

Bestemmingsplan - toelichting

Bijmansstraat 11A te Deest

Gemeente Druten

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	<i>Aanleiding</i>	5
1.2	<i>Plangebied</i>	5
1.3	<i>Leeswijzer</i>	5
2	Het plan	6
2.1	<i>Bestaande situatie</i>	6
2.2	<i>Toekomstige situatie</i>	6
2.3	<i>Geldend bestemmingsplan</i>	7
3	Haalbaarheid	8
3.1	<i>Inleiding</i>	8
3		
3.4	<i>Water</i>	18
3.5	<i>Cultuurhistorie en Archeologie</i>	19
3.6	<i>Ecologie</i>	20
3.7	<i>Verkeer en parkeren</i>	22
3.8	<i>Kabels en leidingen</i>	22
3.9	<i>Economische haalbaarheid</i>	22
4	Wijze van bestemmen	24
4.1	<i>Inleiding</i>	24
4.2	<i>Bestemmingen</i>	24
5	Procedure	26
5.1	<i>Inspraak</i>	26
5.2	<i>Vooroverleg</i>	26
5.3	<i>Zienswijzen</i>	26

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Digitale watertoets

Bijlage 3: Quickscan ecologie, Bijmansstraat 13

Bijlage 4: Quickscan ecologie, Bijmansstraat 18

Bijlage 5: Planschaderisico analyse

1 Inleiding

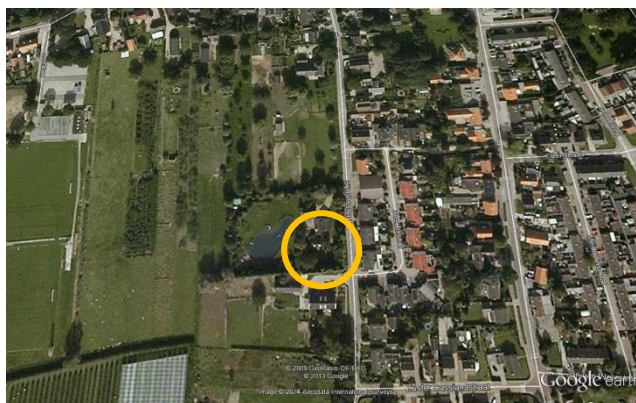
1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van een woning op het perceel Bijmansstraat 11a in de kern Deest. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Deest' dient een bestemmingsplanherziening te worden opgesteld.

Ten behoeve van de realisering van een woning is in 2013 een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en heeft de gemeente de bouw van een woning opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Deest. Destijds zijn hiervoor ook de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd. Aangezien het bouwvlak wordt verschoven is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Om die reden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, dat in grote lijnen de ruimtelijke onderbouwing inclusief de uitgevoerde onderzoeken uit 2013 volgt.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Bijmansstraat 11a in Deest. Het perceel is gelegen aan de zuidwest rand van de kern Deest. In de huidige situatie bestaat het perceel uit een tuin met een bijgebouw. Het perceel wordt aan de noord- en westzijde omgeven door de bestaande tuin van Bijmansstraat 11. Aan de zuidkant grenst het perceel aan de bestaande woning Bijmansstraat 13. Op de afbeelding hiernaast is de globale ligging en begrenzing van het plangebied aangeduid.



Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, die onderdeel uitmaakt van voorliggend bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen en bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 4) en het gevoerde overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 5).

2 Het plan

2.1 Bestaande situatie

Het perceel Bijmansstraat 11a is gelegen aan de zuidwest rand van de kern Deest. In de huidige situatie bestaat het perceel uit een tuin met een bijgebouw. Het perceel wordt aan de noord- en westzijde omgeven door de bestaande tuin van Bijmansstraat 11. Aan de zuidkant grenst het perceel aan de woning Bijmansstraat 13.

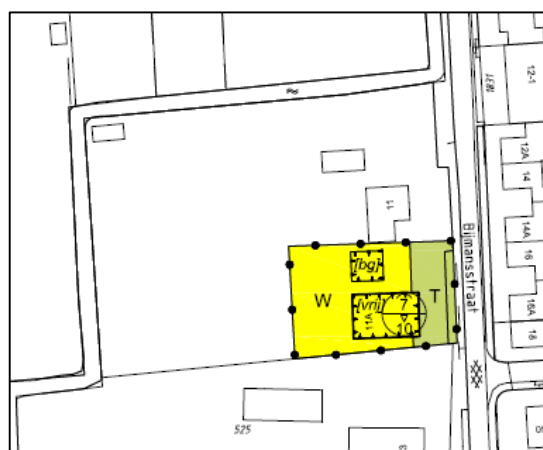
2.2 Toekomstige situatie

Het plan bestaat uit het verschuiven van een bestaand bouwvlak op het perceel, waardoor een nieuwe woning naast het op het perceel aanwezige bijgebouw gerealiseerd kan worden.

De mogelijkheid verdichting van het lint met woningbouw vindt zijn oorsprong in de 'Dorpsontwikkelingsvisie Deest' van de gemeente Druten van november 2007. In deze visie heeft de gemeente aangegeven dat het, om de mogelijkheid van groei voor de toekomst open te houden, wenselijk is dat op enkele plekken in het lint bebouwing gerealiseerd wordt. Op deze kavels zal gedifferentieerde vrijstaande woonbebouwing moeten worden gerealiseerd die qua uitstraling aansluit bij de nu aanwezige bebouwing aan de Bijmansstraat. De gemeente Druten heeft in een brief van 19 november 2007 en 12 november 2012 aangegeven, dat zij in principe medewerking willen verlenen aan het realiseren van een extra woning op het perceel.

Ten behoeve van de realisering van een extra woning is in 2013 een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarna de gemeente de bouw van een woning heeft opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Deest. Destijds zijn hiervoor ook de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd. Aangezien het bouwvlak wordt verschoven is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Om die reden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, dat in grote lijnen de ruimtelijke onderbouwing inclusief de uitgevoerde onderzoeken uit 2013 volgt.

Op de afbeelding hiernaast is een fragment van de beoogde nieuwe verbeelding opgenomen. Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie laat een goot- en nokhoogte toe van 5 en 8 meter. Ter plaatse wordt echter een woning beoogd met twee verdiepingen en een nok met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 m en 10 m. Dit omdat het beoogde woningtype past in het straatbeeld van grotendeels jaren 30 woningen en omdat met het huidige bouwbesluit een woonverdieping vaak al een hoogte kent van 3 meter. Verder wordt een bouwplan voorzien die aan alle nieuwe (milieu)energie maatregelen voldoet.



Het bouwvlak heeft een maximale oppervlakte van 10 m breed en 15 m diep. Voor het perceel is reeds een bouwplan ontwikkeld, waarvoor de commissie ruimtelijke kwaliteit op 9 oktober 2014 inmiddels een principe akkoord heeft gegeven. Het betrof hier een beoordeling van de hoofdvorm.

Geconcludeerd is dat de hoofdvorm (massa) en het woningtype in dit straatbeeld goed denkbaar is. Er staan meer jaren 30 woningen in de Bijmansstraat. Het bestaande bijgebouw die thans wordt bewoond, zal in de toekomst weer de functie bijgebouw krijgen.

2.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Kom Deest'. Dit bestemmingsplan is op 4 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Druten. In de huidige situatie heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin'. Eveneens is de dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie 3' opgenomen. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. De globale ligging van het plangebied is eveneens aangeduid.

Binnen de bestemming is de bouw van een vrijstaande woning toegestaan. De toegestane goot- en nokhoogte betreft 5 en 8 meter. Echter het bouwvlak is gelegen op het bestaande bijgebouw op dit perceel. De beoogde nieuwe woning moet naast het bijgebouw gerealiseerd worden, waardoor het bestaande bouwvlak moet worden verschoven. Om dit mogelijk te maken is een herziening / afwijking van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.



3 Haalbaarheid

3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Beleid

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggend bestemmingsplan, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, is het relevante beleid op Europees niveau buiten beschouwing gelaten. Per bestuurslaag wordt een samenvatting gegeven van de relevante aspecten uit deze nota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende plan.

3.2.1 Rijksbeleid

3.2.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)(2012)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt o.a. de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een woning binnen bestaand stedelijk gebied. Voor dit initiatief is in de SVIR geen specifiek ruimtelijk beleid van toepassing. Het initiatief is niet in strijd met de uitgangspunten uit de SVIR.

3.2.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012)*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. In het Barro worden geen regels genoemd die direct op deze ontwikkeling van toepassing zijn.

3.2.1.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid) (2012)*

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder bestaat uit het doorlopen en motiveren van de volgende stappen:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In de provinciale omgevingsverordening heeft de provincie Gelderland de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen en uitgewerkt in de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de toetsing van dit beleid wordt daarom verwezen naar paragraaf 3.2.2.1.

3.2.2 Provinciaal beleid

3.2.2.1 Omgevingsvisie en –verordening

Binnen de provincie Gelderland gelden op dit moment de Gelderse omgevingsvisie en de daarbij behorende omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn op 14 januari 2014 door het college van Gedeputeerde Staten vastgesteld. De omgevingsvisie is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld, de verordening is op 24 september 2014 vastgesteld.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Gelderland vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. De visie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

1. Een duurzame economische structuurversterking: Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van ‘groei’ en meer in termen van ‘beheer en ontwikkeling van het bestaande’.
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. In de omgevingsverordening is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

Concreet betekent dit dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voorziet in een motivering van de behoefte en locatiekeuze volgens de volgende voorkeursvolgorde (Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking):

1. Er wordt voorzien in een actuele behoefte;
2. Indien er sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Indien uit de beschrijving onder 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van beschikbare gebouwen kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien door nieuwbouw op beschikbare gronden;
4. Indien uit de beschrijving onder 3 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre de behoefte kan worden voorzien door benutting van bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
5. Indien uit de beschrijving onder 4 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld
6. Indien uit de beschrijving onder 5 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van de regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld

Voorliggende ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling waarop de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking op van toepassing is. Onderstaand wordt de locatiekeuze verder toegelicht:

1. De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte. Voor de locatie is al een koper die een bouwplan heeft ontwikkeld. Om het voorzieningen niveau in de kern op stand te houden is het noodzakelijk dat er nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarnaast is de ontwikkeling van een woning in overeenstemming met het Lokaal Kwalitatief Woonprogramma. Immers de realisatie van extra woningen vloeit rechtstreeks voort uit vastgesteld gemeentelijk beleid.
2. De stedelijke ontwikkeling is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied, op gronden die in de huidige situatie ook reeds een woonbestemming hebben. Er is sprake van zogeheten verdichting binnen de bestaande kern op woonkavel niveau.
3. De woning wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied op voor nieuwbouw beschikbare gronden. De volgende stappen van de ladder hoeven niet verder doorlopen te worden.

3.2.2.2 *Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019*

Het Kwalitatief Woonprogramma 3 (KWP 3) beschrijft de woningbouw in Gelderland voor de periode tussen 2010 en 2019. Het betreft een kaderstellende nota, waarbij op regionaal niveau een inventarisatie is gemaakt van de woningbouwprogramma's en de uit onderzoek gebleken behoefte aan woningen. Deze behoefte is zowel kwalitatief als kwantitatief inzichtelijk gemaakt.

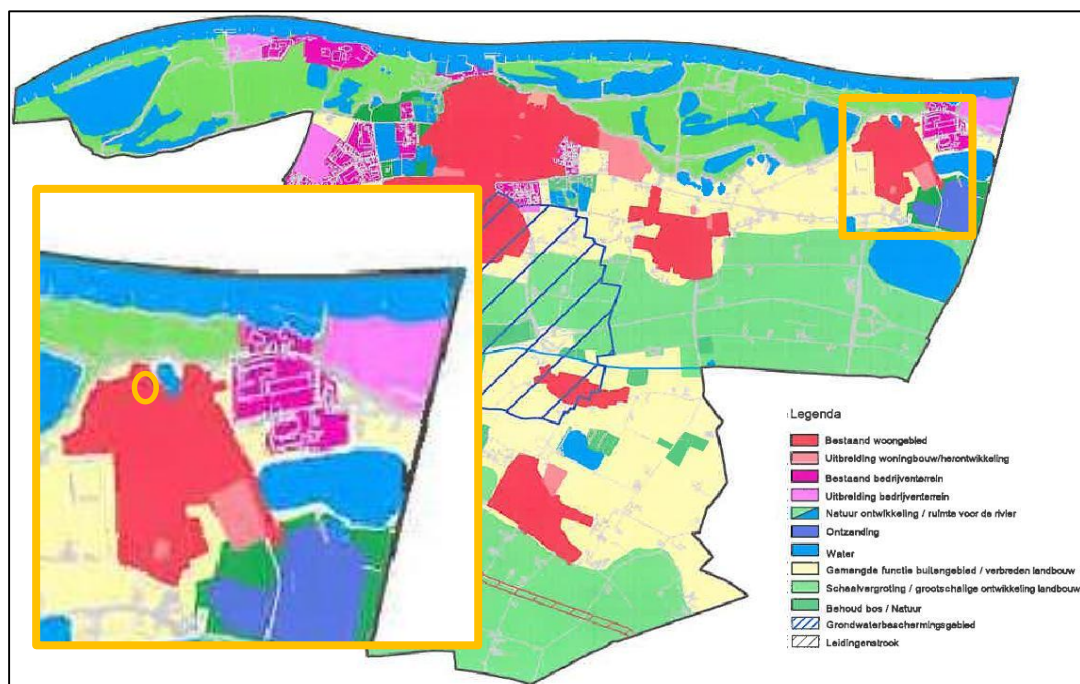
Voor Druten geldt het afsprakenkader regio Rivierenland. In totaal worden in de periode 2010-2019 in de regio Rivierenland netto 9.800 woningen toegevoegd. Op lokaal niveau wordt het woningbouwprogramma doorvertaald in een Lokaal Kwalitatief Woonprogramma. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de beleidsuitgangspunten, zoals opgenomen in het KWP 3.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

3.2.3.1 *Structuurvisie Druten*

De gemeenteraad van de gemeente Druten heeft op 16 februari 2012 de Structuurvisie Druten vastgesteld. De structuurvisie vormt voor de gemeente Druten het kader waarbinnen de gemeente, samen met anderen, ontwikkelingen initieert en projecten (van anderen) beoordeelt. Het beleid, zoals opgenomen in de structuurvisie, wordt op termijn doorvertaald naar de verschillende bestemmingsplannen.

Op de volgende afbeelding is de kaart, behorende bij de structuurvisie, weergegeven.



Fragment structuurvisie Druten

Op de kaart van de structuurvisie is het plangebied aangewezen als 'bestaand woongebied'. Het plan is derhalve in overeenstemming met de Structuurvisie Druten.

3.2.3.2 Woonvisie 2012

In de 'Woonvisie 2012, Verantwoord vooruit' worden de integrale beleidsambities van de gemeente Druten op het gebied van wonen verwoord. Ook wordt de 'Woonvisie 2005+' geactualiseerd. Tot slot wordt uitvoering gegeven aan de aanbevelingen opgenomen in 'Faseren & Doseren: Naar een kwalitatief woonprogramma', d.d. 31 mei 2011 (vastgesteld door de raad op 7 juli 2011). In de woonvisie zijn de volgende ambities opgenomen:

1. De gemeente Druten is een aantrekkelijke woon- en werkgemeente. De gemeente Druten wil deze functie behouden en versterken en aantrekkelijk zijn voor alle lagen uit de bevolking;
2. De gemeente Druten besteedt extra aandacht aan senioren, starters, mensen met een laag inkomen, één- en tweepersoonshuishoudens en zorgvragers op de lokale woningmarkt. Dit naast alle aandacht voor de 'reguliere' woningzoekenden;
3. De gemeente Druten heeft een verantwoorde/beperkte groeiambitie;
4. De gemeente Druten ontwikkelt samen met zorgaanbieders en woningstichtingen een gezamenlijke aanpak wonen-welzijn-zorg. Deze aanpak is erop gericht om, binnen de mogelijkheden van de gemeente, mensen met een zorgvraag dusdanig te faciliteren dat ze zo lang mogelijk zelfstandig thuis in hun eigen wijk of kern kunnen blijven wonen;
5. De leefbaarheid in elke wijk of kern is de verantwoordelijkheid van de inwoners. De gemeente heeft daarbij een stimulerende en een faciliterende rol;
6. De gemeente Druten waarborgt de uitvoering van de woonvisie door bewoners en maatschappelijke organisaties daarbij te betrekken.

Er zijn verschillende maatregelen opgenomen om de beleidsambities uit te kunnen voeren.

3.2.3.3 Faseren en doseren

In september 2010 is in de gemeente Druten gestart met het traject 'faseren en doseren'. Het doel van 'faseren en doseren' is om de woningbouwprogrammering beter te laten aansluiten bij de vraag in de markt. Zoals al duidelijk is geworden in het in 2008 uitgevoerd woningmarktonderzoek overstijgt de omvang van de beoogde woningbouwproductie ruimschoots de te verwachten woningbehoefte. Daarnaast zijn kanttekeningen te plaatsen bij de beoogde differentiatie van de plannen.

Als eerste stap zijn de bestaande bouwplannen geïnventariseerd en beoordeeld aan de hand van volkshuisvestelijke en planologische criteria. Dit heeft geleid tot een prioritering van bouwplannen, die is vastgelegd in het rapport 'Faseren en doseren: verantwoord en toekomstbestendig bouwen' (23 november 2010). Dit rapport is op 2 december 2010 besproken door de gemeenteraad. Besloten is om alle plannen, in aanvulling op de volkshuisvestelijke en planologische beoordeling, ook op juridische en financiële aspecten te beoordelen. Doel hiervan was om te komen tot een integrale afweging van alle bouwplannen. In de rapportage 'Faseren en doseren: integrale afweging' (8 maart 2011) heeft deze integrale afweging plaatsgevonden. De rapportage is op 24 maart 2011 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Voor de periode 2013-2019 is gemeentebreed een benodigde plancapaciteit van 588 woningen berekend (uitgaande van een woningbehoefte van 432 woningen, waarvan -20 in Deest, met een overcapaciteit van 30%), terwijl sprake is van een beschikbare plancapaciteit van 1.450 woningen. Hierbij moet worden opgemerkt dat in de rapportage naar vraag en aanbod per kern is gekeken en niet slechts gemeentebreed, aangezien sprake is van verschillende woningmarkten.

Alle bouwplannen zijn beoordeeld op juridische binding voor de gemeente. Als alleen de plannen met de hoogste juridische binding worden geselecteerd, is sprake van een plancapaciteit van 693 woningen, waarmee de benodigde plancapaciteit al wordt overschreden.

Voor Deest betekent dit concreet dat in de planperiode 2013/2019 zullen worden uitgevoerd:

- Deest-Zuid fase 1 (55 woningen);
- Croonenterrein (8 woningen).

Hiermee is sprake van een plancapaciteit van 63 woningen, terwijl er in de periode 2013-2019 in Deest sprake is van een benodigde capaciteit van 0 woningen (in principe is tot 2020 in Deest geen aanvullende woningbouw meer nodig). De capaciteit overschrijdt daarmee ruimschoots de behoefte. Voor wat betreft Deest-Zuid fase 1 is echter sprake van een vigerende mogelijkheid en herontwikkeling van het Croonenterrein scoort bijzonder hoog in de ranking van gemeentelijke plannen. Het is dan ook gewenst dat deze plannen worden doorgezet.

In overleg met de ontwikkelaars zal worden bepaald welke fasering daarbij kan worden aangehouden. Door het toevoegen van 63 woningen in de periode tot 2020 worden meer woningen gebouwd dan nodig voor de lokale behoefte. Er wordt dus gerekend op instroom van buiten de gemeente. De 63 woningen zijn daarom in mindering gebracht op de opvangcapaciteit van de kern Druten.

Dit bestemmingsplan maakt een enkele woning mogelijk. Het initiatief heeft betrekking op de invulling van een open plek, waardoor de bebouwingsstructuur wordt versterkt. Er is geen bezwaar tegen het toevoegen van deze woning op deze locatie in Deest.

3.3 Milieu

3.3.1 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Econsultancy¹ heeft ten behoeve van de eerder opgestelde ruimtelijke onderbouwing een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Bijmansstraat te Deest in de gemeente Druten. Het rapport is als bijlage 1 toegevoegd. Onderstaand zijn de voornaamste conclusies nogmaals opgenomen.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de Bouwverordening, alsmede een bestemmingsplanwijziging. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig zandige klei. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

¹ Econsultancy bv (7 februari 2013) – Verkennend bodemonderzoek Bijmansstraat te Deest

De bovengrond is licht verontreinigd met lood, zink, PCB en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt en nikkel. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreiniging is oogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Conclusie

Het milieuaspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

3.3.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in het mogelijk maken van een nieuwe geluidgevoelige functie. Omdat het plangebied is gelegen aan en nabij uitsluitend 30 km/u wegen geldt geen onderzoeksplicht. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

3.3.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diversie regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden.

Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof:

Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Wat betreft de toets Wet luchtkwaliteit maakt onderhavig plan de realisatie van één nieuwe woning mogelijk. Op grond van de ministeriële regeling NIBM draagt een woningbouwplan van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet noodzakelijk. Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie. Aangezien de ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één woning is de luchtkwaliteit van het plangebied aanvaardbaar.

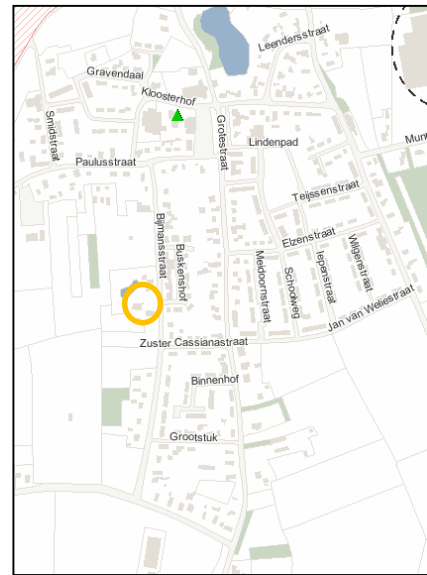
Conclusie

De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3.4 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.



Toetsing

In de figuur is een fragment van de risicokaart van de provincie Gelderland weergegeven. Hier is te zien dat zich in de omgeving van het plangebied (blauw kader) geen stationaire of mobiele bronnen bevinden. Ook ziet dit bestemmingsplan hier niet op toe. Een nadere verantwoording van het groepsrisico kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft externe veiligheid binnen het plangebied geen knelpunten aanwezig zijn. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

3.3.5 Milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor.

De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de woningen gelegen buiten het betreffende perceel.

Toetsing

Nabij het plangebied zijn agrarische percelen gelegen die in gebruik zijn als boomgaard. In verband met een goede ruimtelijke ordening en bescherming van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners in het plangebied moet de mogelijkheid van een boomgaard met bijbehorende spuitzone rondom de bestemming Wonen worden uitgesloten.

Op grond van geldende jurisprudentie dient bij realisering van gevoelige bestemmingen nabij fruitboomgaarden een afstand van 50 m aangehouden te worden. Hierdoor is de bestemmingsgrens vastgelegd op 50 meter van omliggende gronden die gebruikt worden als boomgaard.

De woning in het plangebied levert verder geen hinder op voor de bestaande omliggende gevoelige functies.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor wat betreft de beoogde ontwikkeling.

3.4 Water

Algemeen

In de bestaande situatie is het plangebied niet verhard. In de nieuwe situatie neemt het verharde oppervlakte toe. Het beleidskader waaruit de watertoets is voortgekomen, bestaat uit het Kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water", de Nota Ruimte en de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. In deze waterparagraaf wordt aangegeven wat de watertoets is en wat dit voor gevolgen heeft voor het plan.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid en het Provinciaal waterhuishoudingsplan. De watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt vanaf 14 februari 2001 toegepast op alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten tot wijziging van deze plannen. De digitale watertoets is als bijlage 3 toegevoegd.

Toetsing

Het plangebied ligt in stedelijk gebied. De locatie ligt niet binnen een Keurzone. Het plangebied valt niet binnen de zoekgebieden voor waterberging, zoals deze staan weergegeven in het Streekplan. Het plan heeft gezien de beperkte omvang geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

Afvalwater dat afgevoerd moet worden vanuit het plangebied wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel. Het hemelwater wordt vastgehouden en ter plaatse geborgd door middel van infiltratie of afgekoppeld op nabijgelegen watergangen.

Het betreft de realisatie van één woning. Door de beperkte omvang van het te verhardende oppervlak (minder dan 500 m²) geldt er geen wateropgave. Voor de volledigheid is de digitale watertoets voor de ontwikkeling uitgevoerd en als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5 Cultuurhistorie en Archeologie

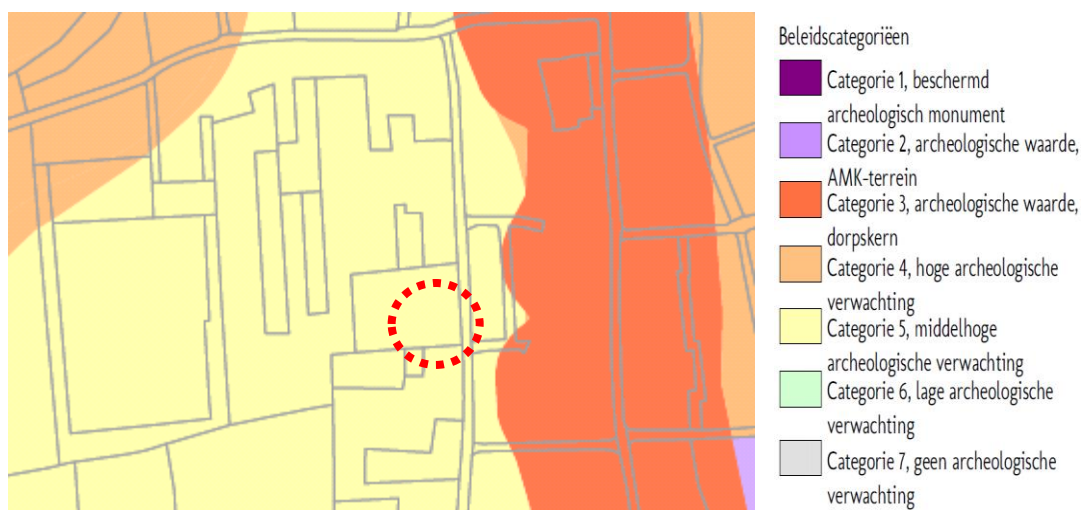
3.5.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Op basis van de in februari 2014 vastgestelde archeologische verwachtingen- en beleidskaart (Vestigia, 2012) is aan het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde toegekend.



Op basis van deze verwachting en gezien de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling, kan het plangebied worden vrijgegeven. Om mogelijke toevalsvondsten bij de realisatie van nieuwbouw te kunnen documenteren, moet de verstoorder wel gewezen worden op de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988):

De gene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin) meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister.

Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het verdient de aanbeveling ook dhr. L. Nieboer van de gemeente Druten en zijn archeologisch adviseur hiervan zo spoedig mogelijk in kennis te stellen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de archeologische waarden voldoende zijn gewaarborgd.

3.5.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is een korte analyse verricht van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Toetsing

Het plangebied herbergt geen waardevolle cultuurhistorische waarden. Een nadere beoordeling kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen noemenswaardige waarden die van invloed zijn op de ontwikkeling.

3.6 Ecologie

Algemeen

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregelgeving. Bij deze activiteit moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied.

Gebiedsbescherming

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor het Gelders Natuurnetwerk (GNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS en bevat tevens een zoekgebied van 7.300 ha voor de te realiseren 5.300 ha nieuwe natuur. De GNN is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk. Binnen de GNN geldt tevens de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In het plangebied zijn geen gebieden aanwezig die behoren tot de GNN.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het plan in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming

moet worden nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

Toetsing

Het plan voorziet in het verschuiven van een bestaand bouwvlak. Hiermee worden er bouw mogelijkheden door middel van een bouwblok toegekend. In 2013 is beperkt ecologisch onderzoek uitgevoerd. Bij dit onderzoek is gebruik gemaakt van de gegevens uit de onderzoeken die door SAB is in februari 2013 op het perceel Bijmansstraat 13 en Bijmansstraat 18 zijn gebruikt. Deze zijn als bijlage toegevoegd.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en het Gelders Natuurnetwerk (GNN) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Gezien de ligging van het plangebied buiten de GNN en beschermde natuurgebieden (400 meter) en de tussen liggende reeds verstorende elementen (wegen en bebouwing) zijn negatieve effecten op beschermde gebieden niet te verwachten. De bouw van één woning leidt niet tot aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied of kernkwaliteiten van de GNN.

Soortenbescherming

Verwacht mag worden dat de meeste van de in het plangebied voorkomende soorten beschermd zijn en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Bij nieuwbouw van de woning kan wel sprake zijn van aantasting van verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten zoals vleermuizen, Huismus en zwaluwen. Het is niet aannemelijk dat op zeer korte termijn wordt begonnen met de werkzaamheden. Daarom dient voorafgaand aan de sloop of uitbreidingswerkzaamheden worden onderzocht op verblijfplaatsen van deze soorten aanwezig zijn. Mochten er verblijfplaatsen aanwezig zijn, moet buiten het kwetsbare seizoen worden gewerkt en moeten alternatieve verblijfplaatsen van deze soorten worden gecreëerd. Eveneens moet de nieuwbouw weer geschikt worden gemaakt. Op deze manier wordt voorkomen dat de plannen leiden tot aantasting van verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten.”

Eveneens dient men tijdens bouwwerkzaamheden rekening te houden met de aanwezigheid van de Rugstreeppad. Deze soort komt voor op braakliggend terrein met voldoende vergraafbaar zand. De soort legt zijn eitjes in opwarmende plassen. Tijdens de bouwwerkzaamheden en het opbrengen van zand kan de Rugstreeppad het plangebied betrekken. Voorkomen moet worden dat plassen ontstaan, zodat de soort zich niet kan voortplanten.

Ter plaatse van het plangebied vindt geen nieuwbouw plaats. Als gevolg hiervan kan mogelijk aantasting van aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied worden uitgesloten. Het uitvoeren van een flora en faunaonderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.7 Verkeer en parkeren

3.7.1 Verkeer

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten op de Bijmansstraat. Het ontsluitingsverkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van deze weg.

3.7.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van de Nota Parkeernormen van de gemeente Druten. Deze is als bijlage bij de regels gevoegd.

Op basis van Nota Parkeernormen wordt het plangebied als volgt getypeerd:

Stedelijkheidsgraad:	Niet stedelijk
Stedelijke zone:	Schil / Overloopgebied
Bandbreedte:	Gemiddeld

In bijlage 1 van de Nota Parkeernormen is de parkeernorm voor de woning opgenomen. Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is hierbij uitgegaan van het type woning 'Woning duur'. Op basis hiervan wordt een parkeernorm van 2 parkeerplaats per woning, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Voor de te realiseren woningen ontstaat een behoefte van circa 2 parkeerplaatsen. Parkeren is voorzien op eigen terrein. Aangezien nog niet exact duidelijk is op welke wijze de woning wordt gerealiseerd, is aan de hand van tabel 1: berekenwijze parkeren op eigen terrein, uit de nota nog niet op te maken met welke bezettingsgraad gerekend moet worden. Wel kan er vanuit gegaan worden dat gezien de perceelsomvang en het type woning parkeren voldoende op eigen perceel gerealiseerd kan worden. Daarbij wordt ook opgemerkt dat aan de Bijmansstraat voldoende ruimte is voor parkeren in de openbare ruimte. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.7.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.8 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch- planologische bescherming genieten. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.9 Economische haalbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie-regeling van toepassing is.

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden op de initiatiefnemer verhaald op basis van de legesverordening. Derhalve is er geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan.

Daarnaast is met initiatiefnemer een planschade overeenkomst gesloten, teneinde eventuele kosten voor de gemeente te kunnen verhalen op initiatiefnemer. Ten behoeve van de ontwikkeling is eveneens een planschaderisicoanalyse uitgevoerd.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Inleiding

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.2 Bestemmingen

In voorliggend bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, watergangen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de gronden mogen uitsluitend erkers ten behoeve van aangrenzende hoofdgebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Voor beide zijn bouwregels opgenomen. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot parkeren.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, vrije beroepen, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, watergangen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, een atelier, een cursusruimte en garageboxen toegestaan. Voor het bouwen van hoofdgebouwen,

bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. Binnen de bestemming zijn de aanduidingen 'vrijstaand' en 'bijgebouwen' opgenomen.

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er kan een omgevingsvergunning verleend worden voor het afwijken van bepaalde bouwregels. Het uitoefenen van een vrij beroep is toegestaan. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten, of voor detailhandel.

Waarde – Archeologie 3

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 5.000 m² dient een archeologisch rapport te overleggen. Het bevoegd gezag voorwaarden stellen aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden.

Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Inspraak

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

5.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal het voorontwerp bestemmingsplan worden toegezonden aan de overlegpartners. De uitkomsten van dit overleg zullen te zijner tijd in deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden opgenomen.

5.3 Zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.