

Ruimtelijke onderbouwing

Grotestraat 36, Deest

Gemeente Druten

Ruimtelijke onderbouwing

Grotestraat 36, Deest

Gemeente Druten

Datum:

13 maart 2013

Projectgegevens:

ROB01-0252316-01C

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

| | | |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| 1 | Inleiding | 1 |
| 1.1 | Aanleiding | 1 |
| 1.2 | Plangebied | 1 |
| 1.3 | Vigerend bestemmingsplan | 2 |
| 2 | Planbeschrijving | 3 |
| 2.1 | Huidige situatie | 3 |
| 2.2 | Het initiatief | 4 |
| 3 | Beleidskader | 7 |
| 3.1 | Provinciaal beleid | 7 |
| 3.2 | Gemeentelijk beleid | 9 |
| 4 | Milieu- en omgevingsaspecten | 15 |
| 4.1 | Bodem | 15 |
| 4.2 | Wegverkeerslawaaï | 15 |
| 4.3 | Luchtkwaliteit | 16 |
| 4.4 | Externe veiligheid | 16 |
| 4.5 | Bedrijven en milieuzonering | 17 |
| 4.6 | Waterhuishouding | 17 |
| 4.7 | Archeologie en cultuurhistorie | 19 |
| 4.8 | Flora en fauna | 20 |
| 4.9 | Kabels en leidingen | 21 |
| 5 | Economische uitvoerbaarheid | 23 |
| 6 | Conclusie | 25 |



Ligging plangebied in Deest (maps.bing.com)

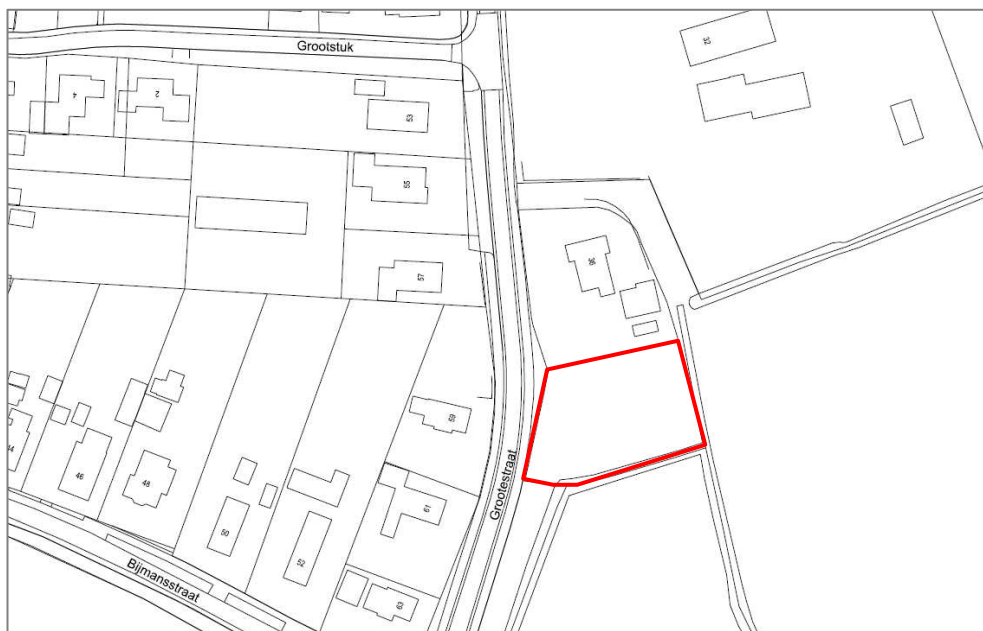
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de bouw van een vrijstaande woning op het zuidelijk deel van het perceel Grotestraat 36 in Deest. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000', waardoor een planologische procedure noodzakelijk is. Momenteel wordt voor de gehele kern Deest een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Deest' heeft begin 2013 ter inzage gelegen. De gemeente Druten heeft aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling nog kan worden meegenomen in de bestemmingsplanactualisatie indien de ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid van het initiatief zijn aangetoond. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in deze onderbouwing. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de relatie met het vigerende beleid en de economische uitvoerbaarheid. De ruimtelijke onderbouwing doorloopt geen afzonderlijke procedure (in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) maar dient als onderbouwing voor het opnemen van de bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan 'Kom Deest'.

1.2 Plangebied

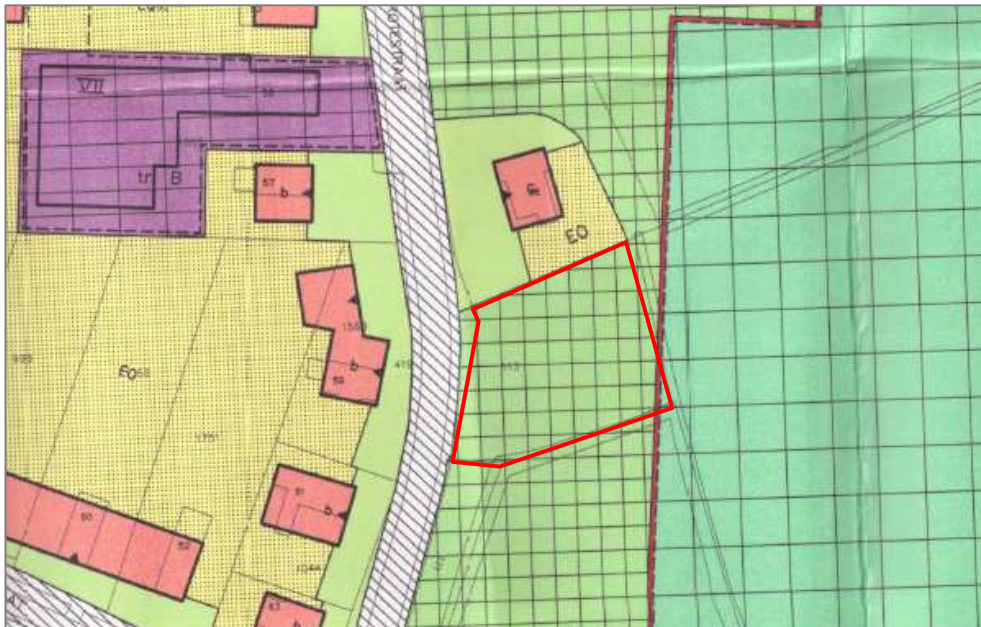
Het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing is circa 1.000 m² groot en betreft het zuidelijk deel van het perceel Grotestraat 36. Het plangebied ligt in het zuidelijk deel van Deest en wordt in het westen begrensd door de Grotestraat. Ten noorden van het plangebied staat de bestaande woning Grotestraat 36. Ten oosten en zuiden van het plangebied liggen onbebouwde percelen met een agrarisch gebruik.



Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000', dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 oktober 2000 en (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 22 mei 2001.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000'

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Groene ruimte'. De gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor landschaps- en natuurbouw en voor semi-agrarische doeleinden in de vorm van weide- en grasland. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Het realiseren van een extra woning op het perceel Grotestraat 36 is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het zuidoostelijk deel van Deest, op de grens tussen de lintbebouwing aan de Grotestraat en het buitengebied. De ontstaansgeschiedenis van Deest is sterk verbonden met de loop van de rivier. Deest is ontstaan als dijkdorp aan de Waal, waar de gronden hoger gelegen waren en er het minste risico was op overstromingen. Tevens waren de dijken destijds de belangrijkste routes in de omgeving. 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 Grotestraat, die een rechtstreekse verbinding vormt tussen het dorpscentrum en de Van Heemstraweg, is het best herkenbaar als dorpslint, mede omdat de weg tegenwoordig de belangrijkste (ontsluitings)weg in de bebouwde kom van Deest is. De parallel lopende Bijmansstraat is vanwege het ontbreken van een aansluiting op de Van Heemstraweg van ondergeschikte betekenis. Oostelijk van de Grotestraat ligt de Vriezeweg, die een derde noord-zuidgerichte lijn vormt. Onder invloed van de industrie in Deest 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 drie noord-zuidgerichte linten Bijmansstraat, Grotestraat en Vriezeweg.

De bebouwingsstructuur aan de Grotestraat is gevarieerd. Vanwege de functie van de Grotestraat als verbinding tussen de dorpskern en de Van Heemstraweg is in de loop der jaren langs deze weg lintbebouwing tot stand gekomen. Deze bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen op relatief grote percelen. In noordelijke richting zijn de percelen kleiner en staan de woningen dichter opeen. Hier komen naast vrijstaande woningen ook halfvrijstaande woningen voor. In de directe omgeving van het plangebied is, zowel aan de oostzijde als aan de westzijde van de Grotestraat, sprake van een open bebouwingsstructuur met vrijstaande woningen. De rooilijn van de woningen verspringt, waardoor de diepte van de voortuinen sterk verschilt. Ten oosten en zuiden van het plangebied liggen agrarische percelen, die ter plaatse deels nog direct grenzen aan de Grotestraat. Hierdoor is sprake van een ruimtelijke scheiding tussen de eigenlijke dorpskern van Deest (noordelijk van de kruising Grotestraat - Bijmansstraat) en het bebouwingscluster rond de kruising Grotestraat - Van Heemstraweg.

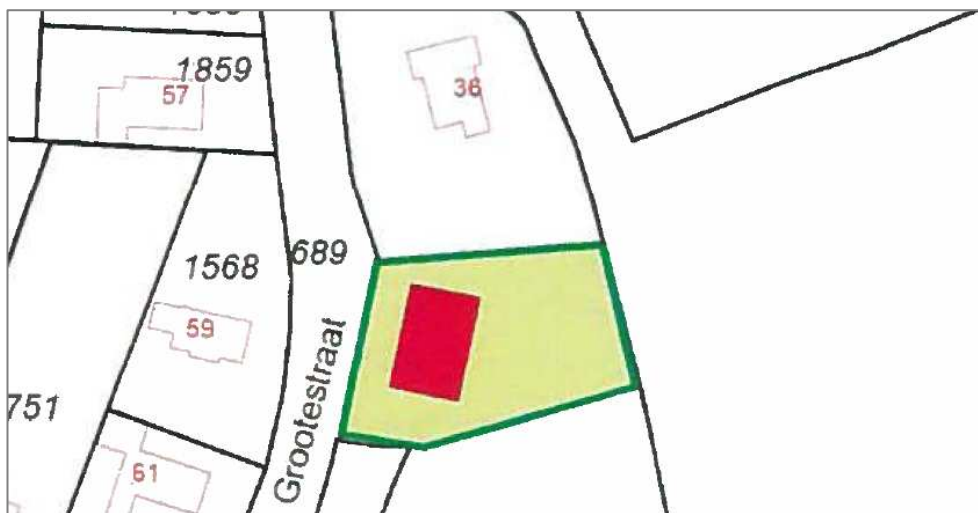
Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als grasland/tuin. Langs de oostelijke en zuidelijke grens van de locatie ligt een sloot, waaraan enkele bomen staan. Op de achterzijde van het perceel staat een grotere boom.

2.2 Het initiatief

2.2.1 Bebouwing

Het initiatief betreft de realisering van een vrijstaande woning ten zuiden van de bestaande woning Grotestraat 36. Het huidige perceel, dat een grootte heeft van circa 2.600 m², wordt gesplitst zodat op het zuidelijk deel van het perceel een nieuwe woning kan worden toegevoegd. Het nieuwe perceel krijgt een grootte van circa 1.000 m², waardoor het passend is tussen de overige percelen aan dit deel van de Grotestraat.

De nieuwe woning past qua typologie en bouwmassa in de bebouwingsstructuur van de Grotestraat. De afstand van de nieuwe woning tot aan de weg bedraagt circa 7 meter, waarmee wordt aangesloten op de (sterk verspringende) rooilijn van de woningen in de omgeving. Doordat de woning op het voorste perceelsgedeelte wordt gebouwd, kunnen de bestaande bomen langs de sloot en op de achterzijde van het perceel behouden blijven. Ook de watergang die langs de zuidelijke en oostelijke perceelsgrens ligt, blijft intact. Voor wat betreft de maximale goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij de bestaande woning Grotestraat 36. Dit betekent dat de goot- en bouwhoogte maximaal 7 respectievelijk 10 meter mogen bedragen.



Situering nieuwe woning

Ten oosten van het plangebied wordt de nieuwe woonbuurt Deest-Zuid ontwikkeld. In het bestemmingsplan 'Deest ontzanding', dat op 30 juni 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad, is op de gronden direct ten oosten van het perceel Grotestraat 36 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van maximaal 40 woningen mogelijk maakt. Er wordt op deze locatie gedacht aan een kleine, hoogwaardige woonbuurt die een overgang vormt van de bestaande woningen in Deest naar de waterplas die ontstaat na de zandwinning. Hierdoor zal het agrarische gebied ten oosten van het plangebied in de komende decennia transformeren in een woongebied en zullen de onbebouwde gronden aan de oostzijde van het plangebied worden bebouwd. Toevoeging van een woning op het perceel Grotestraat 36 is passend binnen de toekomstige ontwikkeling van Deest - Zuid.

Door de perceelsgrootte, de ligging aan de straat en de bouwwijze zal de nieuwe woning echter deel uitmaken van de (lint)bebouwing langs de Grotestraat en wordt deze in ruimtelijk opzicht geen onderdeel van de uitbreidingslocatie Deest - Zuid.

Ook voor het bedrijfsperceel aan de Grotestraat 55, ten noordwesten van het plangebied (het Croonenterrein), is herontwikkeling naar woningbouw voorzien. In de komende jaren is dus ook aan de westzijde van de Grotestraat sprake van versterking van de woonfunctie.



Luchtfoto plangebied met beoogde ontwikkelingen in de omgeving

Doordat de percelen ten zuiden van het plangebied onbebouwd blijven (deze zijn ook niet betrokken bij de woningbouw in Deest-Zuid) blijft een groene buffer tussen de dorpskern van Deest en het bebouwingscluster aan de Van Heemstraweg behouden. Het toevoegen van een woning op het perceel Grotestraat 36 doet hieraan geen afbreuk.

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

De Grotestraat sluit aan op de Van Heemstraweg en is de belangrijkste ontsluitingsweg van Deest. De nieuwe woning wordt direct op deze weg ontsloten. Vanwege de beperkte ontwikkeling (toevoegen van één woning) stuit dit niet op bezwaren. Parkeren ten behoeve van de nieuwe woning vindt volledig plaats op eigen terrein. Gezien de grootte van het perceel zijn hiervoor voldoende mogelijkheden. Uitgangspunt is dat op het perceel wordt voorzien in minimaal twee parkeerplaatsen. Bij de uitwerking van het bouwplan kan aanvullend worden voorzien in een garage waarin één of meer auto's kunnen worden geparkeerd.

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Streekplan en Ruimtelijke Verordening

Het Streekplan 'Gelderland 2005 - kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft daardoor ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening. Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten, in aanvulling op de provinciale structuurvisie, de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 22 januari 2011 en bevat regels met betrekking tot de bescherming van provinciale belangen. De Verordening Ruimte vormt het toetsingskader voor gemeentelijke bestemmingsplannen en wordt periodiek herzien. Onderwerpen die van provinciaal belang zijn en waarvoor in de Ruimtelijke Verordening regels zijn opgenomen, zijn onder meer verstedelijking, wonen, detailhandel, recreatie, ecologische hoofdstructuur en grondwaterbescherming.

In het Streekplan (de provinciale structuurvisie) kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Ten behoeve hiervan wordt onderscheid gemaakt in het rode raamwerk, het groen-blauwe raamwerk en het multifunctionele gebied. De verstedelijking dient voornamelijk plaats te vinden in de stedelijke netwerken, die samen het rode raamwerk vormen. In het groen-blauwe netwerk wordt ruimte gegeven aan natuur. Verstedelijking is hier niet toegestaan, tenzij er een groot belang in het geding is en compensatiemaatregelen worden getroffen. In het multifunctionele gebied heeft de provincie geen eigen belangen geformuleerd. Dit gebied is, meer dan het verleden, het domein van de gemeenten: zij zijn vrij hier het ruimtelijk beleid te bepalen en werken daartoe samen in regionaal verband.

De begrenzingen van het bestaand bebouwd gebied en de zoekzones voor nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn vastgelegd in de kaarten van de Ruimtelijke Verordening. Het plangebied van onderhavige ruimtelijke onderbouwing ligt binnen het 'bestaand bebouwd gebied'. Ten oosten van het plangebied, waar de ontwikkeling van Deest-Zuid is voorzien, is een 'zoekzone wonen en werken' opgenomen. Het provinciaal beleid is erop gericht om nieuwe verstedelijking plaats te laten vinden binnen het bestaand stedelijk gebied en binnen de in de verordening opgenomen zoekrichtingen en zoekzones. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen. Voor woningen geldt wel dat deze dienen te passen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) voor de betreffende regio.



Uitsnede kaart Verstedelijking (Ruimtelijke Verordening Gelderland)

Het provinciale beleid ten aanzien van het bestaand bebouwd gebied is, zowel in de stedelijke als in de landelijke regio's, gericht op enerzijds beheer en onderhoud en anderzijds inbreiding en herstructurering. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Het plangebied ligt volgens het provinciaal beleid in het 'bestaand stedelijk gebied'. Het provinciaal beleid is in het bestaand stedelijk gebied gericht op inbreiding en herstructurering, zodat extra ruimtebeslag in het buitengebied zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het initiatief, dat betrekking heeft op de toevoeging van een woning in het bestaand stedelijk gebied van Deest, past binnen deze uitgangspunten.

3.1.2 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.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Ontwikkelvisie wonen en werken

De Ontwikkelvisie wonen en werken dateert uit 2003. In de ontwikkelvisie wordt ingezet op zuinig ruimtegebruik en verbetering van de woon- en milieukwaliteit door het zoveel mogelijk benutten van inbreidingslocaties. De gemeente Druten hanteert voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals wonen en werken) het uitgangspunt dat inbreiding voor uitbreiding gaat, tenzij er geen inbreidingslocaties (tijdig) beschikbaar zijn. In dat laatste geval zal eerst moeten worden gezien of woningbouw elders in de gemeente op inbreidingslocaties mogelijk en wenselijk is. Tenslotte komen uitbreidingslocaties in beeld, met dien verstande dat deze binnen de contouren dienen te vallen. De gemeente Druten kiest voor een verstedelijking die zich concentreert in het noordelijk deel van de gemeente, met name in en rond de hoofdkern Druten, als invulling van het bundelingsprincipe en ter ondersteuning van de centrumfunctie van de kern. In het verstedelijkingspatroon wordt gekozen voor het in stand houden en versterken van een groene geleiding tussen de kernen.

Deest heeft als gevolg van de gerichtheid op de aanwezige bedrijvigheid in de huidige situatie een specifiek karakter, in tegenstelling tot de meer landelijke (en kleinere) kernen Afferden en Horssen. Verdergaande ontwikkeling sluit hierbij goed aan. Daarbij ondergaat Deest een drastische verandering met de grootschalige ontzandingen aan de oostzijde, waarvan de eerste fase reeds jaren geleden opgestart is. De gewenste toekomstige ruimtelijke structuur van Deest beantwoordt aan de keuze voor een ruimtelijke groene geleiding tussen de verstedelijkte gebieden gelegen tussen de Waal en de Maas en Waalweg. Op structuurniveau zijn de rivier en de dijk de sterkste structuur- en identiteitsdragers van Deest. Er ligt een grote kans om deze elementen aan te grijpen voor een versterking van de ruimtelijke structuur van Deest. In de visie van de gemeente wordt Deest dan ook in de toekomst beschouwd als 'dorp aan de rivier', waarbij de fysieke relatie tussen Deest en de rivier en dijk versterkt kan worden. De visie houdt verder in dat Deest op afstand blijft liggen van de Van Heemstraweg.

De ruimtelijke kwaliteiten van Deest vragen een zorgvuldige aanpak bij toekomstige ontwikkelingen. Omvangrijke uitbreidingen passen niet in de structuur van Deest. Aan de oostzijde van Deest is sprake van een bedrijventerrein en een zandwinningsplas. Verdere geplande ontzandingen in de toekomst betekenen een forse ingreep en dynamiek aan deze zijde van de kern. Deze dynamiek en ingrepen in de ruimte bieden uitstekende kansen om hier in de toekomst op in te spelen met de ruimtelijke ontwikkeling van Deest. Dit beperkt de noodzaak tot nieuwe ingrepen in de ruimte op andere locaties.

Het initiatief betreft het toevoegen van een woning aan de Grotestraat, één van de bebouwingslinten in Deest. Door de opzet van het bouwplan (een vrijstaande woning op een ruim perceel) wordt de nieuwe woning ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur. Omdat de percelen ten zuiden van het plangebied onbebouwd blijven, blijft een buffer tussen de dorpskern van Deest en het bebouwingscluster aan de Van Heemstraweg behouden. Het initiatief past derhalve binnen het beleid zoals geformuleerd in de Ontwikkelvisie wonen en werken.

3.2.2 Woonvisie 2005+

In de Woonvisie 2005+ zijn de gemeentelijke beleidsambities met betrekking tot het aspect wonen vastgelegd. Deze beleidsambities zijn:

- De gemeente Druten is een aantrekkelijk woon- en werkgemeente. De gemeente Druten wil deze functie behouden en versterken en aantrekkelijk zijn voor alle lagen uit de bevolking.
- De gemeente Druten wil extra aandacht besteden aan kwetsbare groepen op de lokale woningmarkt.
- De gemeente Druten heeft een beperkte groeiambitie en wil bouwen om in de regionale behoefte te voorzien.
- De gemeente Druten streeft naar een gezamenlijk plan van aanpak voor wonen-welzijn-zorg. Dit plan is gericht op het faciliteren van mensen met een zorgvraag, zodat ze zo lang mogelijk zelfstandig thuis in hun eigen kern kunnen blijven wonen.
- De gemeente Druten vindt het belangrijk dat de leefbaarheid en identiteit in elke kern behouden blijft.
- De gemeente Druten wil de uitvoering van de woonvisie waarborgen door bewoners en maatschappelijke organisaties daarbij te betrekken.

Conform de afspraken gemaakt op regionaal niveau en zoals afgesproken bij het opstellen van de ontwikkelingsvisie wonen en werken:

- zet de gemeente vooral in op de ontwikkeling van inbreidingslocaties: inbreiding gaat boven uitbreiding;
- is er weer ruimte voor woningbouw in de kerkdorpen van de gemeente Druten. Mede door middel van woningbouw wil de gemeente Druten de ontgroening van de kerkdorpen tegengaan en de leefbaarheid in stand houden. De gemeente Druten wil hiermee een passende bouwstroom in de kerkdorpen op gang brengen.

Deest is een van de kerkdorpen binnen de gemeente Druten en is aangewezen als groendorps woonmilieu. Kenmerken van een groendorps woonmilieu zijn:

- landelijke (kerkdorpen) en suburbaan woonmilieu (De Waarden);
- met name in de kleine kernen is het strategisch van belang dat er wordt voorzien in de behoefte aan koopwoningen voor de doorstroming van jongeren uit de bestaande voorraad;
- biedt ruimte voor vernieuwing in de bestaande woningvoorraad;
- maatwerk in nauw overleg met andere partijen;
- uitleglocaties, randen van grotere kernen en in kleinere kernen.

3.2.3 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. Besloten is daarom om Druten-Oost (plan capaciteit ruim 400 woningen) gefaseerd uit te voeren. Uitgaande van gemiddeld 25 woningen per jaar, kunnen hier in de periode 2013-2019 175 woningen worden gerealiseerd. Door de capaciteit voor Druten-Oost op deze wijze naar beneden bij te stellen, is in totaal nog sprake van een capaciteit van 454 woningen in plannen met de hoogste juridische binding. Vervolgens zijn ook plannen met een hoge mate van gewekte verwachtingen en plannen met de hoogste score op volkshuisvestelijke en planologische criteria geselecteerd (voor zover de plan capaciteit per kern al niet is overschreden). Door toevoeging van deze plannen komt de totale capaciteit op 582 woningen, wat goed aansluit bij de benodigde plan capaciteit. De overige plannen zijn voor de periode 2013-2019 op de 'reservebank' terechtgekomen.

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.

Naast de twee plannen die voor Deest zijn opgenomen in de planfasering (Deest-Zuid fase 1 en Croonenterrein) is in de kern sprake van een aantal particuliere initiatieven voor de toevoeging van een woning. De initiatieven hebben in de meeste gevallen betrekking op de invulling van een open plek in de bebouwingsstructuur van Deest, waardoor de bebouwingsstructuur wordt versterkt. Indien deze initiatieven ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar zijn, is er geen principieel bezwaar tegen het toestaan van enkele woningen. Onderhavig initiatief betreft de toevoeging van één woning in een bestaand bebouwingslint. De toevoeging van één woning op deze locatie stuit niet op bezwaren.

3.2.4 Dorpsontwikkelingsvisie Deest

De dorpsontwikkelingsvisie is opgesteld in november 2007 en biedt een kader voor de ruimtelijke en maatschappelijke beleidsontwikkelingen op de terreinen wonen, werken, voorzieningen, sociaal-maatschappelijk en bereikbaarheid voor de komende twintig jaar. Uitgangspunt in de ontwikkelingsvisie is het behoud van de vele waardevolle ruimtelijke en sociale kwaliteiten van Deest, rekening houdend met de initiatieven en wensen van de bewoners voor toekomstige verbeteringen en veranderingen op deze terreinen. Op deze wijze is het mogelijk om relaties te leggen tussen verschillende locaties. Diverse locaties in het dorp kunnen elkaar zodoende 'bestuiven' waardoor een hogere ruimtelijke kwaliteit kan ontstaan. Het is daarbij van belang dat de eenheid in ontwikkeling van het dorp blijft behouden. De boodschap is om dorps methodes te gebruiken voor het herstructureren van buurten, het herinrichten van plekken en het ontwikkelen van nieuwe plekken om te wonen en te recreëren. Het huidige dorp geeft veel prijs van de manier van opbouw en groei in de afgelopen decennia. Deze opbouw wordt als uitgangspunt genomen.

De realisering van een vrijstaande woning op een ruim perceel past binnen de ruimtelijke structuur van de Grotestraat. De bebouwingsstructuur langs het bebouwingslint wordt aangevuld. Het initiatief past binnen het beleid zoals geformuleerd in de dorpsontwikkelingsvisie.

3.2.5 Groenbeleidsplan

In het Groenbeleidsplan zijn de uitgangspunten met betrekking tot het beheer en de ontwikkeling van groen vastgelegd. Omdat Deest haar identiteit voor het grootste deel ontleent aan de relatie met de dijk en de rivier is het van groot belang dat het zicht op de dijk vanuit de kern ook bij toekomstige uitbreidingen langs de dijk gewaarborgd blijft. De Bijmansstraat en de Vriezeweg worden als groene randen versterkt door het aanbrengen of aanvullen van laanbeplantingen. De Grotestraat heeft en houdt een stenig karakter met groene knopen bij belangrijke kruisingen/wijkentrees. Deze groene knopen kunnen bestaan uit een enkele solitaire boom of boomgroep, al dan niet met onderbeplanting of accenten in de vorm van bloembakken. De belangrijkste ingreep is het ontwikkelen van een levendig en aantrekkelijk dorpshart, waarbij het plein voor 't Trefpunt in samenhang met het gebied ten oosten van de Grotestraat heringericht wordt.



Kaart groenstructuur Deest (Groenbeleidsplan)

In de toekomst zal door grootschalige ontzandingen in het gebied ten zuiden en zuidoosten van Deest het landschap ingrijpend veranderen. Er wordt gedacht aan een combinatie van wonen en water; de Vriezeweg zal in de toekomst hierdoor mogelijk voor een deel komen te vervallen.

Het initiatief doet geen afbreuk aan de bestaande en beoogde groenstructuur langs de Grotestraat. Het planvoornemen heeft een ruime opzet, waarbij wordt voorzien in een circa 7 meter diepe voortuin. Door de situering van de woning op het westelijk deel van het perceel kunnen de aanwezige watergangen en het merendeel van de beplanting behouden blijven.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Verhoeven Milieutechniek heeft een verkennend bodemonderzoek verricht in het plangebied (rapportage 26 februari 2013). Het onderzoek had tot doel om vast te stellen of er bezwaren bestaan tegen de voorgenomen nieuwbouw. Op basis van het bureauonderzoek is uitgegaan van een 'onverdachte locatie'. In het plangebied zijn voor het bepalen van de algemene bodemkwaliteit acht boringen geplaatst, waarvan één boring is afgewerkt met een peilbuis. Op basis van de zintuiglijke waarnemingen van de boringen zijn twee mengmonsters samengesteld en geanalyseerd.

In het zintuiglijk zwak kolengruishoudende mengmonster van de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond voor de onderzochte parameters. Ook in het zintuiglijk zwak roesthoudende mengmonster van de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond voor de onderzochte parameters. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte voor barium aangetoond ten opzichte van de streefwaarde. De gehalten voor de overige geanalyseerde parameters liggen beneden de streefwaarde.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de hypothese ('onverdachte locatie') aangenomen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium aangetroffen. Het betreft een overschrijding van de streefwaarde; aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, zijn geen vervolgstappen noodzakelijk. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek in voldoende mate vastgesteld. Vanuit oogpunt van bodem- en grondwaterkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw.

4.2 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht als een nieuwe woning wordt geprojecteerd binnen de geluidzone van een weg. Alle wegen, met uitzondering van 30 km/h wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, hebben een geluidzone. De breedte van de zone is afhankelijk van het snelheidsregime en het aantal rijstroken.

Het plangebied ligt in een 30 km/h gebied. De nieuwe woning is niet geprojecteerd binnen de geluidzone van een weg met een snelheidsregime van 50 km/h of meer. Ingevolge de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek daarom niet noodzakelijk. Er zijn uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In de Regeling 'niet in betekenende mate' zijn categorieën opgenomen waarvan vaststaat dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen. Voor woningbouwontwikkelingen geldt ingevolge deze Regeling dat initiatieven van minder dan 1.500 woningen per definitie 'niet in betekenende mate' bijdragen, waardoor een toetsing naar de grenswaarden zonder meer achterwege kan blijven. Het initiatief betreft de realisering van één woning. Deze ontwikkeling kan worden aangemerkt als 'niet in betekenende mate'. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Overigens blijkt uit raadpleging van de NSL-monitoringstool dat zelfs langs de drukste weg in de gemeente Druten (de Maas- en Waalweg) geen sprake is van (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden. De luchtkwaliteit in de gemeente Druten staat woningbouw dus niet in de weg.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidningen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personen-dichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs).

Momenteel wordt op rijksniveau gewerkt aan de Basisnetten voor weg, spoor en water, waarin het nieuwe beleid op het gebied van externe veiligheid voor transportassen wordt vastgelegd. De (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs sorteert voor op dit nieuwe beleid. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen. Transportassen waarover relevant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, liggen op een zodanig grote afstand van het plangebied (de afstand tot de Waal en de Maas- en Waalweg bedraagt ruim een kilometer) dat deze niet relevant zijn. Ten oosten van de Vriezeweg ligt een hogedruk gasleiding. De afstand van het plangebied tot deze leiding bedraagt ruim 400 meter. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten de inventarisatieafstand die voor deze leiding wordt aangehouden. Er zijn uit oogpunt van externe veiligheid daarom geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te bepalen of een nieuwe woning mogelijk hinder ondervindt van bedrijfsactiviteiten in de omgeving, kan de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) worden gehanteerd. In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Op circa 40 meter ten noordwesten van het plangebied, aan de Grotestraat 55, ligt het bedrijfsperceel van het (voormalige) transportbedrijf Croonen. De activiteiten van het transportbedrijf zijn inmiddels gestaakt en voor het perceel is herontwikkeling naar woningen voorzien. Gezien de grootte en ligging van het perceel, dat is ingeklemd tussen woonpercelen, wordt het niet realistisch geacht dat zich hier opnieuw een transportbedrijf zal vestigen. In het bestemmingsplan 'Kom Deest' is voor de betreffende gronden, conform het vigerende bestemmingsplan, de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Deze bestemming staat, naast een transportbedrijf, bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toe. Volgens de VNG-brochure geldt voor bedrijven in milieucategorie 2 een indicatieve afstand van 30 meter, gemeten van de grens van de bedrijfsbestemming tot aan de gevel van een nieuwe woning. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe woning uit oogpunt van milieuhinder sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De nieuwe woning zal de mogelijkheden voor bedrijfsvestiging op het perceel Grotestraat 55 daarnaast niet beperken. Verder is in de omgeving van het plangebied geen sprake van bedrijven die relevant zouden kunnen zijn. Er zijn uit oogpunt van bedrijfshinder daarom geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Waterhuishouding

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets.

In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

4.6.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland'. Daarnaast beschikt 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. Werkzaamheden in of nabij watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Druten voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het Waterplan Druten opgesteld. Het Waterplan Druten beschrijft de gemeenschappelijke visie van gemeente en waterschap op integraal en duurzaam waterbeheer in Druten. Het aspect water wordt hierbij vanuit de invalshoeken 'water vanuit de grond', het watersysteem op orde', 'water en haar omgeving' en 'beleving van water' beschouwd. Voor het plangebied zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' en het waterplan Druten gebruikt bij het opstellen van deze waterparagraaf.

4.6.2 Locatiestudie

In de huidige situatie is de locatie aan de Grotestraat in gebruik als weidegrond/tuin en geheel onverhard. Op basis van www.dewatertoets.nl is geconcludeerd dat het plangebied aan de oostzijde wordt begrensd door een B-watergang, met een afvoerende en bergende functie, en aan de zuidzijde door een C-watergang, die alleen een waterbergende functie heeft. Aan de westzijde is het plangebied gelegen in de keurzone van een persleiding, gelegen aan de Grotestraat. De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 6,9 m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 40 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 120 cm onder maaiveld (wateratlas Gelderland). Op basis van het verkennend bodemonderzoek bestaat de bodemsamenstelling van het terrein globaal uit de grondsoort sterk zandig en zwak siltig, matig humeuze klei. Deze gronden zijn geclassificeerd als een kalkhoudende ooivaaggrond (www.bodemdata.nl). Tot slot is op basis van de waterkansenkaart van Rivierenland geconcludeerd dat het plangebied geschikt is voor stedelijke uitbreiding, op basis van ophoging, infiltratie, rivierkwel en afbouw onttrekkingen.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van één woning. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

| Oppervlakte | Huidige situatie (m ²) | Toekomstige situatie (m ²) |
|--------------------------|------------------------------------|--|
| Dakoppervlakte bebouwing | 0 | 150* |
| Terreinverharding | 0 | 150** |
| Onverhard terrein | 1.000 | 700 |
| Totaal | 1.000 | 1.000 |

* aanname voor één (grote) vrijstaande woning

** aanname voor bijgebouwen en tuin-/erfverharding

4.6.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de bovenstaande gegevens is de toename van het verhard oppervlak bepaald. Voor plannen met meer dan 500 m² toename verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² toename verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Het onderhavige initiatief leidt tot een toename van het verhard oppervlak van circa 300 m². De realisatie van compenserende waterberging is derhalve niet vereist. Tevens worden bij het initiatief de beschermingszones van zowel de B- en C-watergang alsmede de beschermingszone voor de persleiding in acht genomen. Hierdoor vindt er geen beperking voor of aantasting van deze waterhuishoudkundige voorzieningen plaats.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen, zodat uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen. De aansluiting op het gemeentelijk rioelstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden. Er zijn uit oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente Druten is opgenomen op de archeologische waarden- en beleidskaart. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart van archeologische waarden en verwachtingen opgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente zijn enkele terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich enkele terreinen met een bekende archeologische waarde.

Daarnaast kunnen drie archeologische verwachtingszones worden onderscheiden:

- hoge archeologische verwachting;
- gematigde archeologische verwachting;
- lage archeologische verwachting.

Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Het betreft gebieden waar reeds archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en niets is aangetroffen, gebieden die zijn afgegraven of ontgrond, grotere waterpartijen en grootschalige afgravingen of geërodeerde stukken land.

Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing valt volgens de archeologische waarden- en beleidskaart in een gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden is conform het gemeentelijk beleid archeologisch onderzoek nodig voor bebouwing en werkzaamheden met een grotere oppervlakte dan 500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm. Het initiatief betreft de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouwen. De totale oppervlakte van de bebouwing blijft ruimschoots onder de 500 m², zodat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De oppervlakte van werkzaamheden met een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm (bijvoorbeeld voor het inrichten van de tuin) is naar verwachting ook beperkt. Indien de verstoring bij de uitvoering van werkzaamheden toch groter blijkt te zijn dan 500 m², dient op basis van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' in het bestemmingsplan 'Kom Deest' archeologisch onderzoek te worden verricht in het kader van de omgevingsvergunning. Er zijn uit oogpunt van archeologie geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7.2 Cultuurhistorie

In het plangebied is geen sprake van elementen met een bijzondere cultuurhistorische waarde. Realisering van een vrijstaande woning, passend in de bestaande structuur, leidt tot een aanvulling/versterking van de bebouwing langs de Grotestraat, die als (historisch) bebouwingslint een rol speelt in de ruimtelijke structuur van Deest. Er zijn uit cultuurhistorisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Flora en fauna

Croonen Adviseurs heeft in het plangebied een verkennend onderzoek flora en fauna uitgevoerd (rapportage 22 februari 2013). Het doel van deze quickscan was het in beeld brengen van mogelijke strijdigheden met de Flora- en faunawet en/of de Natuurbeschermingswet 1998. Het onderzoek heeft bestaan uit een bureaustudie en een veldbezoek. Tijdens het veldbezoek is beoordeeld of het terrein geschikt is voor de in de bureaustudie aangegeven beschermde soorten.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied geen deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde EHS-gebied ligt op circa 800 meter ten noorden van het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de uiterwaarden van de Waal, ligt ook op circa 800 meter afstand.

Vanwege de grote afstand, de aard en de omvang van de ontwikkeling worden geen effecten op het Natura 2000-gebied verwacht. Er zijn uit oogpunt van gebiedsbescherming (EHS en Natura 2000) dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied twee biotopen aangetroffen: bomen en grasland. Het grasveld wordt gedomineerd door algemene grassen. De boom in het midden van het plangebied betreft een walnotenboom. De andere drie bomen bevinden zich direct langs de sloot op de zuidgrens van het plangebied. Verder staat er een aantal stronken van wilgen langs de sloot. De vegetatie in het plangebied is gezien de voedselrijkdom floristisch weinig interessant. Beschermd plantensoorten zijn niet aangetroffen en worden in het aangetroffen biotoop ook niet verwacht. Het grasland biedt een geschikt leefgebied voor algemeen voorkomende zoogdieren, zoals muizen en spitsmuizen. Er zijn molshopen aangetroffen. Daarnaast kunnen soorten als konijn, haas, egel en incidenteel wezel, bunzing, hermelijn en vos in dit biotoop voorkomen.

Het plangebied biedt geen geschikt leefgebied voor de beschermde zoogdieren die op basis van het bureauonderzoek in de omgeving van het plangebied voor kunnen komen. Het grasland en de bomen bieden ook geen geschikte verblijf- en rustplaatsen voor boombewonende vleermuizen. Wel kunnen vleermuizen het gebied als foerageergebied gebruiken. De bomen bieden een geschikt leefgebied en geschikte nestlocaties voor algemene (broed)vogels. Jaarrond beschermde nesten van de in de bureaustudie vermelde (roof)vogelsoorten zijn echter niet aangetroffen. Alle in gebruik zijnde nesten van broedvogels zijn in Nederland beschermd. Met broedvogels kan echter eenvoudig rekening worden gehouden door in het geval van concrete broedgevallen eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedperiode.

Het grasland biedt een geschikt biotoop voor algemene amfibieën. Zwaarder beschermde amfibieën worden op basis van het biotoop niet verwacht. Het biotoop biedt geen geschikt leefgebied voor de in de bureaustudie vermelde soorten. Het plangebied biedt geen geschikt biotoop voor reptielen.

In het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Op grond van de aanwezige biotopen wordt de aanwezigheid van beschermde soorten ook niet verwacht, met uitzondering van (broed)vogels. Geconcludeerd is dat er vanwege de Flora- en faunawet geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

In de Grotestraat, ten westen van het plangebied, ligt een rioolpersleiding die in beheer is bij Waterschap Rivierenland. De nieuwe woning en eventuele bijgebouwen worden gerealiseerd buiten de beschermingszone van de persleiding, zodat deze leiding geen belemmeringen oplevert voor het initiatief.

5 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief betreft de realisering van een vrijstaande woning. Hierdoor is sprake van een bouwplan waarvoor de gemeente verplicht is tot het verhalen van kosten. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Deest' wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waar het kostenverhaal onderdeel van is. Het opstellen van een exploitatieplan is in dat geval niet noodzakelijk.

6 Conclusie

De realisering van een vrijstaande woning op het zuidelijk deel van het perceel Grotestraat 36 past in de ruimtelijke structuur van dit gedeelte van Deest (zie hoofdstuk 2). Met de situering, grootte en hoogte van de woning wordt aansluiting gezocht bij de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving. Daarnaast past de woonfunctie goed in de functionele opbouw van de omgeving.

Het initiatief past ook binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid, waarin inbreiding de voorkeur krijgt boven uitbreiding (zie hoofdstuk 3). Er zijn uit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling (zie hoofdstuk 4). Er zijn dan ook geen bezwaren om in het bestemmingsplan 'Kom Deest' op deze locatie de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken.

