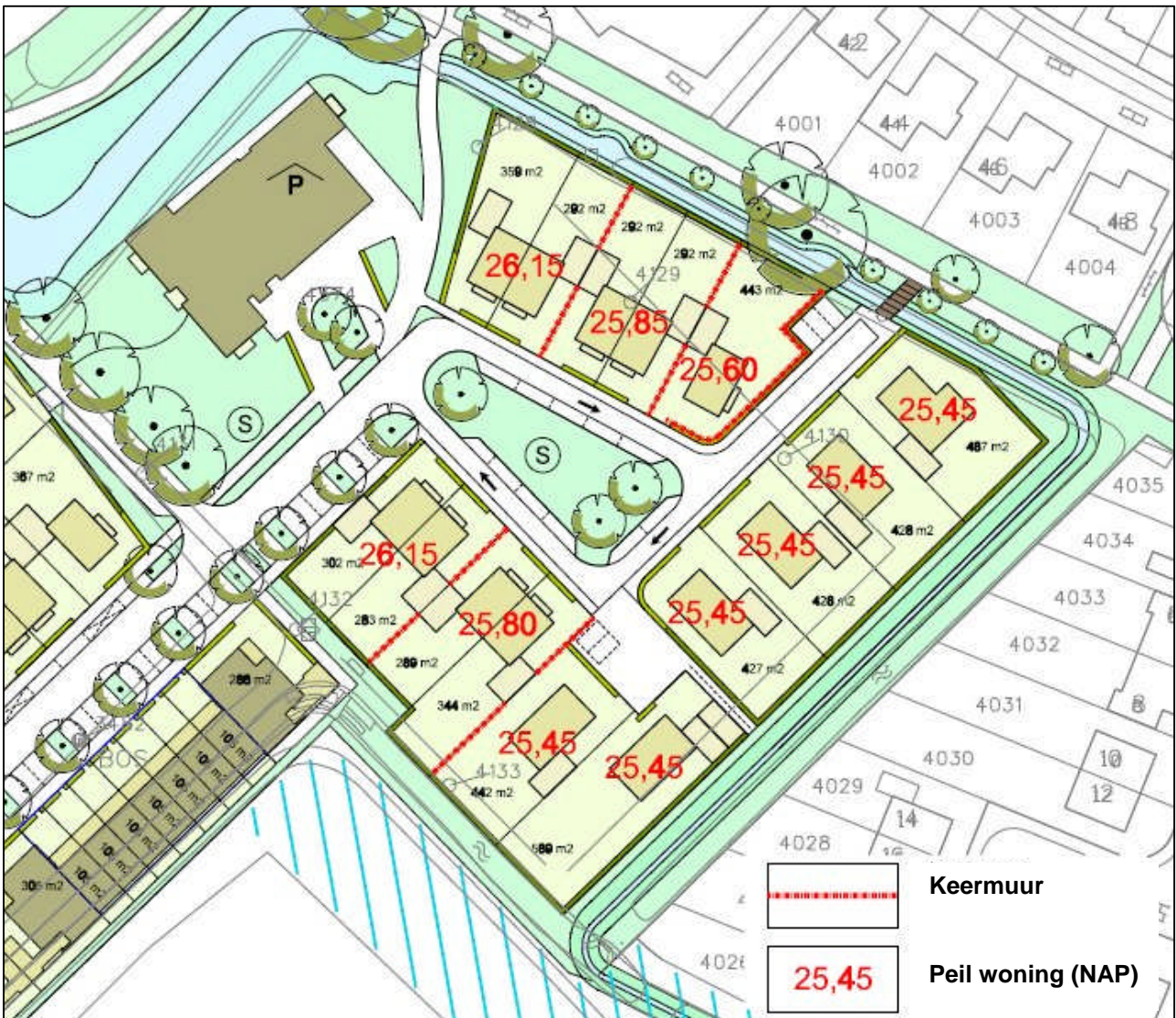
Door het gebied loopt een rioolpersleiding die dient te worden gehandhaafd. Binnen het openbaargebied dient een strook van minimaal 10 meter (5 meter ter weerszijden) te worden vrijgehouden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het waterschap hiervoor ontheffing heeft verleend voor de bestemming wonen (opgenomen in het waterhuishoudingsplan: 'Herinrichting Sportpark-Zuid', gedateerd juli 2009).

4.9. Politiekeurmerk Veilig Wonen

Het stedenbouwkundig plan en de woningen zullen moeten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

4.10. Explosievenonderzoek

Uit het gemeentebreed verrichte vooronderzoek naar de aanwezigheid van conventionele explosieven in de bodem is voor de locatie aangegeven dat nader onderzoek niet nodig is. Reden is dat het terrein in het kader van grondverbetering en de aanleg van een stelsel van bergingsriolen al eerder is afgegraven.



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 hoofdontsluiting van het plan vindt plaats vanaf het Nijerf. De hoofdstraat in het plan wordt aan de oostzijde begeleid door gesloten bebouwing, die de geluid – en lichtafscherming naar het sportcomplex vormt. Deze wand is geleed van opzet en bestaat uit drie blokken van grondgebonden woningen, telkens aan weerszijden beëindigd door blokjes appartementen in drie lagen. Aan de westkant is de bebouwingsstructuur meer open en takken woonstraatjes af, die via een lus weer aansluiten op het Nijerf. Hiermee ontstaat de gewenste tweede autotoegang. Naar de Nieuwe Drulsegweg toont zich een informele, open bebouwingsstructuur.

De hoofdstraat, die wordt ondersteund door een enkelzijdige laanbeplanting, eindigt bij een groen woonhof, met daar tegenover een appartementengebouw dat zich tevens toont aan de Nieuwe Drulsegweg. Dit deel van het plan heeft een parkachtige sfeer en herbergt de gevraagde speelvoorzieningen. Er ontstaat een zachte overgang naar de omringende bestaande woonbuurt. Vanuit dit plangebied is er voor langzaamverkeer een relatie met de voorzieningen in de Lage Horst.

Langs de randen van het plangebied is ruimte geboden aan de Drulsee beek, met name langs de Nieuwe Drulsegweg. Tevens wordt een klein deel van het bestaande boombestand gehandhaafd. Langs het hele tracé van de beek is voorzien in beheersstroken. Het beschreven stedenbouwkundig plan is weergegeven op de verkaveling die als interne bijlage 'Verkaveling Sportpark-Zuid' is bijgevoegd. Tevens is op de vorige bladzijde een kaartje opgenomen dat inzicht geeft in de beoogde hoogtematen van het nieuwe, afgewerkte terrein. Hiermee wordt de relatie met de bestaande omgeving duidelijk.

Deze tekeningen zijn maatgevend voor de indeling van het gebied, met die verstande dat:

- De situering van de naar de straat gerichte gevels dient te worden aangehouden, met dien verstande dat er kleine ondergeschikte uitbouwen aan de straatzijde in de vorm van erkers in een bouwlaag zijn toegestaan tot een maximum van 6 m² per woning.
- De inritten voor garages een minimale diepte van 10,4 meter dienen te krijgen, zodat er ruimte is voor 2 auto's.
- Er enige flexibiliteit mag worden betracht met de indeling van de straatprofielen, mits het ingetekende aantal parkeerplaatsen niet verminderd.
- De op de kaart aangegeven hagen op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand gehouden.

5.2. Programma

Het woningprogramma van het plan Sportpark-Zuid is als volgt opgebouwd:

Rijenwoningen	40
Appartementen (huur)	18*
Tweekappers	30
Vrijstaand (waarvan 6 particulier)	17
Appartementen (sociale koop)	24
Totaal	129

*) waarvan mogelijk een verzorgingsunit

Met 82 betaalbare woningen (rijenwoningen + appartementen), wordt Ruimschoots voldaan aan de normering vanuit de stadsregio. Van de 17 vrijstaande woningen worden de 6 kavels aan de zijde van de Lage Horst uitgegeven als particuliere kavels

5.3. Parkeren

In onderstaande tabel is de parkeerbalans voor Sportpark-Zuid weergegeven:

Parkeerbalans

Aanwezig			
	Factor	Aantal	Rekenen
Openbaar terrein	1	137	137
Eigen terrein (garage en lange inrit)	1,3	46	60
Eigen terrein (garage)	1	1	2
In parkeerkelder	1	24	24
Totaal			223

Benodigd(minimaal)			
	Factor	Aantal	Rekenen
Rij woningen	1,4	40	56
Appartementen (huur)	1,4	18	25
Tweekappers	1,8	30	54
Vrijstaand	2,0	17	34
Appartementen (koop)	1,4	24	34
Totaal			203

Uit bovenstaande berekening blijkt dat ruimschoots voldaan wordt aan de minimaal te stellen parkeernormen. De parkeerplaatsen zijn gesitueerd in het zicht van de woningen. Er wordt deels haaks op de rijbaan

geparkeerd. Bij de appartementen geschiedt het parkeren deels in een parkeerkelder.

5.4. Beeldkwaliteit

Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Groesbeek gaat niet direct in op de onderhavige ontwikkeling. Echter, het volgende is hieruit als uitgangspunt te nemen, refererend aan de bestaande woonwijk aan de rand van het buitengebied.

Algemeen geldt voor de gehele gemeente Groesbeek dat er sprake is van een dakenlandschap; de bebouwing is afgedekt met een kap met een variatie in de richtingen van de kappen.

Er dient aangesloten te worden op de bestaande karakteristieken. In de welstandsnota zijn 2 gebiedstypen voor de omgevende bebouwing opgenomen:

- traditionele strokenbouw;
- individuele woningbouw, wonen in samenhang.

De bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door:

- sobere architectuur;
- simpele massavorm en gevelindeling;
- metselwerk overheerst in de gevel;
- overwegend een langskap.

De beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij het traditionele dorpse beeld van Groesbeek. In het verkavelingsplan zijn voor Groesbeekse begrippen lange rijen geschakelde woningen opgenomen. Ook de appartementen zijn bijzondere elementen. Om toch aan te sluiten op het dorpse beeld dienen zowel de rijen als de appartementen een architectonisch afwisselende gevel te hebben die de individualiteit van de woningen benadrukt. Daarbij valt te denken aan verspringingen in de gevel, een verticale geleding en verdraaiingen in de kaprichting. Met betrekking tot materiaalgebruik kan worden gesteld dat een traditionele, ingetogen en eenduidige toepassing van materialen, kleurstelling en detaillering het uitgangspunt is. Dit betekent een gebruik van baksteen in een roodbruine tint, met donkerbruin getinte plint en licht geschilderde houten kozijnen. Het dak is gedekt met antracietgrijze pannen. De bergingen worden van hout. Er ontstaat zo een gevarieerd en toch samenhangend geheel.

Het Gelders Genootschap (adviseert de gemeente op het gebied van welstand, monumenten en ruimtelijke kwaliteit) heeft de ingediende bouwplannen positief beoordeeld.

Bijgaande referentiebeelden van de woonbuurt Hulsbeek 1^e fase en de in aanbouw zijnde 2^e fase (foto's d.d. eind mei 2009) aan de Hulsbroek (kern Groesbeek) tonen het beoogde architectuurbeeld.



Voor de aan particulieren uit te geven kavels zullen specifieke beeldkwaliteitseisen worden geformuleerd in de vorm van een "kavelpaspoort".

Openbaar gebied

De beeldkwaliteit van het openbaar gebied dient aan te sluiten op het traditionele dorpse beeld van Groesbeek. Het openbaar gebied valt onder te verdelen in groene elementen zoals bomen en hagen en verharde materialen voor de rijbanen en trottoirs. Daarnaast is de groene randzone nader toegelicht.

Bestaand boombestand

Er is begonnen met een zorgvuldige inventarisatie van het aanwezige boombestand. Helaas blijkt dat de noodzakelijke ophoging van het terrein handhaving van het overgrote deel van de bestaande boombestand in de weg staat.

In elk geval worden de bestaande bomen langs het Nijerf en het voet/fietspad (vormt de verbinding tussen De Ploeg en het fietspad langs de Nieuwe Drulseweg) gehandhaafd. In de rest van het plangebied is handhaving van bestaande bomen zeer waarschijnlijk slechts incidenteel

mogelijk omdat het terrein moet worden opgehoogd om voldoende drooglegging te verkrijgen. In elk geval zijn bomen verplaatst en aangeplant ten zuidwesten van het appartementengebouw, zodat de in het flora- en faunaonderzoek geconstateerde corridor weer vleermuizen tussen de Drulsebeek en het sportcomplex blijft gehandhaafd.

Route beek

De groene randzone rond de Drulse beek dient een verzorgd uiterlijk te krijgen, met aandacht voor een ecologische inrichting. Een beplanting die het karakter van deze zone weerspiegelt en aansluit bij de landelijke sfeer. Beheer van de watergang moet daarbij mogelijk blijven.

Om een zachte groene overgang naar de beek te garanderen dient bij de realisatie van het plan te worden voorzien in een groene erfafscheiding op de perceelsgrenzen van de woningen die grenzen aan de beekzone.

Overig plangebied

Bomen

Voor de te planten bomen in het openbaar gebied wordt onderscheid gemaakt in bomen langs de hoofdstraat en bomen in de woonstraten. Langs het Nijerf staan enkele laanbomen die gehandhaafd worden, nieuwe aanplant dient een informele, landschappelijke uitstraling te hebben. Aansluiting zoeken bij soorten die in het gebied voorkomen is uitgangspunt, bijvoorbeeld es, els, eik, zoete kers of noot .



Hagen

Om het beoogde groene en dorpse karakter van deze uitbreiding te versterken worden hagen op de voorste perceelsgrenzen als scheiding tussen privé en openbaar en op de hoeken aangeplant met een maximale hoogte van 1,0 meter. Zijtuinen worden afgeschermd met hagen tot 1.80 meter hoog. Een groene beukenhaag zorgt voor een rustig en verzorgd beeld. Hagen mogen ook bestaan uit begroeide gaaswerken.

Het beoogde hagenpatroon is aangegeven op de bij deze onderbouwing behorende verkavelingstekening. De hagen worden aangeplant op de uit te geven grond en de instandhouding wordt gewaarborgd via de leveringsakte.

Verharding

Met betrekking tot materiaalgebruik kan worden gesteld dat een traditionele toepassing van materialen en kleuren het uitgangspunt is. De verharde delen van het gebied als rijbaan, parkeergelegenheid en achterpaden dienen aan te sluiten bij het dorpse karakter van deze uitbreiding. Gekozen wordt voor kleurvast betonklinkers voor de rijbaan. De parkeervakken worden van de rijbaan gescheiden door een molgoot. Met subtiele verschillen in het bestratingsverband, bijvoorbeeld de rijbaan in traditioneel keperverband en de parkeervakken in halfsteens verband



Parkeerplaatsen van rijbaan
gescheiden door molgoot

wordt het onderscheid verduidelijkt. De achterpaden die de achtertuinen ontsluiten kunnen in een eenvoudig betonproduct uitgevoerd worden. Exclusiviteit is hier niet nodig, duurzaamheid en toegankelijkheid is hier van belang.

Straatmeubilair

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

Verkaveling Sportpark-Zuid

Zoals vermeld in de paragraaf 5.1. 'Ruimtelijke opzet' van dit hoofdstuk is als interne bijlage opgenomen de 'Verkaveling Sportpark-Zuid'. Op deze tekening (nummer 012422x-45s01, schaal 1 : 500 en gedateerd 25 februari 2010) is een inrichtingsvoorstel van het gehele plangebied aangegeven. Deze verkaveling is bedoeld om een indruk (sfeerbeeld) te geven van de wijze waarop het plangebied ingericht zal worden en hoe de bebouwing zal worden gesitueerd. Overigens kunnen aan deze tekening geen rechten worden ontleend.



6. FINANCIËEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID

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



7. MAATSCHAPPELIJK OVERLEG

In het kader van de gevoerde artikel 19 procedure is het plan – samen met de herindeling van het totale sportcomplex – onderwerp geweest van inspraak in januari 2007 en daarna enkele malen besproken in een klankbordgroep van omwonenden.

Als belangrijkste resultaten voor het woningbouwgedeelte kunnen worden genoemd:

- het laten vervallen van een tweede appartementengebouw op de hoek Nijerf/Nieuwe Drulseweg;
- het laten vervallen van een autoverbinding met de Lage Horst;
- het verplaatsen van de langzaamverkeersrelatie met het sportcomplex die eerst via De Gaffel was voorzien;
- het handhaven van het verloop van de Drulse beek langs de achtertuinen van De Bats;
- het aanbrengen van twee uitritten op het Nijerf, waardoor de verkeersdruk wordt gespreid.
- Het laten vervallen van de voetgangersdoorsteek langs de beek richting Wilhelminaweg.

Van het totale inspraakproces is een inspraakdocument opgesteld en door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

Dit is vervolgens ter kennisname aan de gemeenteraad aangeboden bij het raadsvoorstel om de realisatieovereenkomst vast te stellen op 24 januari 2008.

Overigens hebben zich onder invloed van de inspraak ook wijzigingen voorgedaan ten aanzien van het sportpark, maar deze kunnen in dit kader buiten beschouwing blijven.

Zoals eerder in paragraaf 3.4. 'Gemeentelijk beleid' is er in het kader van het bouwrijp maken nog nader overleg geweest met omwonenden naar aanleiding van de forse ophoging van het terrein.

Dit mondde uit in een ingrijpende wijziging van de verkaveling van het noordoostelijk plandeel, waarbij de ophoging grotendeels achterweg kan blijven. Zie verder de interne bijlage 'Brief gemeente aan omwonenden d.d. 11 juni 2009', die 24 juni 2009 is verzonden.

8. JURIDISCHE REGELING

Planopzet

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

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

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

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

De verbeelding en de regels zijn voorts opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Hiermee wordt vooruitgelopen op de digitale eisen die vanaf 1 januari 2010 aan bestemmingsplannen gesteld zullen 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.

¹ Na 1 januari 2010 zal het primaat niet langer bij een analoge plankaart maar bij een digitale verbeelding liggen. 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.

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;
- *Nadere eisen:*
in deze bepaling is aangegeven dat burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen;
- *Ontheffing van de bouwregels:*
in deze bepaling zijn ontheffingsbevoegdheden toegekend aan burgemeester en wethouders ten aanzien van bepaalde bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels:*
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening;
- *Ontheffing van de gebruiksregels:*
deze bepaling bevat ontheffingsbevoegdheden van gebruiksregels;
- *Aanlegvergunning:*
in deze bepaling is opgenomen voor welke werken en werkzaamheden een aanlegvergunning vereist is.

Hoofdstuk 4: "Algemene regels" bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de *anti-dubbeltelbepaling* zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- *Algemene procedureregels:*
hierin wordt aangegeven welke procedure doorlopen moeten worden indien gebruik wordt gemaakt van de ontheffingsbevoegdheid, dan wel de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen. Opgemerkt

wordt dat ten aanzien van de voorbereiding van een wijziging de procedure in de wet is voorgeschreven (te weten de procedure volgens afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht).

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

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

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 wegen en parkeerplaatsen alsmede kleine groenvoorzieningen, zijn bestemd als “verkeer”.

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

Water

De in het plangebied gelegen watergangen en waterpartijen zijn bestemd als “water”.

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

Wonen

De gronden binnen “wonen” zijn bestemd voor 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), aangegebouwde woningen (rijenwoningen) of gestapelde woningen (appartementen) zijn toegestaan. Binnen bepaalde bouwvlakken zijn meerdere bouwwijzen opgenomen door middel van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – vrijstaan / twee-aaneen”, dit houdt in dat binnen deze bouwvlakken woningen in de bouwwijzen “vrijstaand” en “twee-aaneen” zijn toegestaan. Op deze manier wordt er flexibiliteit gecreëerd voor de ontwikkeling van de locaties. Binnen deze bouwvlakken is ook het maximum aantal woningen aangeduid die gebouwd mogen worden.

Voor de woningen langs de sportvelden is opgenomen dat hier een dove achtergevel gebouwd moet worden, hetgeen inhoudt dat aan deze zijde geen (of slechts bij uitzondering zoals bij bergingen) te openen delen aanwezig zijn. Tevens is in deze bouwstrook ook een zorgsteunpunt opgenomen.
- *Goot- en bouwhoogte*

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

- *Dakhelling*

In het plan zijn eisen aan de dakhelling gesteld. De dakhelling is in bepaalde bouwvlakken aangegeven op de verbeelding door middel van de aanduiding “minimale – maximale dakhelling”. Voor vrijstaande woningen en twee-aaneen woning is de dakhelling in de regels opgenomen. De dakhelling van vrijstaande woningen mag niet minder bedragen dan 40° en niet meer dan 60°. De dakhelling van twee-onder-een-kap woningen (twee-aaneen) mag niet minder bedragen dan 35° en niet meer dan 50°.

- *Situering gebouwen*

Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, een aanduiding *bijgebouwen* en een onbenoemd deel, de voor- en zijtuinen. Deze zoning biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak” en dient in beginsel in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak te worden gesitueerd. Overschrijding van het bouwvlak is echter toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, zoals trappen, goten, luifels e.d.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel toegestaan binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding “bijgebouwen”. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 m² mag bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van de gronden binnen de aanduiding “bijgebouwen” bebouwd mag worden. Dit bebouwingspercentage is opgenomen teneinde te voorkomen dat op de gronden teveel bebouwing wordt opgericht. Naast het maximum van 50 m² is overigens nog wel een carport toegestaan met een maximale oppervlakte van 20 m².

Tevens is het toegestaan om ondergeschikt aan de functie wonen een deel van de woning en/of bijgebouwen, met een maximum van 40 % van de op een perceel toegestane bebouwde oppervlakte, te gebruiken voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Indien voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden kunnen burgemeester en wethouders ook ontheffing verlenen teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan.

Dubbelbestemmingen

Leiding – Riool

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

deze dubbelbestemming een overlap heeft met de bestemming wonen door het waterschap ontheffing verleend.

Waterstaat – Waterlopen

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



9. VASTSTELLING

Het 'Ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Sportpark-Zuid' (gedateerd juli 2009) is ex artikel 3.8. lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 22 juli 2009 tot en met 1 september 2009 ter visie gelegd ten behoeve van de vaststelling door de gemeenteraad van Groesbeek.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve aanpassingen is het ontwerp op 25 februari 2010 gewijzigd door de gemeenteraad van Groesbeek vastgesteld.

Voor een gedetailleerd overzicht van de ingebrachte zienswijzen en hoe daarmee is omgegaan wordt verwezen naar de bijgevoegde interne bijlage: 'Beantwoording zienswijzen en overleg ex artikel 3.8 Wro', gedateerd 14 januari 2010.

Naar aanleiding van de ambtshalve aanpassingen zoals enkele technische aanpassingen (lay-out) en redactionele aanpassingen c.q. aanvullingen zijn de verkaveling en de verbeelding conform de definitieve bouwplannen (ontwerp Marquart Architecten B.V.) zoals de plattegronden) aangepast. De meest in het oogspringende aanpassing in dat kader is de beoogde achterontsluiting tussen de woningen en het sportcomplex. De reden daarvan is dat de bergingen eerst aan de voorzijde waren geprojecteerd en nu naar de achterzijde zijn verplaatst. Verder zijn er op ondergeschikte onderdelen enkele wijzigingen in de marge doorgevoerd zoals het aanpassen c.q. het verschuiven (in centimeters) van enkele kavelgrenzen, derhalve zijn de respectievelijke oppervlaktematen aangepast. Overigens zijn deze marginale verschuivingen van enkele perceelsgrenzen in principe niet te zien, daar de opzet (het beeld) feitelijk onveranderd blijft.

Voor een compleet inzicht aangaande de gewijzigde vaststelling wordt verwezen naar de interne bijlage: 'Vaststellingsbesluit d.d. 25 februari 2010'.

GEMEENTE GROESBEEK

Bestemmingsplan Woningbouw Sportpark-Zuid

Bijlage: 'Vrijstellingsbesluit d.d. 14 oktober 2008'

Vrijstellingsbesluit

Wet op de Ruimtelijke Ordening, artikel 19 lid 1

Aanvraag

De gemeente heeft met Oosterpoort Projectontwikkeling BV een overeenkomst gesloten ten behoeve van de oprichting van 119 woningen aan de Nieuwe Drulsegweg ter plaatse van het Nijerf en De Bats. Het betreft de locatie van twee voetbalvelden, de oefenhoek, het parkeerterrein en de locatie van de accommodatie. Het betreft woningen in verschillende prijs categorieën, hoofdzakelijk grondgebonden woningen. Het plan kent een appartementengebouw met 24 woningen. Ook worden er 6 kavels uitgegeven. De gevraagde medewerking bestaat uit het volgen van een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan

Het ten tijde van de aanvraag vigerende bestemmingsplan voor de betreffende locatie is het bestemmingsplan "Buitengebied". Dit bestemmingsplan is niet geënt op de onderhavige ontwikkeling. De locatie is bestemd tot Bijzondere doeleinden, sportvelden. Het verzoek is derhalve in strijd met dit bestemmingsplan. Aan het plan kan geen medewerking verleend worden met een binnenplanse vrijstelling of met een wijzigingsbevoegdheid volgens artikel 11 WRO. Een vrijstellingsprocedure volgens artikel 19 lid 2 of 3 WRO is eveneens geen optie.

Vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO

Aan het betreffende bouwplan zou wel medewerking verleend kunnen worden door middel van een vrijstellingsprocedure volgens artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Wel geldt daarbij de voorwaarde dat het plan voorzien wordt van een goede ruimtelijke onderbouwing. Tevens dient de provincie een verklaring van geen bezwaar af te geven.

Ruimtelijke Onderbouwing

Verwezen wordt naar bijgaande ruimtelijke onderbouwing, die deel uit maakt van het besluit.

Wijziging programma appartementen

In de oorspronkelijke aanvraag zijn er 16 appartementen voorzien in de vrije sector. Veranderende marktomstandigheden hebben aanleiding gegeven tot een wijziging van het programma. In plaats van 16 vrije sector koop zijn er nu 24 sociale koopappartementen voorzien. Het gebouw wordt hierdoor niet wezenlijk groter, omdat er eerst per verdieping 4 appartementen $\times 110 \text{ m}^2 = 440 \text{ m}^2$ was voorzien dat nu 6 appartementen $\times 77 \text{ m}^2 = 462 \text{ m}^2$ wordt. Ook de hoogte neemt niet toe. Het blijven 4 lagen. Volkshuisvestelijk wordt de omzetting toegejuicht. De gemeente heeft met deze wijziging ingestemd. Hoewel deze omzetting afwijkt van het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen is geoordeeld dat hierdoor de inzagetermijn niet opnieuw doorlopen behoeft te worden. Het gebouw (omvang) en situering blijft immers gelijk. Bij de aanvraag om de verklaring van geen bezwaar is de provincie van deze programmatische omzetting op de hoogte gesteld.

Zienswijzenprocedure

Alvorens een dergelijke vrijstelling kan worden verleend, dient ingevolge artikel 19a lid 4 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht het voornemen om vrijstelling te worden bekendgemaakt. Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben

vanaf 7 mei 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen naar aanleiding van een openbare bekendmaking in het Groesbeeks Weekblad. Omwonenden zijn schriftelijk geïnformeerd. Gedurende deze termijn heeft een ieder de gelegenheid zijn of haar zienswijze tegen het voornemen om vrijstelling te verlenen kenbaar te maken.

Gedurende de zienswijzeperiode zijn er 6 schriftelijk en één mondelinge reactie ingediend. Onderstaand wordt op de reacties ingegaan.

De zienswijzen.

Mondelinge zienswijze d.d. 20 mei 2008, door de heer Smittenberg en de heer De Bruin, per adres De Gaffel 20, 6562 PL Groesbeek.

1. Graag verleggen fietspad naar de plaats waar het voetpad is ingetekend. Hierdoor geen verbinding meer achter de tuinen langs van de woningen aan de Gaffel. De fietsverbinding zal zorgen voor overlast. Graag deze strook grond middels hekwerken aan beide zijden afsluiten zodat er ook geen honden meer uitgelaten kunnen worden. Tevens wordt er op gewezen dat met het huidige voorstel de fietsers op de verkeerde weghelft terecht komen.
2. Niet zozeer als zienswijze, maar meer als suggestie wordt geopperd om een geluidswal aan te leggen op het (toekomstige) sportpark nabij de woning Gaffel 20.

De heer Schober en mevr. Theunissen, De gaffel 10, 6562 PL Groesbeek

3. Waardering wordt uitgesproken voor het gevolgde inspraaktraject en het feit dat er n.a.v. inspraak veel is aangepast.
4. Er is bezwaar tegen het fietspad zoals onder punt 1 is aangegeven. De meerwaarde van een tweede pad (naast het voetpad) wordt niet ingezien. Het brengt extra kosten met zich mee en mogelijk ontstaat er hier een hangplek. Gepleit wordt voor een gecombineerd voet/fietspad aan de overzijde van de beek.

De heer en mevrouw Zwolgen, De Gaffel 8, 6562 PL Groesbeek

5. Er is bezwaar tegen het fietspad als bedoeld onder 1, vanwege toename honden uitlaat en mogelijke hangjongeren. Gepleit wordt voor een gecombineerd voet/fietspad aan de andere zijde van de sloot en tevens afsluiting middels een hekwerk van de onderhoudsstrook zodat er geen honden meer uitgelaten kunnen worden.

De heer G. Janssen, De Gaffel 4, 6562 PL Groesbeek

6. Het geplande fietspad als bedoeld onder 1 is volstrekt onaanvaardbaar en in strijd met eerdere toezeggingen hieromtrent.
7. De geplande appartementen met de daarbij behorende hoogte is niet passend in de omgeving en schaadt het uitzicht. Het betreft horizonvervuiling. De vrije ligging van de woning wordt teniet gedaan door de nieuwbouw van de wijk en door de hoogbouw gaat ook het uitzicht verloren.
8. Indien de plannen toch worden uitgevoerd, dan zullen alle rechtsmiddelen worden aangewend om te voorkomen dat een en ander wordt uitgevoerd. De waardevermindering van de woning zal tevens aanleiding zijn een procedure tegen de gemeente te starten.

Werkgroep Milieubeheer Groesbeek, Postbus 26, 6560 AA Groesbeek

9. De inrichting van groen in de nieuwe wijk is volstrekt onvoldoende.
10. De beek (de ecologische zone) wordt teniet gedaan vanwege de verlegging van de beek. De zone wordt dus kleiner en slechter.
11. Er wordt onvoldoende groen gecompenseerd. De voorgestelde hagen in de wijk zijn onvoldoende compensatie voor de kap van de bomen.
12. De parkeerplaatsen nabij de Drulse beek (langs de Nieuwe Drulseweg dienen te worden geschrapt. In het plangebied worden teveel parkeerplaatsen gecreëerd en genoemde parkeerplaatsen zijn landschappelijk niet goed ingepast. Op eigen terrein (kavels woningen) wordt door de gemeente een afgezwakte parkeernorm gehanteerd.
13. Het kunnen schuiven met bebouwingsgrenzen leidt tot vermindering van groen.
14. Niet duidelijk is wat bedoeld wordt met de verwijzing naar het bestemmingsplan Berg en Dal op pagina 28 van de onderbouwing.

Waterschap Rivierenland, postbus 599, 4000 AN TIEL

15. Het watertoetsoverleg is thans nog onvoldoende doorlopen. Er zijn nog geen definitieve rapporten overlegd en daarom zijn er ook nog geen definitieve afspraken gemaakt.
16. Er dient compenserende waterberging te worden aangelegd. Tevens zijn er nadelige gevolgen voor het huidige watersysteem die moeten worden gecompenseerd dan wel gemitigeerd.

Familie Eeren, Kon. Wilhelminaweg 25, 6562 KX Groesbeek.

Deze reactie is opgesteld op 20 juni 2008 en binnengekomen op 23 juni 2008. Dit is buiten de termijn die tot en met 17 juni 2008 heeft opengestaan. De reactie is dan ook niet ontvankelijk en kan verder onbesproken blijven.

In reactie op de zienswijzen wordt het volgende overwogen.

1. Het fietspad zal worden gecombineerd met het voetpad waardoor het niet meer nodig is een fietspad direct achter de tuinen langs te situeren. De oversteek over de beek is dan ook van de baan. Het verzoek om hekwerken te plaatsen waardoor de strook langs de beek niet meer toegankelijk zal zijn wordt vooralsnog afgewezen. De ontwikkeling van de woonwijk brengt de noodzaak hiervan niet met zich mee.
2. De noodzaak van de aanleg van een geluidswal nabij De Gaffel 20 wordt niet ingezien. Het heeft ook geen primaire relatie met het onderhavige verzoek om vrijstelling ten aanzien van de woningbouw. De suggestie van de aanleg van een geluidswal wordt in het proces als suggestie meegenomen. Dit houdt in dat indien de mogelijkheid zich voor doet de gemeente in samenwerking met voetbalvereniging De Treffers een wal zal aanleggen.
3. Hiervan wordt kennis genomen.
4. Verwezen wordt naar hetgeen bij de eerste reactie is opgemerkt.
5. Verwezen wordt naar hetgeen bij de eerste reactie is opgemerkt.
6. Verwezen wordt naar hetgeen bij de eerste reactie is opgemerkt.
7. De appartementen zijn op meer dan 120 meter vanuit de woning De Gaffel 4 gelegen, aan de achterzijde. De woning is derhalve niet georiënteerd richting de appartementen. Vanwege de tussenliggende bebouwing en de grote afstand kan er niet gesproken worden van horizonvervuiling. De locatie van de appartementen is juist daar gekozen vanwege de vrije

ligging rondom. De woning De Gaffel 4 is momenteel grotendeels omsloten door bebouwing en aan de achterzijde door een sportpark. Ter plaatse van het sportpark is woonbebouwing voorzien. De nabij gelegen woonbebouwing staat in een haakse lijn ten opzichte van de woningen aan De Gaffel. Aan de achterzijde van de Woning De Gaffel 4 zijn voornamelijk tuinen voorzien. De gemeente is van mening dat hiermee een aanvaardbare stedenbouwkundige situatie wordt gecreëerd.

8. Wij vinden het jammer dat op voorhand wordt opgemerkt dat er tot in laatste instantie geprocedeerd zal gaan worden. Inzake mogelijke waardevermindering kan te zijner tijd, nadat de planologische maatregel onherroepelijk is, een verzoek om planschade worden ingediend.
9. Vrijwel alle tuinen worden voorzien van hagen, in verschillende hoogtes. De hoofdweg wordt voorzien van laanbeplanting. In het plangebied is veel ruimte voor water. De gemeente is dan ook van mening dat er voldoende groen in de wijk aanwezig is.
10. De beek wordt in de totale lengte gehandhaafd. In eerdere plannen werd de beek ingekort, maar naar aanleiding van opmerkingen hieromtrent is besloten de beek te handhaven. Wel is het zo dat de beek ter plaatse van De Bats in een lijn wordt geprojecteerd. Dit bracht de verkaveling met zich mee.
11. De gemeente streeft naar behoud van zoveel mogelijk groen. Het is echter een gegeven dat als gevolg van de noodzakelijk ophoging van het woningbouwterrein het merendeel van het groen moet wijken. Nabij de Drulsebeek (langs de Drulse weg) zal zoveel mogelijk bestaand groen behouden blijven en nabij de appartementen zal bestaand groen worden verplant teneinde zoveel mogelijk de groene corridor richting het buitengebied te handhaven. De bestaande groenstructuur langs het Nijerf wordt gehandhaafd en verbeterd. Een en ander vindt hoofdzakelijk plaats ten behoeve van aanwezige vleermuizen. De door WMG genoemde aandachtspunten werden dus al reeds verwerkt. De gemeente vindt het dan ook jammer dat reeds op voorhand bezwaarprocedures inzake de kapaanvraag worden aangekondigd door de WMG.
12. De WMG stelt enerzijds dat er een afgezwakte parkeernorm wordt gehanteerd en anderzijds dat er teveel parkeerplaatsen in het plangebied worden gecreëerd. Dit wordt niet begrepen. Met een verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing is de gemeente van mening dat er voldoende parkeerplaatsen worden gecreëerd. Inzake de landschappelijke inpassing wordt opgemerkt dat er een woonwijk wordt opgericht. Auto's vormen daarbij een gebruikelijk element waarbij er geen sprake is van een noodzakelijke landschappelijke inpassing. De parkeerplaatsen blijven dan ook gehandhaafd.
13. De bedoelde bepaling is opgenomen teneinde enige flexibiliteit te hebben als het gaat om de daadwerkelijke inrichting. Indien bebouwingsgrenzen worden verschoven leidt dit niet tot een toename van bebouwing of groen. Per saldo zal de verhouding immers gelijk blijven bij het verschuiven van een bouwvolume in het groen.
14. In de onderbouwing is een uitvoerige regeling opgenomen inzake situering en afmetingen van bebouwing. In deze vrijstellingsprocedure wordt hiermee een kader geschapen gelijkend op voorschriften van een bestemmingsplan. Indien enkele (detail-)aspecten niet duidelijk zijn als het gaat om de bouwvoorschriften van de woningen, dan wordt aansluiting gezocht bij de standaard regelingen zoals die is opgenomen in het meest recente bestemmingsplan, zijnde Berg en Dal.
15. Het is juist dat het overleg nog niet is afgerond. Omdat de uitgangspunten voldoende duidelijk waren is besloten de zienswijzeprocedure alvast te starten. Dit om niet teveel tijd verloren te laten gaan. Dit is gebeurd in overleg met het waterschap. De zienswijze van het waterschap was dan ook aangekondigd. Bij zowel gemeente als waterschap bestond de indruk dat gedurende de 6 weken zienswijzetermijn de afspraken definitief gemaakt konden

worden. Tot op heden is dat nog niet gelukt. De 6 weken bleken een te korte termijn. Inhoudelijk bestaat er geen verschil van inzicht. De verwachting is dan ook dat binnen enkele weken de goedkeuring van het waterschap zal komen waardoor de zienswijze kan worden ingetrokken. Op 30 juni jl is nog gesproken met het waterschap en op 1 juli heeft het waterschap nog vragen voorgelegd aan ingenieursbureau Breijn (voormalige Van Kleef). Zowel gemeente als waterschap verwachten dat op 11 juli (vóór het daadwerkelijk aanvragen van de verklaring van geen bezwaar bij de provincie) e.e.a. akkoord kan worden bevonden. Richting provincie zal hiervan dan melding worden gemaakt. (Bij brief van 29 juli 2009 heeft het waterschap ingestemd met de herontwikkeling en het daarbij behorende waterhuishoudingsplan.)

16. Gezien het voorafgaande wordt inhoudelijke behandeling van dit punt thans niet aan de orde geacht.

Conclusie

De zienswijze van de familie Eerden is niet ontvankelijk. De overige zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot één aanpassing van het plan. Het fietspad zal niet worden aangelegd tussen de Drulse beek en de tuinen van de woningen aan De Gaffel. Op de plankaart is er hiertoe een aanpassing weergegeven. Voor het overige hebben de zienswijzen geen aanleiding geven het plan aan te passen.

Verklaring van geen bezwaar

Op 4 september 2008 heeft de provincie Gelderland onder nummer 2008-013385 de gevraagde verklaring van geen bezwaar afgegeven.

B E S L U I T

Op grond van bovenstaande overwegingen besluiten wij:

- de zienswijze van de familie Eeren niet ontvankelijk te verklaren;
- niet over te gaan tot aanleg van een fietspad tussen de Drulse beek en de tuinen van de woningen aan De Gaffel (nader aangeduid op de plankaart);
- voor het overige de zienswijzen ongegrond te verklaren;
- vrijstelling te verlenen op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van de bepalingen van het bestemmingsplan "Buitengebied" voor de realisatie van 127 woningen zoals nader is aangegeven en beschreven op bijgevoegde verkaveling en ruimtelijke onderbouwing.

Groesbeek,

Verzonden op: 14 oktober 2008

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Groesbeek,

De secretaris, De burgemeester,

Beroep

Het besluit ligt met ingang van 15 oktober 2008 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage (tijdens de kantooruren tussen 09.00 en 12.00 uur) ter inzage liggen op de afdeling VROM (kamer 227), Dorpsplein 1 te Groesbeek. Voor nadere informatie kunt u eveneens een afspraak maken met de heer H. Verouden van de afdeling VROM, tel 024 3996157.

Degene die tijdig zijn zienswijze bij het college naar voren heeft gebracht, alsmede een belanghebbende die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijzen heeft ingediend (bijvoorbeeld ten aanzien van de wijzigingen), kan binnen 6 weken na verzending van het besluit (14 oktober 2008) beroep instellen bij de rechtbank Arnhem, sector bestuursrecht, postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Er hoort een afschrift van het bestreden besluit te worden bijgevoegd. Indien beroep is ingediend kan, indien - gelet op de betrokken belangen - onverwijlde spoed dat vereist, een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Arnhem. In geval van een verzoek om een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. NB: Geen beroep kan nu worden ingesteld tegen bouwvergunningplichtige activiteiten. De bouwvergunningen voor de woningen maken geen deel uit van dit besluit en zullen binnen enkele maanden verleend worden. Hiertegen (bouwvergunning met bijbehorende vrijstelling) staat dan bezwaar/beroep open.

GEMEENTE GROESBEEK

Bestemmingsplan Woningbouw Sportpark-Zuid

**Bijlage: 'Brief gemeente aan omwonende
d.d. 11 juni 2009'**

Afdeling Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu

uw brief:
ons kenmerk: VR/RO/BRS/20090184
zaaknummer: 20090679
behandeld door: H. Verouden
doorkiesnummer: (024) 39 96 157
bijlage: Verkavelingsopzet
onderwerp: Verkaveling Woningbouw
datum: 11 juni 2009
verzonden:

bezoekadres:

Dorpsplein 1

postadres:

Postbus 20
6560 AA Groesbeek
telefoon: (024) 39 96 111
fax: (024) 39 96 333
banknummer: 28.50.03.089
internet: www.groesbeek.nl
e-mail: gemeente@groesbeek.nl

PM

Geachte PM,

Op 12 maart en 6 april jl. heeft de gemeente voor omwonenden van het woningbouwterrein sportpark zuid (noordoost hoek) informatieavonden georganiseerd. Dit naar aanleiding van de in uitvoering zijnde ophoging van het bouwterrein voor de geplande woningen. U bent op een van beide of beide avonden aanwezig geweest. Ook hebben enkele omwonenden in februari/maart een brief geschreven aan de gemeente waarin (samengevat) protest wordt aangetekend tegen de ophoging. Met deze brief reageer ik op de ingezonden brieven, de gehouden informatieavonden en het verdere verloop.

Voordat ik in ga op het verdere verloop blik ik eerst terug op de feitelijke gang van zaken.

- Op 24 januari 2008 besluit de gemeenteraad tot vaststelling exploitatieovereenkomst en verkavelingsplan. Hieraan heeft een inspraaknotitie ten grondslag gelegen.
- Het verkavelingsplan (en ontwerp vrijstellingsbesluit) heeft vanaf 7 mei 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Enkele aanwonenden dienen een zienswijze in. Als gevolg hiervan vindt er nog een wijziging in het plan plaats en wordt het fietspad niet meer direct achter de tuinen van De Gaffel gesitueerd.
- Op 4 september 2008 stemt de provincie Gelderland in met de plannen en wordt de verklaring van geen bezwaar afgegeven.
- Bij besluit van 14 oktober 2008 wordt de vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO verleend. De indieners van de zienswijzen worden hierover geïnformeerd. Hiermee is er nog geen bouwvergunning verleend, maar kan al wel het bouwrijp maken starten. Overigens tekent de Werkgroep Milieubeheer Groesbeek beroep aan bij de Rechtbank Arnhem tegen dit besluit tot het verlenen van vrijstelling. Op dit moment is de zitting bij de rechtbank al wel geweest, maar heeft de rechtbank nog geen uitspraak gedaan.
- Op 20 februari 2009 wordt de bouwvergunning aangevraagd voor alle woningen (m.u.v. de uit te geven kavels).
- In de winter is het bouwrijpmaken gestart en wordt de noord-oosthoek opgehoogd. Op 12 maart en 6 april vinden hierover informatieavonden plaats.
- Op 22 april 2009 ontvangt de gemeente het verzoek om intrekking van de aanvraag om bouwvergunning voor de 7 woningen die gepland zijn in de noordoost hoek.

- Op 12 mei 2009 (verzonden 28 mei 2008) is er bouwvergunning verleend voor de overige woningen in het plangebied. De indieners van de zienswijzen (in het kader van de vrijstellingsprocedure) hebben hierover schriftelijk bericht ontvangen.

Informatieavonden

Wethouder Thijssen heeft bij de informatieavonden aangegeven dat er in het totale proces een omissie is opgetreden waardoor er een ophoging tot 1,7 meter in uitvoering is genomen waarover ook onvoldoende is gecommuniceerd. Juist vanwege deze omissie is het ook niet mogelijk geweest hierover tijdig te communiceren.

De gemeente heeft erkend dat de in uitvoering zijnde ophoging leidt tot een onwenselijke situatie. Op de tweede informatieavond is er een nieuwe verkaveling getoond waarbij is aangegeven dat met deze nieuwe verkaveling de reeds aangebrachte ophoging kan worden teruggebracht tot maximaal 0.5 meter (zoals dat ook is aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het vrijstellingsbesluit) aan de achterzijde van De Gaffel, onder een lijn oplopend naar een weghoogte van 26,75 + NAP. Omdat er grotere wadi's ten behoeve van het regenwater net buiten het plangebied gerealiseerd kunnen gaan worden, kan er nu van het grootste deel van de ophoging worden afgezien. Op de informatieavond is er door de aanwezigen instemmend gereageerd op dit nieuwe voorstel.

Nieuwe verkaveling

De nieuwe verkaveling is nadien nog verder uitgewerkt. De laatste versie treft u als bijlage aan. Inzake deze verkaveling heeft nader overleg plaats gevonden met Oosterpoort Wooncombinatie, de ontwikkelaar van het plangebied, en het Waterschap Rivierenland. Alle partijen zijn het eens over deze nieuwe verkaveling.

Nieuw is nog dat alsnog is besloten om de beek achter de woningen aan De Gaffel slechts in zeer geringe mate te verschuiven waardoor het toch mogelijk is gebleken dat de onderhoudstrook voor het Waterschap op de huidige plaats blijft liggen. Hierdoor wordt de huidige situatie zoveel mogelijk gehandhaafd. Middels een hekwerk zal de strook worden afgesloten.

Verdere verloop procedure

Op korte termijn wordt het bouwrijp maken van de noordoost hoek verder afgerond. Dat betekent dat er veel grond zal worden afgevoerd. Omdat de verkaveling is gewijzigd, dient er een nieuwe planologische procedure te worden doorlopen. Er kan geen gebruik meer worden gemaakt van de eerder verleende vrijstelling. Inmiddels is er opdracht verleend tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan zal overigens het totale woongebied sportpark zuid beslaan, dus ook het gedeelte waarvoor reeds bouwvergunning is verleend. Zoals aangegeven op de informatieavond zal dit nieuwe bestemmingsplan in de toelichting een kaart bevatten waarop de peilhoogtes staan aangegeven van de percelen in de noordoost hoek. Naar verwachting zal dit nieuwe bestemmingsplan in september 2009 ter inzage kunnen worden gelegd en kunt u hiervan kennis nemen en eventueel een zienswijze indienen. Omwonenden van het plangebied worden hierover vooraf nog schriftelijk geïnformeerd.

Ik ga er van uit u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd en dat hiermee uw (eventuele) brief ook voldoende is beantwoord. Volledigheidshalve merk ik nog op dat u tegen deze brief geen bezwaar kunt aantekenen.

Tenslotte merk ik nog op dat de gemeente het bijzonder spijtig vindt dat een en ander zo is verlopen en dat het vertrouwen in de gemeente hierdoor op de proef is gesteld.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Groesbeek,

Het hoofd van de afdeling Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu,
Mw. W. Bodewes

GEMEENTE GROESBEEK

Bestemmingsplan Woningbouw Sportpark-Zuid

**Bijlage: 'Beantwoording zienswijzen en
overleg ex artikel 3.8 Wro'
d.d. 28 januari 2010**

Locatie Sportpark Zuid / Woningbouw te Groesbeek

Beantwoording zienswijzen en overleg ex artikel 3.8 Wro

Afdeling Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu
H. Verouden
28 januari 2010

Inleiding

Voor het noordwestelijk deel van het in de kern Groesbeek gelegen Sportpark-Zuid (voetbalvereniging 'De Treffers') is een vrijstelling op grond van artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend ten behoeve van het realiseren van woningbouw. Voor het verwerken van deze vrijstelling in een bestemmingsplan heeft het college een bestemmingsplanprocedure opgestart.

De enkele wijziging ten opzichte van de vrijstelling is de aangepaste verkaveling van een aantal woningen in de noordoosthoek van het plangebied.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 22 juli 2009 tot en met 1 september 2009 ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan:

Provincie Gelderland te Arnhem;
Vrom-Inspectie te Arnhem;
Waterschap Rivierenland te Tiel;
Werkgroep milieubeheer Groesbeek (WMG) te Groesbeek;
Brandweer te Groesbeek.

Gedurende de zienswijzentermijn heeft eveneens het kavelpaspoort "Particuliere kavels sportpark-zuid" ter inzage gelegen. Dit betreft een Beeldkwaliteitsplan.

Het is voor een ieder mogelijk geweest een reactie in te dienen (op zowel het bestemmingsplan als het kavelpaspoort). Omwonenden van de locatie zijn schriftelijk op de hoogte gesteld. Tevens heeft er een publicatie plaats gevonden in het Groesbeeks weekblad van 21 juli 2009.

Leeswijzer

Allereerst wordt de ontvankelijkheid van de zienswijzen beoordeeld en daarna wordt per onderdeel van de zienswijze de gemeentelijke reactie gegeven.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Er zijn 6 reacties ingediend. Alles reacties zijn tijdig verzonden en daarmee ook ontvankelijk.

Gedurende de zienswijzeperiode zijn er 6 inspraakreacties ingediend.

De navolgende reacties zijn gelijkkluidend en worden dan ook gezamenlijk behandeld. Het betreft de reacties van:

- De heer en mevrouw Van Zwolgen, De Gaffel 8;
- De heer De Bruin en Mevrouw Thissen, De Gaffel 20;
- De heer Schober en mevrouw Theunissen, De Gaffel 10;
- De heer Smittenberg, De Gaffel 16.

1. In de brieven van de gemeente d.d. 11 juni en 14 juli 2009 is opgenomen dat de aanwezigen op de informatieavond op 6 april 2009 instemmend op de voorgestelde verkaveling hebben gereageerd. Dit is onjuist. De aanwezigen hebben een afwachtende / neutrale houding aangenomen.
2. Er bestaat erkenning voor het feit dat de ophoging van 1,7 meter is teruggebracht, echter het feit dat er nog altijd sprake is van een ophoging van 0,5 meter wordt betreurd. In het kavelpaspoort is opgenomen dat de nieuwe woningen moeten aansluiten op de bestaande woonomgeving. De nieuwbouw is voorzien met een maximale bouwhoogte van 11 meter, terwijl de bestaande woningen 8 à 9 meter hoog zijn. Mede gezien de ophoging wordt verzocht om een betere afstemming van de te realiseren hoogte. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan wordt een maximale bouwhoogte voorgesteld van 10,25 meter.
3. De beek achter De Gaffel staat niet ingetekend op de bestemmingsplankaart. Dit is niet in overeenstemming met de brief van 11 juni 2009.
4. Het te plaatsen hekwerk ten behoeve van de afsluiting van de onderhoudsstrook zal tot in de beek moeten doorlopen.

Tenslotte enkele zaken niet door een ieder zijn aangegeven.

5. De heer Smittenberg verzoekt om een sleutel van de poort voor de bewoners van De Gaffel 2 t/m 20 in verband met onderhoud van tuinen en heggen.
6. Ook wordt verzocht om een bord "Verboden toegang conform artikel 461 Wetboek van Strafrecht" op het te plaatsen hekwerk.
7. De heer Smittenberg verzoekt om een kniebocht in de afvoerpijp voor regenwater waardoor bij lozing met de stoom mee wordt geloosd. Indien dit niet mogelijk is, dan verzoekt de heer Smittenberg om een schriftelijke bevestiging dat er geen wateroverlast kan optreden in zijn tuin en huis.

- Zienswijze van het Waterschap Rivierenland,

8. De gemeente heeft in strijd met artikel 3.1.1. Bro gehandeld nu het bestemmingsplan niet in de vooroverleg fase is overlegd.
9. In de toelichting is niet opgenomen hoeveel oppervlakte er benodigd is voor watercompenserende maatregelen. Tevens is in de toelichting foutief aangegeven dat er geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig is. Tenslotte is niet duidelijk hoe de gemeente denkt de natuurwaarden te kunnen behouden
10. De Drulsebeek staat niet volledig op de plankaart.

11. Op de verbeelding (plankaart) is nabij de Drulsebeek een knik in de persleiding opgenomen. Dit is onjuist.
12. De wadi's zijn niet eenduidig bestemd.

- Brandweer MUG, te Groesbeek
13. In het kader van de externe veiligheid heeft de Brandweer geen opmerkingen. Wel wordt aandacht gevraagd voor de verkeersinfrastructuur en de bluswatervoorzieningen. Voor uitvoering dient dit ter toetsing aan de brandweer te worden voorgelegd.

Reactie op de zienswijzen

1. Hiervan is kennis genomen.
2. Het kavelpaspoort is geschreven voor de 6 door particulieren te ontwikkelen kavels. Deze woningen dienen goed aan te sluiten op de overige woningen in het plangebied, aldus de inleiding van het kavelpaspoort. In vrijwel het gehele plangebied is de standaard maatvoering opgenomen met een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Het is niet gezegd dat deze hoogtes ook daadwerkelijk bereikt zullen gaan worden. Ten aanzien van de bestaande woningen aan De Gaffel gelden andere uitgangspunten. Hier variëren de goothoogtes van 3,5 meter tot 6 meter met een maximale bebouwingshoogte van 10 meter. Conform het verzoek wordt de maximale bebouwingshoogte voor de 6 kavels teruggebracht van 11 naar 10,25 meter. Op deze wijze vormen de kavels een geleidelijke stedenbouwkundige overgang van de nieuwe wijk naar de bestaande wijk.
3. Het is juist dat op de bestemmingsplankaart (verbeelding) de betreffende beek ter plaatse van de woningen Gaffel 2 t/m 20 (althans hier achter liggend), in tegenstelling tot hetgeen op de verkavelingskaart staat aangegeven, niet is opgenomen. Dit betreft een fout en zal hersteld worden.
4. Het te plaatsen hekwerk zal zodanig worden vormgegeven dat het passeren (omzeilen) van dit hekwerk onder normale omstandigheden niet mogelijk is.
5. Er worden door de gemeente geen sleutels verstrekt. Dit omdat de gemeente dan niet meer in kan staan voor de afsluiting en het beheer hieromtrent.
6. Nu het onderhoudspad wordt afgesloten achten wij het niet meer zinvol een bord te plaatsen. Dergelijke borden worden veelal toegepast bij privé eigendom met een openbaar (niet afgesloten) karakter zoals achterom paden.
7. Ter plaatse is een transportleiding voor hemelwater voorzien. Deze is echter (ondergronds) verbonden met de wadi. Ter plaatse is een smalle strook groen opgenomen als verbinding tussen de beek en de verkeersbestemming. Dit is bedoeld als noodoverloop in geval van een water op straat situatie. Dit betreft uitzonderlijke situaties waarvoor de infrastructuur niet hoeft te worden aangepast. Aan het perceel van reclamant zal geen schade kunnen ontstaan. Het bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.
8. Zoals het waterschap in haar reactie aangeeft heeft er veelvuldig over plaats gevonden. Voor de locatie was reeds een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO verleend. Reeds hierover heeft overleg met het Waterschap plaats gevonden. Hoewel de stukken niet formeel zijn toegezonden zijn wij van mening dat het overleg zelf (ook voorafgaande aan het tot stand komen van dit ontwerp bestemmingsplan) in voldoende mate heeft plaats gevonden. In deze mening worden wij gesterkt, omdat slechts 9 dagen na verzending van de zienswijze het Waterschap de keurontheffing heeft verleend. Hiermee is met alle waterrelevante

veranderingen in het plangebied ingestemd. Volledigheidshalve worden de overige door het Waterschap in de zienswijze aangegeven zaken alsnog behandeld.

9. In de aanvraag voor de ontheffing van de Keur is een en ander voldoende duidelijk aangegeven. De toelichting zal zodanig worden aangepast dat duidelijk is dat er sprake is van een A-watergang (en de C-watergang die in deze A-watergang uitkomt). Inzake de natuurwaarden merkt de gemeente op dat de profielen minimaal hetzelfde worden uitgevoerd. Aanvankelijk was dit niet het geval, maar mede naar aanleiding van het vooroverleg is dit aangepast. De natuurwaarden zijn hiermee gewaarborgd.
10. Verwezen wordt naar hetgeen onder punt 3 is opgemerkt. Aanvullend wordt opgemerkt dat de Drulsebeek ter plaatse van de supermarkt/De Bats zal worden doorgetrokken. Nu is de beek (de bestemming water) onderbroken door de bestemming groen en de verkeersbestemming. Op de plankaart (verbeelding) zal de waterbestemming tot aan de verkeersbestemming worden opgenomen.
11. Dit punt wordt aangepast op de plankaart (verbeelding). De bestemming Leiding-Riool wordt daartoe gewijzigd.
12. Parallel aan het Nijerf is een waterbestemming opgenomen. Dit betreft echter een wadi. Deze zone zal worden voorzien van een groenbestemming. Binnen deze bestemming zijn wadi's toegestaan.
13. Voor uitvoering zal aan de brandweer nadere informatie ter toetsing worden voorgelegd inzake de verkeersinfrastructuur en de bluswatervoorzieningen.

Provincie Gelderland, Vrom-inspectie en de WMG hebben derhalve geen reactie ingediend. Inzake de provincie wordt nog opgemerkt dat als gevolg van de nieuwe werkwijze bij de provincie de provincie geacht wordt te hebben ingestemd met het plan bij ontbreken van een reactie.

Einde zienswijzennotitie.

GEMEENTE GROESBEEK

Bestemmingsplan Woningbouw Sportpark-Zuid

Bijlage: 'Vaststellingsbesluit 25 februari 2010'

De raad der gemeente Groesbeek;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 januari 2010;

overwegende dat het gedeelte in de noord oost hoek van het plangebied niet in ontwikkeling kan worden genomen zonder vaststelling van een bestemmingsplan;

dat de Wet op de ruimtelijke ordening (art. 3.13) voorschrijft dat na verlening van een projectbesluit (onthefing/vrijstelling) voor het plangebied een bestemmingsplan dient te worden vastgesteld;

dat er voor de uit te geven kavels welstandsrichtlijnen dienen te worden vastgesteld,

besluit :

1. Vast te stellen het bestemmingsplan Woningbouw Sportpark Zuid en de bijbehorende nota van zienswijzen.
2. Vast te stellen het kavelpaspoort "Particuliere kavels sportpark zuid".

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Groesbeek op 25 februari 2010,

De raadsgriffier,



De voorzitter,



GEMEENTE GROESBEEK

Bestemmingsplan Woningbouw Sportpark-Zuid

Bijlage: 'Berekening luchtkwaliteit'

Gebruiker	Chris Rodoe
Bedrijf	Pouderoyen Compagnons
Gemeente/Plaats	Nijmegen

Jaartal	2006
Meteorologische conditie	Gepasseerd jaar

Legenda:

Geen overschrijding
Overschrijding grenswaarde
Overschrijding plandrempeel

Schalingsfactor emissiefactoren

Personenauto's	1
Middelwaar vervoer	1
Zwaar verkeer	1
Autobusverkeer	1

Plaats	Straatnaam	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempeel	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempeel	Benzeen [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		SO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		CO [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		BaP [ng/m^3]		
		Jaargemiddelde	Jm achtergrond			Jaargemiddelde	Jm achtergrond			Jaargemiddelde	Jm achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	98-Percentiel 8h	98-Percentiel achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	
Groesbeek	Nieuwe Drulseweg, achtergrond	22,3	22,3	0	0	28,7	28,7	26	26	0,6	0,6	1,6	1,6	0	621,8	621,8	0,3	0,3
Groesbeek	Nieuwe Drulseweg, toekomst	31,6	22,3	0	0	30,9	28,7	34	34	0,9	0,6	1,7	1,6	0	790,4	621,8	0,4	0,3

Gebruiker	Chris Rodoe
Bedrijf	Pouderoyen Compagnons
Gemeente/Plaats	Nijmegen

Jaartal	2008
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie

Legenda:

Geen overschrijding
Overschrijding grenswaarde
Overschrijding plandrempeel

Schalingsfactor emissiefactoren

Personenauto's	1
Middelwaar vervoer	1
Zwaar verkeer	1
Autobusverkeer	1

Plaats	Straatnaam	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempeel	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempeel	Benzeen [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		SO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		CO [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		BaP [ng/m^3]		
		Jaargemiddelde	Jm achtergrond			Jaargemiddelde	Jm achtergrond			Jaargemiddelde	Jm achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	98-Perctiel 8h	98-Perctiel achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	
Groesbeek	Nieuwe Drulseweg, achtergrond	19,8	19,8	0	0	27,0	27,0	21	21	0,6	0,6	2,2	2,2	0	621,8	621,8	0,3	0,3
Groesbeek	Nieuwe Drulseweg, toekomst	28,7	19,8	0	0	28,9	27,0	27	27	0,9	0,6	2,3	2,2	0	753,0	621,8	0,4	0,3

Gebruiker	Chris Rodoe
Bedrijf	Pouderoyen Compagnons
Gemeente/Plaats	Nijmegen

Jaartal	2010
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie

Legenda:

Geen overschrijding
Overschrijding grenswaarde
Overschrijding plandrempeel

Schalingsfactor emissiefactoren

Personenauto's	1
Middelwaar vervoer	1
Zwaar verkeer	1
Autobusverkeer	1

Plaats	Straatnaam	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempeel	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempeel	Benzeen [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		SO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		CO [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		BaP [ng/m^3]		
		Jaargemiddelde	Jm achtergrond			Jaargemiddelde	Jm achtergrond			Jaargemiddelde	Jm achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	98-Percentiel 8h	98-Percentiel achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	
Groesbeek	Nieuwe Drulseweg, achtergrond	17,4	17,4	0	0	25,3	25,3	16	16	0,6	0,6	2,8	2,8	0	621,8	621,8	0,3	0,3
Groesbeek	Nieuwe Drulseweg, toekomst	25,7	17,4	0	0	27,0	25,3	21	21	0,8	0,6	2,9	2,8	0	716,8	621,8	0,3	0,3

Gebruiker	Chris Rodoe
Bedrijf	Pouderoyen Compagnons
Gemeente/Plaats	Nijmegen

Jaartal	2015
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie

Legenda:

Geen overschrijding
Overschrijding grenswaarde
Overschrijding plandrempeel

Schalingsfactor emissiefactoren

Personenauto's	1
Middelwaar vervoer	1
Zwaar verkeer	1
Autobusverkeer	1

Plaats	Straatnaam	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempeel	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempeel	Benzeen [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		SO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		CO [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		BaP [ng/m^3]		
		Jaargemiddelde	Jm achtergrond			Jaargemiddelde	Jm achtergrond			Jaargemiddelde	Jm achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	98-Percentiel 8h	98-Percentiel achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	
Groesbeek	Nieuwe Drulseweg, achtergrond	15,1	15,1	0	0	24,0	24,0	14	14	0,6	0,6	2,5	2,5	0	621,8	621,8	0,3	0,3
Groesbeek	Nieuwe Drulseweg, toekomst	21,2	15,1	0	0	25,2	24,0	16	16	0,8	0,6	2,6	2,5	0	691,5	621,8	0,3	0,3

Gebruiker	Chris Rodoe
Bedrijf	Pouderoyen Compagnons
Gemeente/Plaats	Nijmegen

Jaartal	2017
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie

Legenda:

Geen overschrijding
Overschrijding grenswaarde
Overschrijding plandrempeel

Schalingsfactor emissiefactoren

Personenauto's	1
Middelwaar vervoer	1
Zwaar verkeer	1
Autobusverkeer	1

Plaats	Straatnaam	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempeel	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempeel	Benzeen [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		SO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		CO [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		BaP [ng/m^3]		
		Jaargemiddelde	Jm achtergrond			Jaargemiddelde	Jm achtergrond			Jaargemiddelde	Jm achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	98-Percentiel 8h	98-Percentiel achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	
Groesbeek	Nieuwe Drulseweg, achtergrond	14,3	14,3	0	0	23,6	23,6	13	13	0,6	0,6	2,4	2,4	0	621,8	621,8	0,3	0,3
Groesbeek	Nieuwe Drulseweg, toekomst	19,9	14,3	0	0	24,7	23,6	15	15	0,8	0,6	2,5	2,4	0	688,0	621,8	0,3	0,3

Gebruiker	Chris Rodoe
Bedrijf	Pouderoyen Compagnons
Gemeente/Plaats	Nijmegen

Jaartal	2020
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie

Legenda:

Geen overschrijding
Overschrijding grenswaarde
Overschrijding plandrempeel

Schalingsfactor emissiefactoren

Personenauto's	1
Middelwaar vervoer	1
Zwaar verkeer	1
Autobusverkeer	1

Plaats	Straatnaam	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempeel	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempeel	Benzeen [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		SO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		CO [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		BaP [ng/m^3]		
		Jaargemiddelde	Jm achtergrond			Jaargemiddelde	Jm achtergrond			Jaargemiddelde	Jm achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	98-Percentiel 8h	98-Percentiel achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	
Groesbeek	Nieuwe Drulseweg, achtergrond	13,1	13,1	0	0	23,0	23,0	12	12	0,6	0,6	2,2	2,2	0	621,8	621,8	0,3	0,3
Groesbeek	Nieuwe Drulseweg, toekomst	17,8	13,1	0	0	24,0	23,0	13	13	0,8	0,6	2,3	2,2	0	682,7	621,8	0,3	0,3