

**Gemeente Druten**  
**Bestemmingsplan**  
**Bijmansstraat 27-33**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

25 maart 2021

Kenmerk 0225-02-T01  
Projectnummer 0225-02



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	2
1.4.	Leeswijzer	2
<b>2.</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>3</b>
2.1.	Rijksbeleid	3
2.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	3
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	4
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	4
2.2.	Provinciaal beleid	4
2.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	4
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	6
2.3.	Regionaal beleid	6
2.3.1.	Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027	6
2.4.	Gemeentelijk beleid	7
2.4.1.	Structuurvisie Druten	7
2.4.2.	Woonvisie	8
2.4.3.	Nota Parkeernormen gemeente Druten	9
2.4.4.	Welstandsnota	9
2.4.5.	Afwegingskader woningbouwinitiatieven	10
<b>3.</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>12</b>
3.1.	Geschiedenis	12
3.2.	Bestaande situatie	13
3.3.	Ruimtelijke beschrijving van het plan	14
3.3.1.	Bebouwing	14
3.3.2.	Verkeer en parkeren	14
3.3.3.	Groen- en waterstructuur	15
3.3.4.	Duurzaam bouwen	15
3.3.5.	Principeverzoek	16
<b>4.</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>18</b>
4.1.	Waterparagraaf	18
4.2.	Milieuaspecten	21
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	21
4.2.2.	Geluid	24
4.2.3.	Bodem	24
4.2.4.	Externe veiligheid	25
4.2.5.	Luchtkwaliteit	26

4.3.	Ecologie	27
4.4.	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.4.1.	Archeologie	29
4.4.2.	Cultuurhistorie	30
4.5.	Vormvrije mer-beoordeling	31
<b>5.</b>	<b>Verklaring van de regels</b>	<b>33</b>
5.1.	Algemeen	33
5.2.	Bestemmingsplan	33
5.3.	Plansystematiek	33
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	34
<b>6.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>36</b>
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	36
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

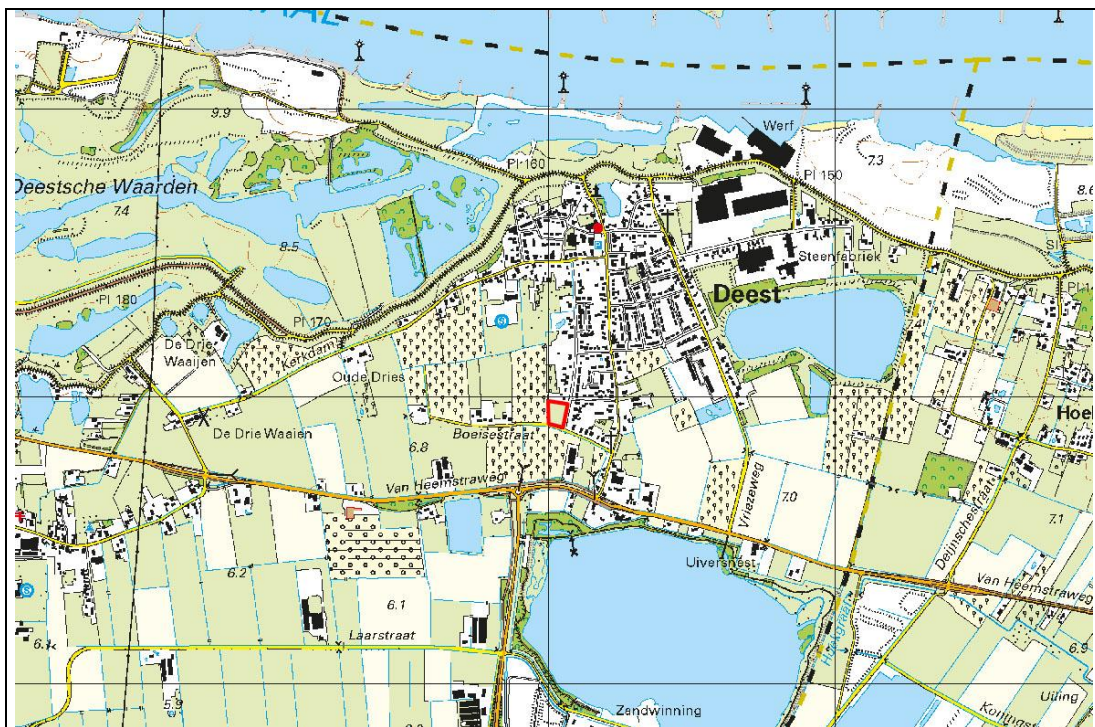
## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

De eigenaren van het perceel op de hoek van de Bijmansstraat en de Boeisestraat in Deest, een van de kernen van de gemeente Druten, hebben het voornemen om op dit perceel vier vrijstaande woningen te bouwen. Deze woningbouwontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Daarom heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. In hun vergadering van 29 oktober 2019 hebben burgemeester en wethouders onder een aantal voorwaarden ingestemd met dit principeverzoek.

Het onderhavige bestemmingsplan Bijmansstraat 27-33 biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van die woningen. Doel van het plan is een bouwtitel voor de realisatie en het geven van richtlijnen voor het beheer.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



### 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Bijmansstraat en de Boeisestraat. De Bijmansstraat ligt langs de westrand van de bebouwde kom van Deest. Achter de lintbebouwing worden de gronden gebruikt voor het telen van kersen.

### 1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan "Stedelijk Gebied" dat door de gemeenteraad van Druten op 30 januari 2020 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Agrarisch". Binnen die bestemming mogen geen woningen worden gebouwd.

Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 4" en "Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied". Op grond van de bestemming "Waarde - Archeologie 4" is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en waarvan de diepte meer bedraagt dan 0,50 meter onder het maaiveld. Door de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied" zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van gebieden met een zeer hoge of hoge cultuurlandschappelijke waardering, waaronder ook begrepen de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen en waterlopen. Burgemeester en wethouders kunnen daartoe nadere eisen stellen aan de plaats, vorm en afmetingen van bouwwerken indien dit noodzakelijk wordt geacht ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden. Daarnaast geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

### 1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het gebied gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de opzet van het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en vooroverleg zijn samengevat.



## 2. Beleidskader

### 2.1. Rijksbeleid

#### 2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in het voorjaar van 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving (2008).

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij'-principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien: een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt; over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan; een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

#### *Nederland concurrerend*

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

#### *Nederland bereikbaar*

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

#### *Nederland leefbaar en veilig*

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

- eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;

- vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt; mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Op basis van jurisprudentie blijkt dat een project met maximaal 11 woningen niet gezien dient te worden als een stedelijke ontwikkeling. Op de nu voorliggende ontwikkeling, die voorziet in de bouw van 4 woningen binnen bestaand stedelijk gebied, is de ladder niet van toepassing.

De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

### **2.1.3. Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)**

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten en een direct gevolg van de afspraken uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw". Vanaf 14 februari 2001 is afgesproken dat de Watertoets wordt toegepast. Dit is dus ook van toepassing voor de planontwikkeling aan de Bijmansstraat. In een zogenaamde waterparagraaf in het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.1) wordt het proces beschreven en wordt het advies verwoord. De uitgangspunten van het Waterschap Rivierenland zijn in de watertoets meegenomen.

## **2.2. Provinciaal beleid**

### **2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van vele vruchtbare gesprekken met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, overheden. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. De provincie doet dit door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. Door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' –doen, laten, zelf en samen – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waar binnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Goed wonen hoort daarbij. Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig is, staat er al. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, uitbreiding aan de randen van onze steden of dorpen acceptabel is. Daarbij staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen.

Duurzaam is voor de provincie geen keuze. De manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om, om het gave Gelderland dat is opgebouwd ook vast te kunnen houden in de toekomst. Dit is een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duurzaam is minder zeggen en meer doen! De provincie zet zich daarbij in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet.

Voor het bepalen van de regionale woningbehoefte heeft de Gemeente Druten primair te maken met de Provincie Gelderland en de Subregio Nijmegen en omstreken. Op basis van woningmarktonderzoeken hebben de Provincie Gelderland en de gemeenten uit de Subregio Nijmegen afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering voor de subregio in de "Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027". In paragraaf 2.3.1 wordt uitgebreid op die woonagenda ingegaan. Voor de gemeente Druten zijn in de woonagenda in die periode in totaal 800 woningen voorzien. Woningbouw in het plangebied is één van de plannen die noodzakelijk is om in de woningopgave te kunnen voorzien. De woningen passen binnen de regionale behoefte zoals die door de Subregio Nijmegen en omstreken is geformuleerd. De ontwikkeling past derhalve in trede 1 van de ladder.

Het bestaand stedelijk gebied wordt in het Besluit omgevingsrecht gedefinieerd als: bestand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Gelet op bebouwingsstructuur langs de Bijmansstraat, waar een strook lintbebouwing de grens vormt met het daarachter gesitueerde agrarisch gebied, vormt de planlocatie onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. De voorge-

nomen ontwikkeling van het gebied voldoet aan de stappen zoals opgenomen in de ladder duurzame verstedelijking.

### **2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland**

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

In de omgevingsverordening is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurcategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN en de GO.

## **2.3. Regionaal beleid**

### **2.3.1. Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027**

Voor het bepalen van de regionale woningbehoefte heeft de Gemeente Druten primair te maken met de Provincie Gelderland en de Subregio Nijmegen en omstreken. Op basis van woningmarktonderzoeken hebben de Provincie Gelderland en de gemeenten uit de Subregio Nijmegen afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering voor de subregio in de "Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027". In de woonagenda zijn de gemeentelijke woningbouwprogramma's in lijn gebracht met de bevolking- en woningbehoefteprognoses uit regionale woningmarktanalyse 2017 en de provinciale doorrekening van de Primos huishoudensprognoses 2016. De woonagenda is een richtlijn voor de indicatieve verdeling van het regionaal aantal te realiseren woningen in de periode 2017-2027. Dit betreffen geen 'woningbouwcontingenten' (recht op een aantal te realiseren woningen) maar een startpunt waarnaar gemeenten de koers bepalen. Voor de gemeente Druten zijn in die periode in totaal 800 woningen voorzien.

Het uitgangspunt van de woonagenda is dat goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige inwoners van de gemeenten centraal staat. De woningvoorraad en woonomgeving moet kunnen voldoen aan de (veranderende) woonbehoeften van de inwoners met voldoende aanwezige of bereikbare voorzieningen in de buurt. In de woonagenda is afgesproken dat nieuwe woningbouwplannen zoveel mogelijk bijdragen aan de volgende vijf kwalitatieve uitgangspunten:

- inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte (sociale woningbouw goedkoop, middeldure huur, levensloopbestendig, woningen voor kleine huishoudens)
- transformatie- en herstructureringsopgaven van overtollig of verouderd vastgoed;
- inbreiding gaat voor uitbreiding;
- innovatieve en flexibele woonvormen en woonmilieus;
- versterking ruimtelijk-maatschappelijke kwaliteit (behoud van cultureel erfgoed, versterking van het openbaar groen of natuur en landschap in de bebouwde kom, bijzondere architectonische kwaliteit).

Duurzaamheid is een must, een maatschappelijke opgave ook in de regio. Ambities zijn vaak al geformuleerd en gemeenten en partijen sorteren voor op grootschaliger ingrepen in de bebouwde omgeving. Binnen de woonagenda zijn de volgende relevante duurzaamheidsafspraken gemaakt:

- alle nieuwbouwwoningen in nieuwe woningbouwprojecten dienen gasloos te worden ontwikkeld;
- de regio hanteert de regionale Routekaart als basis voor onze lokale inspanningen en afspraken (lokaal werken we aan de uitvoering);
- voldoende levensloopgeschikte woningen in de stad, wijk en dorp.

De ontwikkeling van de woningen aan de Bijmansstraat past binnen de uitgangspunten van de woonagenda. Met het oog op de ruimtelijke kwaliteit is gekozen voor vrijstaande woningen die passen in de ter plaatse kenmerkende lintbebouwing. Uiteraard heeft deze keuze tot gevolg dat de woningen in een hoger prijssegment zullen worden aangeboden. Naar verwachting zal dit aanbod wel een verhuisketen in gang zetten waardoor elders woningen in een lager prijssegment vrijkomen. De toekomstige koper krijgt de gelegenheid om de woning bij de bouw al levensloopbestendig te maken, door een slaapkamer en natte ruimte op de begane grond te realiseren. Door de ruime kavels zijn er ook in de toekomst voldoende mogelijkheden om de woning uit te breiden en aan een andere levensfase van de bewoners aan te passen. De initiatiefnemer zal in dit kader de kopers attent maken op de bijlage met Richtlijnen voor levensloopgeschikte woonruimten en rolstoelgeschikte woonruimten uit de Huisvestingsverordening Gemeente Druten 2020. Uiteraard worden de woningen gasloos uitgevoerd. Daarnaast wordt in overleg met de toekomstige bewoners bepaald wat voor andere duurzaamheidsmaatregelen kunnen worden genomen. Ten slotte is er voldoende plancapaciteit binnen de gemeente Druten voor het toevoegen van vier woningen. Daarmee vormt de Woonagenda Subregio Nijmegen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## **2.4. Gemeentelijk beleid**

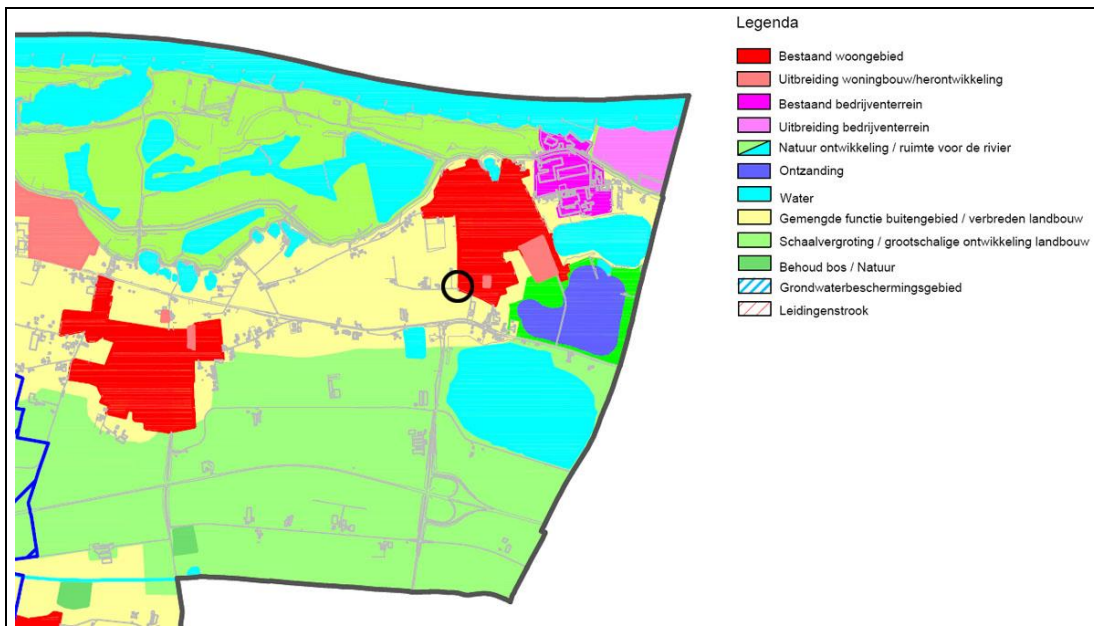
### **2.4.1. Structuurvisie Druten**

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 kaart van de structuurvisie is het plangebied aangewezen als 'Bestaand woongebied'. Inzet van de gemeente is woningen ten behoeve van de eigen behoefte te realiseren binnen de kernen. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan inbreidingslocaties en invulling van open plekken in lintbebouwing. Bij het realiseren van invulling van de woonbehoefte moet de sfeer en identiteit van de afzonderlijke kernen worden behouden. Daarnaast dient bij herontwikkeling sprake zijn van een kwaliteitsverbetering.

De nieuwe woningen wordt gebouwd binnen het bestaand stedelijk gebied van Deest. Bij de inpassing en uitstraling van het initiatief wordt aangesloten bij de lintbebouwing aan de westzijde van de Bijmansstraat. De onderhavige planontwikkeling sluit derhalve aan bij de beleidsambities uit de gemeentelijke structuurvisie.

Afbeelding 2: Fragment structuurvisie.



#### 2.4.2. Woonvisie

De gemeenteraad van Druten heeft op 21 december 2016 de "Woonvisie 2016-2021 Samen werken aan beter wonen" vastgesteld.

De visie is uitgewerkt aan de hand van vijf speerpunten:

- Faseren, doseren en samenwerken  
Vanwege de groei van het aantal huishoudens is Druten zet de gemeente in op het vergroten van de woningvoorraad. In totaal dienen er 310 woningen te worden toegevoegd in de periode 2012 tot en met 2019. Hierbij wordt gestreefd naar een goede afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- Invulling geven aan woonwensen  
Met name door het aanbod van betaalbare eengezinskoopwoningen te vergroten wil de gemeente de mogelijkheden van jonge gezinnen vergroten. Daarnaast zet de gemeente in op het bouwen van levensloopbestendige woningen om de vergrijzing eveneens te faciliteren.
- Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft  
De sociale voorraad dient met 25 woningen toe te nemen naar 1.960 woningen in 2021. Daarbij is het vooral belangrijk dat er meer doorstroming komt op de huurmarkt. Dit kan ge-

faciliteerd worden door een meer passend aanbod te realiseren in (dure) huursector en koopwoningen.

- Leefbare wijken en dorpen  
Vooral op het vlak van het schoon, heel en veilig houden van de buurt hebben corporaties nog mogelijkheden om hierin een bijdrage te leveren. Hiertoe verstrekt de gemeente een leefbaarheidsbudget.
- Toekomstbestendig wonen  
Toekomstbestendig wonen bestaat uit twee elementen; levensloopgeschiktheid en energiezuinigheid, onder andere door middel van gasloos bouwen.

Zoals eerder aangegeven is de keuze voor vrijstaande woningen gebaseerd op een zo goed mogelijke ruimtelijk kwalitatieve aanvulling van de lintbebouwing langs de Bijmansstraat. Door woningen in een hoger prijssegment te realiseren, zal naar verwachting een verhuisketen ontstaan waardoor elders woningen in een lager prijssegment vrijkomen. De toekomstige koper krijgt de gelegenheid om de woning bij de bouw al levensloopbestendig te maken, met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Door de ruime kavels zijn er ook in de toekomst voldoende mogelijkheden om de woning uit te breiden en aan een andere levensfase van de bewoners aan te passen. Uiteraard worden de woningen gasloos uitgevoerd. Daarnaast wordt in overleg met de toekomstige bewoners bepaald wat voor andere duurzaamheidsmaatregelen kunnen worden genomen.

De realisatie van de woning past binnen speerpunt 1, 2, 3 en 5 van de woonvisie. Daarmee wordt er voldaan aan de beleid van de gemeente en is het initiatief passend op deze locatie.

#### **2.4.3. Nota Parkeernormen gemeente Druten**

De Nota Parkeernormen gemeente Druten, die op 10 februari 2011 door de gemeenteraad van Druten is vastgesteld, dient als leidraad voor de verkeerskundige toetsing van nieuwe bouwplannen en heeft als doel het totale gemeentelijke parkeerareaal in evenwicht te houden en de bereikbaarheid en leefbaarheid binnen de gemeente te waarborgen. In de Nota Parkeernormen zijn voor verschillende functies parkeereisen opgenomen. Uitgangspunt is dat benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Indien dat niet mogelijk is, kan een ontheffing worden verleend waarbij per ontbrekende parkeerplaats een bijdrage in het parkeerfonds is verschuldigd.

Uiteraard is er gelet op de omvang van de percelen ruim voldoende gelegenheid om op eigen erf te parkeren. Uit paragraaf 3.3.2 blijkt dat er bij de planontwikkeling wordt voldaan aan de parkeernormen opgenomen in de Nota Parkeernormen.

#### **2.4.4. Welstandsnota**

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt een initiatief beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'. Om de inhoudelijke kennis aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures te koppelen is door de raad van de gemeente Druten de Welstandsnota vastgesteld. Voor de inwoners en initiatiefnemers voor nieuwe

bouwwerken binnen de gemeente Druten biedt de nota meer inzicht in de toetsing door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en meer zekerheid vooraf over de haalbaarheid van bouwplannen.

Op grond van de gebiedsindeling van de Welstandsnota behoort het plangebied tot het 'Agrarisch landschap'. Het ligt echter meer voor de hand om de bouwplannen te zijner tijd te toetsen aan de criteria die gelden voor de dorpskern van Deest. Wanneer definitieve bouwplannen gereed zijn, treedt de initiatiefnemer in overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om te komen tot een voor een ieder gewenste ruimtelijke invulling van de planlocatie.

#### **2.4.5. Afwegingskader woningbouwinitiatieven**

Het Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven Gemeente Druten is op 28 februari 2019 door de gemeenteraad van Druten vastgesteld. Aan de hand van dit afwegingskader worden nieuwe plannen kwalitatief getoetst. Op deze manier wordt bepaald of plannen voldoende aansluiten bij de ambities die de gemeente heeft op het vlak van wonen en zo een toegevoegde waarde vormen voor het woonmilieu. Een woningbouwinitiatief moet minstens 2 punten halen op de onderdelen (zie afbeelding 3).

De woningen vallen in een hoger prijssegment dan onder het kwaliteitscriterium 'volkshuisvestelijke kwaliteit' is aangegeven. Uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit heeft het de voorkeur om het bebouwingslint van de Bijmansstraat aan te vullen met vrijstaande woningen. Deze woningen behoren niet tot het prijssegment, waardoor voor dit kwaliteitscriterium een punt kan worden behaald. Voor wat betreft het kwaliteitscriterium 'ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid' wordt dat punt wel behaald, omdat het initiatief een bijdrage levert aan het creëren van gevarieerde wijken, zowel qua bevolkingssamenstelling als qua woningvoorraad (huur/koop verhouding, verschillende prijs- en woningtypen). Ook voor het kwaliteitscriterium 'duurzaamheid' wordt een punt gehaald. In paragraaf 3.3.4 wordt uitgebreid op dit aspect ingegaan.



Afbeelding 3: Scoretabel Afwegingskader woningbouwinitiatieven.

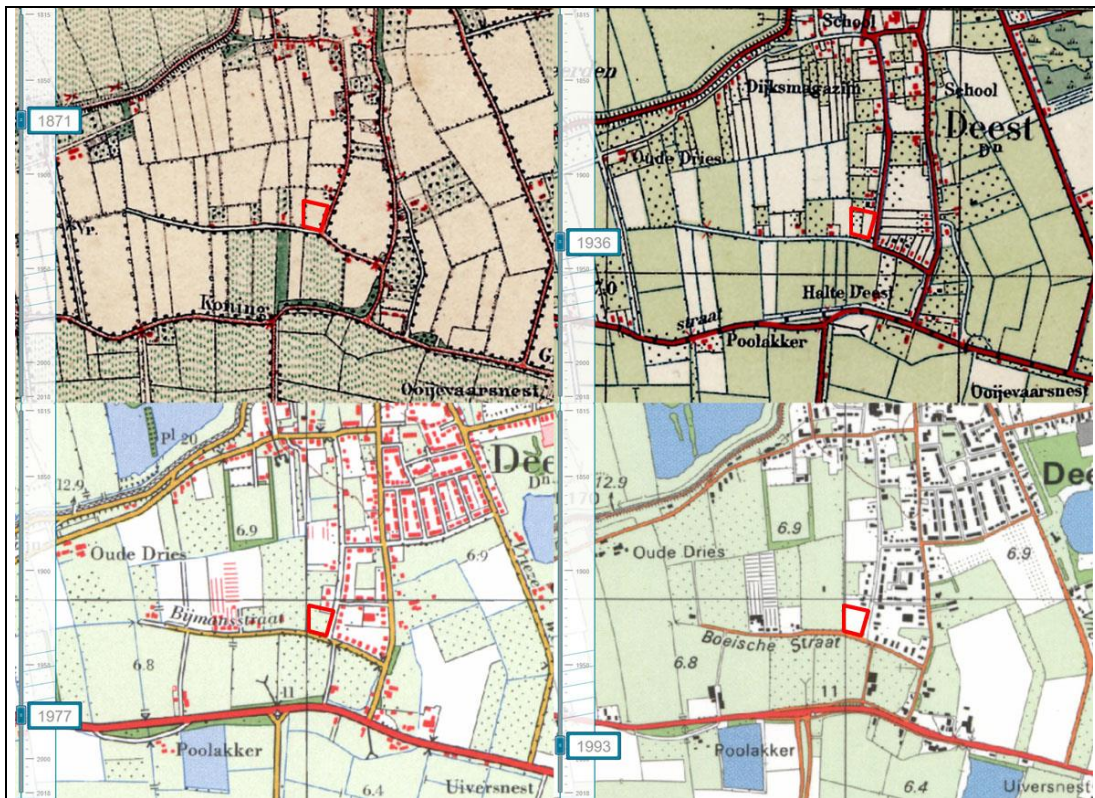
<b>1. Volkshuisvestelijke kwaliteit</b>	score	1
Bestaat het initiatief uit één van de volgende categorieën?		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal aanpasbare/levensloopgeschikte woningen</li> <li>- Woningen tot 250k</li> <li>- Woningen of nieuwe woonconcepten die inspelen op de groeiende groep zorgvragers die langer zelfstandig moeten wonen</li> <li>- Middeldure huurwoningen</li> <li>- Woningen geschikt voor 1-2 persoonshuishoudens</li> </ul>		
Bonus		
- Starterswoningen tot 175 k	score	1
<b>2. Ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid</b>	score	1
Draagt het initiatief bij aan één van de volgende punten?		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versterking openbaar groen of natuur/landschap</li> <li>- Het creëren van een specifiek woonmilieu</li> <li>- Leefbaarheid en vitaliteit van kleine kernen.</li> <li>- Het creëren van gevarieerde wijken</li> </ul>		
Bonus		
- Het initiatief draagt bij aan de oplossing van een lokaal knelpunt	score	1
<b>3. Duurzaamheid</b>	score	1
- Het initiatief is substantieel duurzamer dan de minimumeis		

### 3. Planbeschrijving

#### 3.1. Geschiedenis

Deest is ontstaan als dijkdorp aan de Waal. De eerste bebouwing werd op de hoger gelegen stroomruggen en oeverwallen van de Waal gerealiseerd omdat daar het minste risico was op overstromingen. De dijken waren destijds bovendien de belangrijkste routes in de omgeving. Deest ligt direct achter de dijk. De uiterwaarden langs dit deel van de Waal zijn smal, waardoor ook de rivier nabij is. Deest is binnen de gemeente Druten de kern waar de dijk het meest zichtbaar is.

Afbeelding 4: Historische topografie



Rond de kerk ontstond, dankzij de geleidelijk groeiende (woon)bebouwing, een centrumgebied. In de loop van de tijd werd de Van Heemstraweg belangrijker als verbinding met de omgeving waardoor bebouwingslinten ontstonden in zuidelijke richting.

De industrie is in Deest sterk vertegenwoordigd met onder andere steenfabriek Vogelensangh, dakpannenfabriek Wienerberger Koramic en drankengroothandel De Kikvorsch aan de Munnikhofsestraat en scheepswerf Ravestein aan de Waalbandijk. Om de werknemers te kunnen huisvesten zijn in het verleden veel huurwoningen gebouwd. Hierdoor is het percentage sociale huurwoningen in vergelijking met de andere kleine kernen binnen de gemeente relatief hoog.

Onder invloed van de genoemde industrie en door de aanleg van infrastructuur aan de zuidzijde van het dorp hebben de planmatige uitbreidingen van het dorp voornamelijk in zuidelijke richting plaatsgevonden, tussen de noord-zuidgerichte linten Bijmansstraat, Grootestraat en Vriezeweg.

De Bijmansstraat was al in de 19e eeuw aanwezig. Aan de verkavelingsstructuur in en rondom het plangebied is tot ver in de 20e weinig veranderd. Op de topografische kaart uit 1936 is voor het eerst in een deel van het plangebied een boomgaard aangegeven. In 1977 is het hele plangebied een boomgaard, terwijl in 1993 er juist geen boomgaard meer aanwezig is. Verder valt op dat de dorpsbebouwing geleidelijk aan steeds dichter naar het plangebied toegroeit.

### 3.2. Bestaande situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik als weideperceel. Dit weideperceel wordt aan de westzijde begrensd door een watergang. Ook aan de wegzijde ligt zowel aan de Bijmansstraat als aan de Boeisestraat een (niet jaarrond watervoerende) greppel. Tussen die greppel en de beide straten staan enkele laanbomen. Aan de oostzijde van de Bijmansstraat ligt een brede groenstrook en een voetpad.

Afbeelding 5: Bestaande situatie.



Zowel het perceel ten westen als dat ten zuiden van het plangebied worden gebruikt voor het telen van kersen. Rondom beide kersenboomgaarden is een elzenhaag aanwezig als afscherming. Ten behoeve van de kersenteelt zijn op beide percelen tunnelkassen aanwezig. Aan de oostzijde van de Bijmansstraat staan tegenover het plangebied vrijstaande woningen die bestaan uit 1,5 à 2 bouwlagen met een kap en dateren uit de periode tussen 1930 en 1960 (bron:

BAG-viewer). Op het perceel ten noorden van het plangebied staat een twee-onder-één-kap woning van recenter datum. Ook deze heeft twee bouwlagen met een kap.

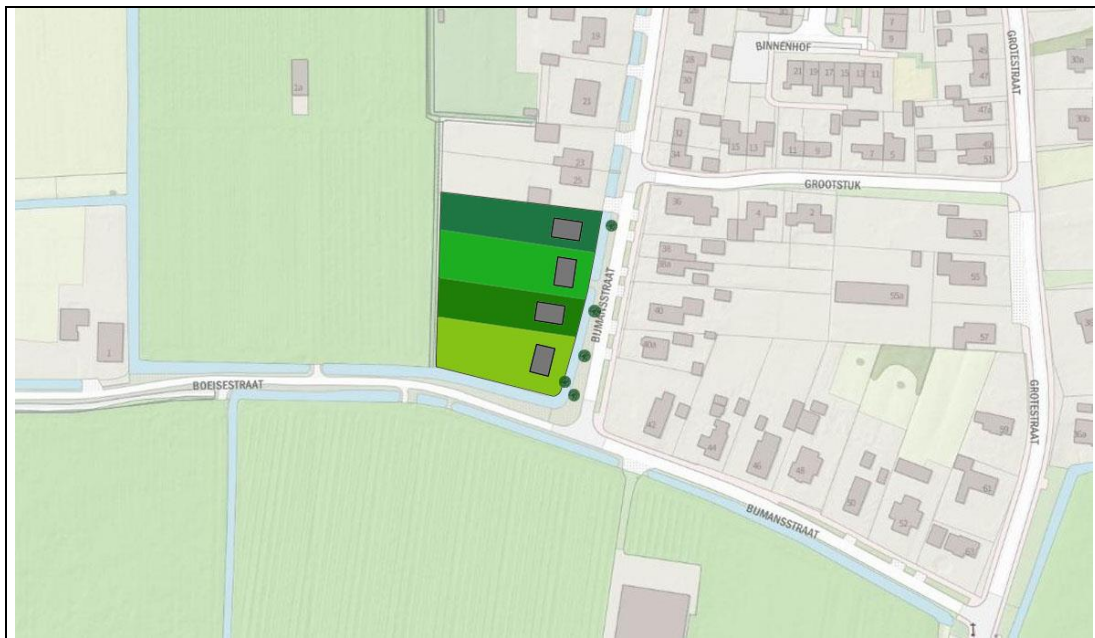
### 3.3. Ruimtelijke beschrijving van het plan

#### 3.3.1. Bebouwing

Door de planontwikkeling wordt het bebouwingslint langs de Bijmansstraat afgerond. Bij de bouwplannen is het dorpse en kleinschalige karakter van het dorp met haar intieme, afwisselende en groene identiteit als uitgangspunt voor de planontwikkeling gehanteerd. De woningen worden in een enigszins verspringende rooilijn gebouwd. Hierdoor en door de ruime voortuinen wordt het informele dorpse karakter versterkt.

De nieuwe bebouwing hoeft niet identiek te zijn aan de bestaande bebouwing in Deest, maar moet er wel goed bij passen. De vier woningen zullen daarom individueel worden vormgegeven. Om een geleidelijke overgang naar het achterliggende landelijk gebied te benadrukken, zullen de woningen bestaan uit maximaal 1,5 bouwlaag met een kap. Door zowel langs- als dwarskappen toe te passen wordt het dorpse karakter versterkt. Bij de hoekwoningen zal een verbijzondering aan de gevelzijde aan de Boeisestraat worden toegepast, bijvoorbeeld door een erker, een uitbouw of een entree.

Afbeelding 6: Indicatieve verkaveling.



#### 3.3.2. Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Bijmansstraat. Door de planontwikkeling zal het aantal autobewegingen met 35 (=4 x 8,6) autobewegingen per etmaal toenemen. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dat een toename van één auto per 18 minuten op het

drukste uur van de dag. De Bijmansstraat en de omliggende wegen kunnen deze marginale toename uiteraard verwerken. Verkeersmaatregelen worden dan ook niet nodig geacht. De realisatie van de woningen op deze locatie zal niet leiden tot onaanvaardbare verkeershinder. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de woning zal de inrit tot het perceel worden meege- genomen in de aanvraag en wordt gerealiseerd op kosten van de initiatiefnemer. Voor de inrit zal door de initiatiefnemer een inritvergunning worden aangevraagd bij de gemeente. Bij de situering van de inritten dient ervan uitgegaan te worden dat de bomen in het openbare gebied behouden kunnen blijven.

In de Nota Parkeernormen gemeente Druten is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Daarnaast staat beschreven onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de gestelde parkeereis.

Voor dure woningen geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. In afbeelding 7 is aangegeven hoe die parkeerplaatsen dienen te worden berekend.

**Afbeelding 7: Schema berekeningsaantal parkeerplaatsen (bron: Nota Parkeernormen gemeente Druten).**

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal	Opmerking
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5 meter diep en 2,5 meter breed
lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	oprit min. 10 meter diep en 2,5 meter breed
dubbele oprit zonder garage	2	2,0	oprit min. 5 meter diep en 4,5 meter breed
garage zonder oprit	1	0,4	garage min. 5 meter diep en 2,8 meter breed
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	garage min. 5 meter diep en 2,8 meter breed
garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5 meter diep en 2,5 meter breed
garage met lange oprit	3	1,3	oprit min. 10 meter diep en 2,5 meter breed
garage met dubbele oprit	3	2,0	oprit min. 5 meter diep en 4,5 meter breed

Bovenstaande normen worden aangehouden als het gaat om de aanleg van de parkeerplaatsen in het onderhavige plangebied. Dit wordt ook vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

### 3.3.3. Groen- en waterstructuur

Alhoewel er in het plangebied geen openbaar groen wordt gerealiseerd, krijgt het plangebied toch een groen karakter doordat de woningen diepe tuinen krijgen. De inritten van de woningen zullen zo worden aangelegd, dat de bomen langs de Bijmansstraat kunnen worden behouden. De bestaande watergang zal worden gehandhaafd. Er wordt geen nieuw open water aangelegd.

### 3.3.4. Duurzaam bouwen

De initiatiefnemer ambieert een duurzaam woningbouwplan te ontwikkelen. Het concept richt zich op het gebruik van energie en daarmee op de uitstoot van broeikasgassen zoals CO<sub>2</sub>. Ge-



let op de recente regelgeving zullen de woningen in het plangebied gasloos zijn. Voor het project dient verder rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Energie:
  - de woningen worden gasloos gebouwd, met warmtepomp, lucht- en/of bodemventilatie met warmteterugwinning, nul-op-de-meter optioneel;
  - de woningen worden gemiddeld energieneutraal met een EPC 0,00 of beter;
  - het toepassen van zonnepanelen op woningen is toegestaan maar dient integraal te worden meegenomen in het ontwerp van de woning;
- Water:
  - het regenwater zoveel mogelijk afkoppelen en indien mogelijk infiltreren in het gebied;
  - het regenwater van dakvlak kan ook worden hergebruikt voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin, enzovoort.
- Flexibiliteit:
  - een overmaat in woningen biedt meer flexibiliteit op termijn;
  - in het ontwerp dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheden van werken aan huis;
  - aanpasbare woningen of levensloopbestendige woningen bouwen zodat senioren zo lang mogelijk thuis kunnen wonen en zorg aan huis kunnen krijgen;
  - op- en aanbouwen mee ontwerpen om woning te vergroten in de toekomst.
- Materialen:
  - er moet gebouwd worden met duurzame materialen;
  - bij materiaalkeus dient ook de onderhoud- en beheerfase te worden bekeken.

Door toepassen van deze duurzaamheidsmaatregelen wordt voldaan aan de vereisten van het Afwegingskader woningbouwinitiatieven, op grond waarvan meer dan standaard maatregelen dienen te worden uitgevoerd.

### 3.3.5. Principeverzoek

De initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om het bouwplan voor vier vrijstaande woningen op de hoek van de Bijmansstraat en de Boeisestraat mogelijk te maken. In hun vergadering van 29 oktober 2019 hebben burgemeester en wethouders onder de volgende voorwaarden ingestemd met dit principeverzoek. Daarna is cursief aangegeven hoe aan die voorwaarden wordt voldaan.

- voldoet aan het Afwegingskader woningbouwinitiatieven. *In paragraaf 2.4.5 is aangetoond dat wordt voldaan aan dit afwegingskader.*
- heeft een Dorps karakter (afwisselende kaprichting/ één bouwlaag met kap). De bouwhoogte is vastgelegd op de verbeelding. Omdat het niet wenselijk is om per perceel de kaprichting vooraf te bepalen en in dit bestemmingsplan vast te leggen, zal de initiatiefnemer *Wanneer definitieve bouwplannen gereed zijn, treedt de initiatiefnemer bijtijds in overleg gaan met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om te komen tot een voor een ieder gewenste ruimtelijke invulling van de planlocatie. Daarbij zullen het dorpse karakter en de kaprichting van de verschillende woningen uiteraard aan de orde komen.*

- heeft speciale aandacht voor de hoekoplossing Bijmanstraat/Boeisestraat (architectonisch). *Ook dit betreft een welstandsaspect, dat te zijner tijd met Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal worden besproken.*
- voorziet in voldoende parkeerplaatsen conform parkeernota. *Op eigen terrein zijn ruim voldoende mogelijkheden om 2 parkeerplaatsen op eigen erf te realiseren. Dit aspect is bovendien in de gebruiksregels in dit bestemmingsplan geborgd.*
- voorziet in een groene erfafscheiding door middel van een lage haag aan voorzijde van maximaal 1 meter (inheemse gebiedseigen soort). *De haag zal worden aangeplant door de initiatiefnemer na realisatie van de woningen. De aanplant van deze haag zal worden geborgd in een anterieure overeenkomst en in de koopovereenkomst met de toekomstige bewoners en de instandhouding van de haag zal daarin door middel van een kettingbeding ook aan toekomstige bewoners worden verplicht. Alhoewel niet in de beantwoording van het principeverzoek genoemd zal ook aan de westzijde een haag bestaande uit een inheemse gebiedseigen soort worden ingeplant.*
- voorziet in het doorzetten van de haag langs de Boeisestraat minimaal 2 meter (inheemse gebiedseigen soorten). *Zie vorige punt.*
- voert een omgevingsdialoog. *De resultaten van de omgevingsdialoog zijn samengevat in paragraaf 6.2 van deze toelichting.*
- voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. *In hoofdstuk 3 van deze toelichting is aangetoond dat de realisatie van de woningen in ruimtelijk opzicht passend is in de omgeving. Voor wat betreft de (milieu)aspecten en overige randvoorwaarden is in hoofdstuk 4 aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling. Daarmee is aangetoond dat de planontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.*
- voldoet aan het handboek digitale planregels gemeente Druten. *Het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan het handboek digitale planregels gemeente Druten.*

## 4. Randvoorwaarden

### 4.1. Waterparagraaf

Deest ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij ruimtelijke ingrepen een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces, waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen te bewerkstelligen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Op 22 november 2019 is de digitale watertoets doorlopen. Op basis van deze toets dient de normale watertoetsprocedure te worden doorlopen.

#### *Beleid*

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

#### *Veiligheid*

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen.

#### *Grondwater (algemeen)*

Van grondwateroverlast is sprake als de ontwateringsdiepte (hoogteverschil tussen aanlegpeil en grondwaterstand) structureel te beperkt is voor de gebruiksfunctie die aan een gebied is gegeven. Uit het bodemonderzoek (zie paragraaf 4.2.1) blijkt dat het grondwater op ongeveer 1 meter onder maaiveld ligt.

#### *Oppervlaktewater*

Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter,



voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden wordt geadviseerd om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen.

Ten behoeve van de oprit naar de kavels moet de bestaande C-watergang gekruist worden. Als hierdoor een vermindering van het wateroppervlak van die C-watergang ontstaat, moet dit worden gecompenseerd. Voor de doorkruising van de C-watergang is een watervergunning (waterschap) nodig.

#### *Waterberging*

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. Het waterschap hecht groot belang aan het zoveel mogelijk instandhouden van en compenseren in open water als onderdeel van het watersysteem.

Voor plannen met een toename van verharding is compenserende waterberging nodig. Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, enzovoort, moeten compenseren geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht. Bij oppervlaktes groter dan 500 m<sup>2</sup> in het stedelijk gebied en 1.500 m<sup>2</sup> in het landelijk gebied kan eventueel de vrijgestelde oppervlaktes in mindering worden gebracht.

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m<sup>3</sup> per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m<sup>3</sup> bij bui T=100+10%, mits er geen compenserende zaken als kwel aan de orde zijn.

Uit deze vuistregel volgt dat de benodigde compensatie  $0,0436 * 1.200 \text{ m}^2 (=150 \text{ m}^2 \text{ bebouwing} + 150 \text{ m}^2 \text{ verharding per perceel}) = 52,32 \text{ m}^3$ . Om de wateropgave in te vullen is ervoor gekozen om het hemelwater op eigen terrein af te voeren. Dit zal gebeuren door een combinatie van een aantal bergingsvoorzieningen. Voorzieningen die hiervoor gebruikt zullen worden zijn het regenwater (deels) opvangen en hergebruiken in regenton en het toepassen van infiltratiekratten. Daarnaast zal initiatiefnemer in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning met het Waterschap overleggen in hoeverre het mogelijk is om de C-watergang langs het perceel te verbreden. Aangezien er voldoende mogelijkheden zijn om op eigen terrein in de benodigde (tijdelijke) waterberging te voorzien, wordt het plan uitvoerbaar geacht. De concrete uitwerking van de waterberging wordt opgenomen bij de definitieve aanvraag van de omgevingsvergunning.

In stedelijk gebied kan de waterberging eventueel ook worden geregeld via een waterbergingsbank (indien beschikbaar). Plannen met een toename van het verhard oppervlak in stedelijk gebied tot 1.500 m<sup>2</sup> komen hiervoor in aanmerking.

#### *Voorkeursvolgorde aanleg watercompensatie*

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de trits vasthouden-bergen-afvoeren. In aansluiting hierop hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde:

- hemelwater vasthouden door hergebruik of infiltratie;
- hemelwater bergen in open water (of droogvallende watergang);
- hemelwater bergen in kunstmatige bergingsvoorzieningen (wadi, bassins, kratten, kelders).

Bij de aanleg van nieuw water in het plangebied wordt bij voorkeur zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande waterstructuur. Bij aanleg of aanpassing van watergangen is het van belang rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud, in- en uitlaatplaatsen voor maaiboten en opslagmogelijkheden voor sloopvuil en kroos. Om water van voldoende waterkwaliteit te kunnen handhaven, is ook het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Dit wordt bevorderd door rekening te houden met voldoende ruimte voor water, voldoende waterdiepte (streven is 1 meter) en voldoende oevervegetatie (taludschuimte minimaal 1:2 of flauwer).

#### *Watergangen*

Binnen het plangebied ligt geen A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen beschermingszone van een A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang. De watergang langs de Bijmansstraat en de Boeisestraat is een C-watergang. C-watergangen hebben geen beschermingszone.

#### *Waterkwaliteit (algemeen)*

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.

#### *Riolering en zuiveringswerken*

In de Bijmansstraat bevindt zich het openbaar gemeenteriool. Aanwezig zijn een overstortleiding, een vuilwaterriool en een hemelwaterriool. Conform Bouwbesluit wordt elke woning afzonderlijk voor het afvalwater aangesloten op het vuilwaterriool. Hiervoor wordt de aanliggende C-watergang gekruist.

#### *Natuur*

Het plangebied ligt niet in een gebied met specifieke natuurdoelen.

*Procedure*

In het kader van het vervolgproces zal de accountmanager van het waterschap worden betrokken bij het plan. Naar aanleiding van dit proces wordt deze waterparagraaf voor zover nodig aangevuld.

## 4.2. Milieuaspecten

### 4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

#### Afbeelding 8: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Ten westen van het plangebied is een fruitteeltbedrijf aanwezig. Derhalve is onderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de nieuwe woningen en zorgfunctie in relatie tot toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij de agrarische exploitatie van naburige percelen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een concrete regeling voorgeschreven, zodat dit op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden bepaald aan de hand van een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt in het algemeen niet onredelijk vindt. De provincie Gelderland hanteert eenzelfde richtlijn van een minimale afstand van 50 meter. Deze afstand is dan in ieder geval voldoende om te spreken van een ruimtelijk aanvaardbaar woon-en leefklimaat waarbij er in principe niet behoeft te worden gevreesd voor (toekomstige) beperkingen voor de gevestigde bedrijven.

Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits er een goede onderbouwing ten grondslag ligt, welke een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de betreffende gevoelige functies garandeert zonder risico op beperkingen voor de desbetreffende agrarische bedrijvigheid. Uit diezelfde rechtspraak volgt dat dit een locatie specifiek onderzoek moet zijn ('spuitzoneonderzoek').

In het kader van onderhavige rapportage wordt teelt in de vorm van een laagstam boomgaard beschouwd als de in het kader van spuitzoneonderzoek representatieve invulling van de maximale planologische situatie. Dit om de volgende redenen:

- er is sprake van opwaarts spuiten;
- er kan sprake zijn van gewasbehandeling buiten de volbladperiode;
- in de regel wordt het gehele gewas behandeld en is geen sprake van spitsgewijze toepassing.

Door deze omstandigheden is sprake van een groter risico op drift. De mogelijke drift is berekend met het EFSA-model, mede nu dit model kan worden beschouwd als Europese wetenschappelijke standaard voor de blootstelling van personen aan bestrijdingsmiddelen bij de toepassing daarvan in hun rol als gebruiker, passant en omwonende. Er zijn met het EFSA-model

---

<sup>1</sup> Adromi BV, Perceel hoek Bijmansstraat - Boeisestraat Deest - spuitzone Rapportage inzake ruimtelijk acceptabele afstanden Gemeente Druten, wil/R201851/1801a, Hendrik-Ido-Ambacht, 14 januari 2019

meerdere bestrijdingsmiddelen beoordeeld die als representatief kunnen worden beschouwd, uitgaande van een representatieve invulling van de maximale planologische situatie, die inhoudt dat wordt uitgegaan van de planologisch toegelaten situatie waarin de effecten van bedrijvigheid op de omgeving het grootst zijn.

Bepalend in onderhavige situatie is de blootstelling van een 3-jarig kind in de woonsituatie, waarbij de boomgaard zelf niet zal worden betreden. Op basis van het EFSA-model wordt een overschrijding van de Acceptable Exposure Levels op een afstand van 5 meter uit de omliggende bedrijfsbestemmingen (agrarisch) niet aannemelijk geacht. Voor wat betreft deze afstand van 5 meter is het volgende relevant.

Tussen het perceel en de boomgaard ten westen van het perceel een sloot aanwezig. Deze sloot is niet jaarrond watervoerend en dus niet relevant voor wat betreft een teeltvrijzone, maar de aanwezigheid van deze sloot mag wel als een gegeven worden beschouwd. De sloot bevindt zich op de perceelgrens en heeft een breedte van circa 3 meter, waarvan dus 1,50 meter op het agrarisch bestemde perceel en 1,50 meter op het projectperceel. Hiervan uitgaande dient op in het plangebied dus nog een spuitzone van  $5 - 1,50 = 3,50$  meter te worden aangehouden tot aan de perceelgrens. Voor perceelsgedeelten die binnen de richtafstand zijn gesitueerd, is het gebruik ten behoeve van het 'wonen' in dit bestemmingsplan uitgesloten. Door deze regeling is ook het gebruik van vergunningvrije gebouwen voor woonfuncties uitgesloten. In de nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van onder meer het Bor van 4 september 2014 (Stb. 2014, 333, p. 43-45, hierna: de NvT II) is over vergunningvrije bouwwerken onder meer het volgende opgenomen: *"Voorts wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken. (...) Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoeleinden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen."* In dit geval is van die mogelijkheid gebruik gemaakt gelet op de spuitzone sprake van een planologische inperking van de gebruiksmogelijkheden van de achterste 3,5 meter van de woonpercelen. De beperkingen die hiermee worden gesteld aan de mogelijkheden voor het gebruiken van delen van die percelen, leiden ertoe dat geen sprake is erf in de zin van artikel 1 van de bijlage II van het Bor en dat de vergunningvrije bebouwing niet voor bewoning mag worden gebruikt.

Voor de agrarisch bestemde gronden ten zuiden van het projectperceel dient een afstand te worden aangehouden van 5 meter, aangezien op deze erf grens geen watergang aanwezig is. Mede gelet op de teeltvrije zone vanwege de watergang langs het perceel ten zuiden van de Boeisestraat alsook gelet op de breedte van deze watergang en de breedte van de Boeisestraat is er geen sprake van beperkingen ten aanzien van de boomgaard ten zuiden van het perceel.

Op basis daarvan blijkt dat, binnen het plan en de omgeving, een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de woningen aan de Bijmansstraat.

#### 4.2.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. In de nabijheid van het plangebied is er geen spoorlijn of een gezondeerd industrieterrein aanwezig.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Alle wegen rondom het plangebied behoren tot een 30 km/uur-gebied. Op grond van de Wet geluidhinder is in dat geval geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk. Gelet op het ontbreken van verkeerstellingen, op de relatief lage verkeersintensiteiten op de Bijmansstraat en de Boeisestraat en de afstand van de woningen van de weg is er in dit geval evenmin aanleiding om in het kader van een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek uit te voeren.

#### 4.2.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is een verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek <sup>2</sup> uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. In de bovengrond zijn lichte verontreinigen met zware metalen (cadmium, koper, nikkel en zink) aangetroffen. In het grondwater is alleen een licht verhoogd gehalte aan barium aangetroffen. Dit heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong (niet veroorzaakt door menselijk handelen). De ondergrond en het grondwater is niet verontreinigd.

---

<sup>2</sup> Waders Milieu BV, Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Bijmansstraat 27-33 Deest, 20404401A, Wadinxveen, 21 oktober 2020

De grond is niet verontreinigd met asbest en is daarom niet verdacht voor een asbestverontreiniging.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt echter geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren.

#### 4.2.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

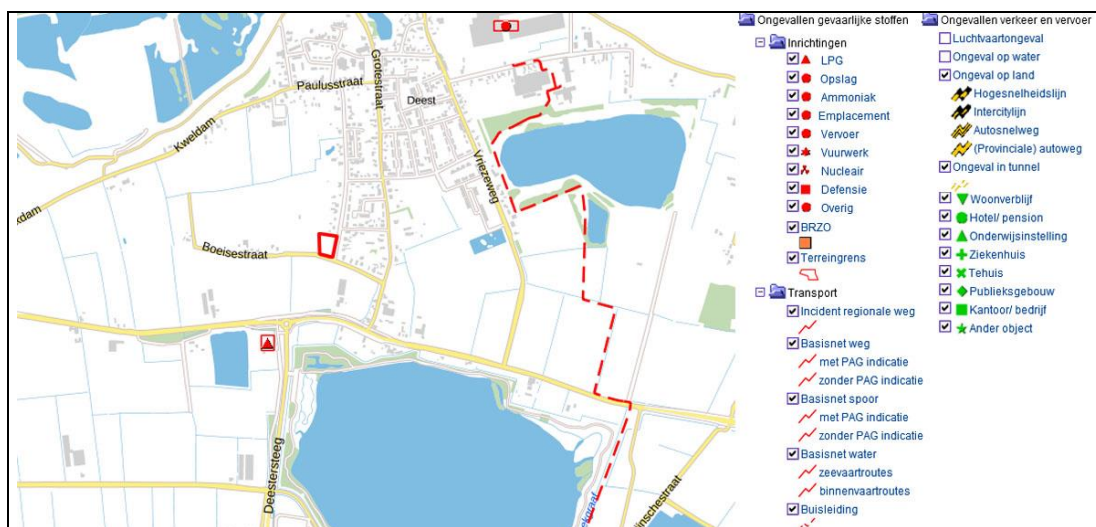
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Om te bepalen of er vanuit het oogpunt van het aspect externe veiligheid belemmeringen zijn voor de planontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er zich in en in de nabijheid van het plangebied geen inrichtingen of (ondergrondse) infrastructuur bevinden, die van invloed zijn op het plangebied.

Afbeelding 9: Fragment risicokaart.



### Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

#### 4.2.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 4 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2017, bron: [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (18,0 microgram per m<sup>3</sup>) en fijn stof (18,2 microgram per m<sup>3</sup>) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per



m<sup>3</sup> bevinden. De concentratie zeer fijn stof (11,3 microgram per m<sup>3</sup>) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m<sup>3</sup>. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

### 4.3. Ecologie

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In verband met de herontwikkeling van het plangebied is een Quicksan Wet natuurbescherming<sup>3</sup> uitgevoerd.

#### *Gebiedsbescherming*

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) opgenomen.

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied". Het NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat na-

---

<sup>3</sup> Blom Ecologie, Quicksan Wet natuurbescherming Bijmansstraat 27-33 te Deest, BE/2019/727/r Waardenburg, 17 april 2020

tuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Het NNN bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden); grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Het plangebied maakt geen deel uit van een gebied dat is beschermd krachtens de Natuurbeschermingswet, het NNN of ander gebiedsgericht natuurbeleid. Op een afstand van circa 0,6 kilometer ligt het Natura 2000-gebied Rijntakken. Op een afstand van circa 0,6 kilometer ligt het Gelders Natuurnetwerk. Op een afstand van circa 1 kilometer ligt de Groene Ontwikkelingszone. Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is. Ten aanzien van het Gelders Natuurnetwerk geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Derhalve zijn stikstofberekeningen uitgevoerd. Voor de aanlegfase<sup>4</sup> is overeenkomstig de handreiking 'woningbouw en AERIUS' (Rijksoverheid januari 2020) uitgegaan van een emissie (mobiele werktuigen en transport) van 3 kg NO<sub>x</sub> per woning. Voor de gebruiksfase is er, omdat de woningen gasloos worden, uitgegaan dat de woningen zelf geen emissie veroorzaken. Voor verkeer tijdens de gebruiksfase<sup>5</sup> is uitgegaan van 8,6 autobewegingen per woning per etmaal. Deze vervoersbewegingen zullen aan de Grotestraat opgaan in het heersende verkeersbeeld. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling.

#### *Soortenbescherming*

Uit het onderzoek blijkt dat de planlocatie geen essentiële betekenis voor beschermde soorten heeft. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

---

<sup>4</sup> buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Bijmansstraat 27-33 Deest – Bouw woningen, Aeriussenmerk RjhaKRYKhUJH, Amersfoort, 4 mei 2020

<sup>5</sup> buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Bijmansstraat 27-33 Deest – Verkeer in gebruiksfase, Aeriussenmerk RnoxWiLnJUkX, Amersfoort, 4 mei 2020

*Maatregelen*

Tijdens de werkzaamheden wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

Het heeft de voorkeur het plangebied tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn wordt geadviseerd een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).

Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijvoorbeeld aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein en dergelijke) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.

De werkzaamheden dienen te worden opgestart en uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels (medio maart tot en met medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

*Zorgplicht*

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

*Conclusie*

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit).

**4.4. Archeologie en cultuurhistorie****4.4.1. Archeologie**

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was

dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 5.000 m<sup>2</sup>. Omdat deze ondergrens niet wordt overschreden mag hieruit worden geconcludeerd dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Het aspect archeologie vormt mits bovenstaande advisering in acht wordt genomen geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

#### **4.4.2. Cultuurhistorie**

De gemeenteraad van de gemeente Druten heeft op 16 december 2015 de Beleidsnota cultuurhistorie met bijbehorende beleid -en waarderingskaart vastgesteld. Hierin is opgenomen dat het plangebied zich bevindt in een gebied met een hoge cultuurhistorische waardering (historische dorpskern). Deze waardering is geborgd in het op 29 juni 2017 vastgestelde bestemmingsplan "2e periodieke herziening stedelijk gebied" met dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'.

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van gebieden met een zeer hoge of hoge cultuurlandschappelijke waardering, waaronder ook begrepen de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen en waterlopen, waarvan de cultuurhistorische waarden bestaan uit:

- de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, half-open of gesloten);
- de overwegend agrarische oorsprong van de bebouwing in de linten;
- de maat en schaal van de bebouwing;
- de variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;
- de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;
- hoofdgebouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;
- een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

Bij het opstellen van het inrichtingsplan en het bouwplan is rekening gehouden met deze waarden. Het lint van de Bijmansstraat is een oud bebouwingslint dat in de afgelopen decennia steeds verder is verdicht. Doordat ter plaatse van het onderhavige plangebied achter de geprojecteerde kavels een boomgaard is gesitueerd, is de aantasting van de visueel-ruimtelijke rela-

tie als gevolg van woningbouw marginaal. De nieuwbouw betekent uiteraard wel een verdichting van het lint, maar door de ruime percelen, en de wijze waarop de bouwblokken voor de individuele woningen op de verbeelding zijn aangegeven, zal de maat en schaal van de bebouwing passen in de huidige lintstructuur. Dit geldt eveneens voor de variatie van rooilijnen en bouwmassa's, het herkenbare onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen, de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen en het feit dat de nieuwe woningen gericht zijn op het bebouwingslint. Hierdoor is er geen sprake van

Deze dubbelbestemming is gedeeltelijk in het onderhavig bestemmingsplan opgenomen. De nadere eisen regeling is wel opgenomen, de omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is niet opgenomen, omdat die omgevingsvergunningplicht alleen van toepassing is op agrarische bestemmingen.

Het perceel zelf heeft geen waardevolle cultuurhistorische waarden. Het betreft een nog niet bebouwd deel van een bebouwingslint aan de westzijde van de Bijmansstraat dat geleidelijk is ingevuld met woningbouw. In de nabijheid van het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Uit cultuurhistorisch oogpunt zijn er daarom geen belemmeringen om woningen te bouwen in het plangebied.

#### 4.5. **Vormvrije mer-beoordeling**

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-

m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

- 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De voorgenomen activiteit omvat geen activiteiten die groter is dan de drempelwaarden. Met circa 4 woningen en een oppervlak van circa 4.600 m<sup>2</sup> valt de voorgenomen activiteit onder de genoemde drempelwaarde voor m.e.r.-beoordelingsplicht. Wel geldt de verplichting tot een vormvrije-m.e.r.-beoordeling: voor alle activiteiten die genoemd staan in onderdeel D moet een beoordeling plaatsvinden om na te gaan of er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Indien er daarnaast vanuit de Natuurbeschermingswet een passende beoordeling opgesteld dient te worden (omdat significante effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten), geldt ook de verplichting tot het opstellen van een MER. Hier is echter binnen dit project geen sprake van.

#### *Effect op gevoelige gebieden*

De realisatie van de nieuwe woningen leidt niet tot wezenlijk negatieve effecten op beschermde natuurgebieden (Natura2000, NNN) en/of beschermde soorten. Er is geen sprake van aantasting van de archeologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden.

#### *Relatie met bestaande of autonome ontwikkelingen*

Er is geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten in de omgeving.

#### *Conclusie: geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu*

De realisatie van vier woningen aan de Bijmansstraat leidt, onder genoemde voorwaarden, niet tot 'belangrijk negatieve milieueffecten'. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

## **5. Verklaring van de regels**

### **5.1. Algemeen**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van dit plan is op de wet aangesloten. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijking worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiksbeperkingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij het bestemmingsplan Kom Deest. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

### **5.2. Bestemmingsplan**

Het digitale bestemmingsplan Bijmansstraat 27-33 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0225.BPdeebijmans2733-2103) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0225-02-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

### **5.3. Plansystematiek**

Het plangebied krijgt een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld te worden dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal afwijkingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld te worden dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal afwijkingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

#### 5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

##### *Inleidende regels*

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

##### *Bestemmingsregels*

De Bestemmingsregels bevatten de twee enkelbestemmingen en twee dubbelbestemmingen: "Tuin" (artikel 3), "Wonen" (artikel 4), en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 4" (artikel 5) en "Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied" (artikel 6).

De uitgeefbare gronden hebben de bestemmingen "Tuin" en "Wonen". De bestemming "Tuin" heeft betrekking op, in beginsel, onbebouwde tuinen en erven bij woningen. Gebouwen mogen hier niet worden gebouwd. De bestemming is dienstbaar aan de bestemming van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen is uitgegaan van het principe die gebieden te bestemmen die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn. Dit is de ruimte vóór de woningen en bij de woning op de hoek van de Boeisestraat ook een strook grond langs die straat. Voor de woningen is de bestemming "Wonen" opgenomen. De bouwvlakken en de planregels geven de kaders aan van de bouw mogelijkheden. Als een bouwvlak ruimer is dan een gerealiseerde woning kan het hoofdgebouw worden vergroot.

Voor alle gronden in het plangebied is in verband met de te beschermen archeologische verwachtingswaarde de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" opgenomen.

Deze dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied" is gedeeltelijk uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. De nadere eisen regeling is wel opgenomen. De omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is niet opgenomen, omdat die omgevingsvergunningplicht alleen van toepassing is op agrarische bestemmingen.

##### *Algemene regels*

In artikel 7 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.



In de Algemene bouwregels (artikel 8) zijn regels voor ondergeschikte bouwdelen, hellende daken en ondergronds bouwen opgenomen.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 9 bepalen welk gebruik in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan. Ook zijn parkeerregels opgenomen.

De algemene afwijkingsregels (artikel 10) hebben betrekking op een aantal algemene afwijkingen en afwijkingen ten behoeve van mantelzorg, kleinschalige logiesaccommodaties, carports en theetuinen.

In de algemene wijzigingsregels (artikel 11) is geregeld dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen en een archeologiebestemming kunnen verwijderen, toekennen of wijzigen, of detailhandel en horeca kunnen toestaan.

In de overige regels (artikel 12) is bepaald dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

#### *Overgangs- en slotregels*

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 13). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 14).

## **6. Uitvoerbaarheid**

### **6.1. Financiële uitvoerbaarheid**

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden. Het plangebied is niet in eigendom van de gemeente. De beoogde herontwikkeling komt voor rekening en risico van de initiatiefnemers, waarbij de gemeente Druten de kosten voor de aanleg van nieuwe en/of wijziging van bestaande openbare voorzieningen door of als gevolg van het planinitiatief en de ambtelijke kosten en bijdragen zal verhalen door met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst te sluiten. Ook schade aan de openbare voorzieningen door of als gevolg van het planinitiatief komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daartoe moet voorafgaand aan de werkzaamheden de staat van de openbare ruimte worden opgenomen en vastgelegd tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

### **6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Omwonenden zullen tijdens een informatiebijeenkomst worden geïnformeerd over de mogelijke ontwikkeling van het plangebied.

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Ten behoeve van de waterparagraaf is de digitale watertoets ingevuld. Dit heeft geresulteerd in de watertoets zoals deze is opgenomen in paragraaf 4.1 van deze toelichting. De belangen van provincie, danwel Rijk zijn niet in het geding.

### **6.3. Ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan Bijmansstraat 27-33 heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 10 december 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 7 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Bijmansstraat 27-33 te Deest' samengevat en beantwoord. De zienswijzen zijn ongegrond en geven geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij de vaststelling zijn de volgende ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan (regels en verbeelding) aangebracht:

- in de regels is in artikel 5 "Waarde – Archeologie 3" aangepast naar "Waarde – Archeologie 4". Dit betreft ook voor de verdere regels die gelden voor de "Waarde – Archeologie 4";
- op de verbeelding is "Waarde – Archeologie 3" aangepast naar "Waarde – Archeologie 4".

De toelichting is aangepast naar aanleiding van bovenstaande aanpassing van regels en verbeelding. Bovendien is in paragraaf 1.3 aangegeven dat inmiddels het bestemmingsplan Stedelijk gebied 4e periodieke herziening is vastgesteld.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.