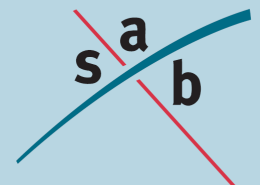


Ruimtelijke onderbouwing

Bijmanstraat 11 – 11a, Deest

Gemeente Druten

Datum: 6 maart 2013
Projectnummer: 120683



INHOUD

1	Ruimtelijke onderbouwing	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Het initiatief	4
1.3	Beleidskader	7
1.4	Milieu- en omgevingsaspecten	11
1.5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
1.6	Conclusie	20

Bijlagen

- *Projectkaart*
- *Bodemonderzoek*

1 Ruimtelijke onderbouwing

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de bouw van een woning (omzetten bijgebouw naar een woning) op het perceel Bijmanstraat 11 - 11a in de kern Deest. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000' dient een bestemmingsplanherziening te worden opgesteld. Momenteel wordt voor de kern Deest het bestemmingsplan 'Korplan Deest' opgesteld. De gemeente Druten heeft aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling nog kan worden meegenomen in deze bestemmingsplanactualisatie. Randvoorwaarde is wel dat een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld waarin de uitbreidingsmogelijkheden op dit perceel wordt getoetst aan onder andere ruimtelijke en stedenbouwkundige waarden van het projectgebied en de omgeving. Eveneens dienen de noodzakelijke haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd te zijn. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daar in. Tevens is een toetsing aan het geldende beleid en haalbaarheidsaspecten opgenomen.

1.1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen op het perceel Bijmanstraat 11 - 11a in Deest. Het perceel Bijmanstraat 11 - 11a is gelegen aan de zuidwest rand van de kern Deest. In de huidige situatie bestaat het perceel uit een tuin met een bijgebouw. Het perceel wordt aan de noord- en westzijde omgeven door de bestaande tuin van Bijmanstraat 11 - 11a. Aan de zuidkant grenst het perceel aan de bestaande woning Bijmanstraat 13. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging en begrenzing van het projectgebied aangeduid met een rood kader. Voor de exacte begrenzing van het projectgebied wordt verwezen naar de projectkaart, die als bijlage is toegevoegd aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing.



Globale ligging projectgebied

bron: Google Earth

1.1.3 Geldend bestemmingsplan

Het projectgebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000'. Dit bestemmingsplan is op 25 oktober 2000 vastgesteld door de gemeenteraad van Druten en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 mei 2001. In de huidige situatie heeft het projectgebied de bestemming 'Woondoeleinden, categorie EO' en EG' en 'Woondoeleinden, categorie tuin'. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de plankaart van het geldende bestemmingsplan. De globale ligging van het projectgebied is aangeduid met een rood kader.



Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan

Binnen de bestemming is de bouw van een vrijstaande of een Zonder1kap woning toegestaan. De bouw van een tweede vrijstaande woning binnen de bestemming 'Woondoeleinden, categorie EO' en EG' en 'Woondoeleinden, categorie tuin' is juridisch-planologisch niet toegestaan. De initiatiefnemer wil de ontwikkeling in het projectgebied op laten nemen in de actualisatie van de bestemmingsplannen in de kom Deest. Hier dient een ruimtelijke onderbouwing voor het project te worden opgesteld, waarin de haalbaarheid van de uitbreiding van de bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt onderbouwd.

1.2 Het initiatief

1.2.1 Ontstaansgeschiedenis - omgeving - projectgebied

De ontstaansgeschiedenis van de reeks van kernen aan de zuidzijde van de Waal is sterk verbonden met de loop van de rivier. De eerste bebouwing werd gesticht op de hoger gelegen stroomruggen en oeverwallen van de Waal. Deest is ontstaan als dijk-dorp 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. 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. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de historische atlas opgenomen.



Fragment kern Deest omtrent 1850

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 Kikkorsch 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 Bijmanstraat, Grotestraat en Vriezeweg.

1.2.2 Bestaande situatie projectgebied

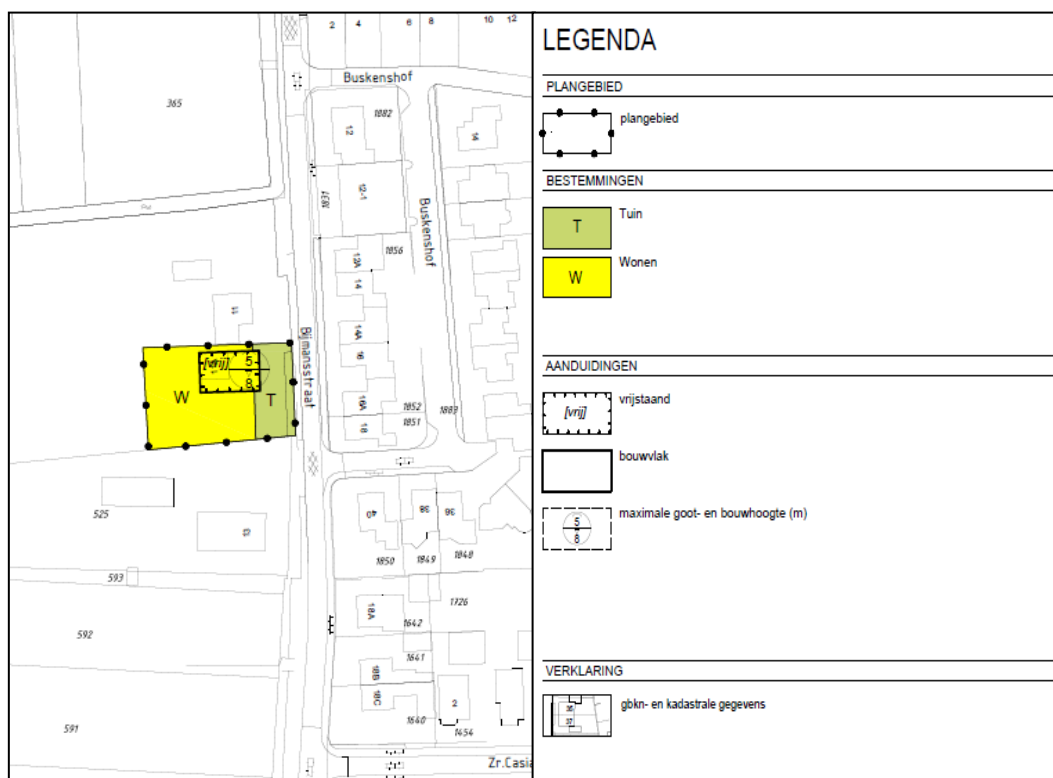
Het perceel Bijmanstraat 11 - 11a is gelegen aan de zuidwest rand van de kern Deest. In de huidige situatie bestaat het perceel uit een tuin met een bijgebouw. Het perceel wordt aan de noord- en westzijde omgeven door de bestaande tuin van Bijmanstraat 11 - 11a. Aan de zuidkant grenst het perceel aan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

1.2.3 Toekomstige situatie projectgebied

Het plan bestaat uit het planologisch positief bestemmen van een bijgebouw tot woning. De mogelijkheid verdichting van het lint met woningbouw vindt zijn oorsprong in de 'Dorpsontwikkelingsvisie Deest' van de gemeente Druten van november 2007. In deze visie heeft de gemeente aangegeven dat het, om de mogelijkheid van groei voor de toekomst open te houden, wenselijk is dat op enkele plekken in het lint bebouwing gerealiseerd wordt. Op deze kavels zal gedifferentieerde vrijstaande woonbebouwing moeten worden gerealiseerd die qua uitstraling aansluit bij de nu aanwezige bebouwing aan de Bijmanstraat. De gemeente Druten heeft in een brief van 19 november 2007 en 12 november 2012 aangegeven, dat zij in principe medewerking willen verlenen aan het realiseren van een extra woning op het perceel Bijmanstraat 11 - 11a. Dit

omdat dit past in het door hen voorgestane beleid. De gemeente geeft in de brieven aan dat de bouw van een extra woning bijdraagt aan de versterking van het lint. Inmiddels is er ook een schets voor de bouw van een levensloop bestendige woning bij de gemeente ingediend. De gemeente heeft aangegeven, dat zij de bouw van een woning willen meenemen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor de kern Deest. Hiervoor dienen wel noodzakelijke onderzoeken te worden uitgevoerd en dient een 'ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld. Op basis van deze documenten kan de bouw van de woning opgenomen worden in het bestemmingsplan voor de kern Deest.

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de conceptverbeelding opgenomen. Deze conceptverbeelding is opgesteld ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan "Komplan Deest". De bouw- en gebruiksmogelijkheden worden als zodanig geïmplementeerd in het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Deest. Ter plaatse van het projectgebied is een woning toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 m en 8 m. Het bouwvlak heeft een maximale oppervlakte van 10 m breed en 15 m diep.



Concept verbeelding

1.3 Beleidskader

1.3.1 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland

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. 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-blaauwe 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-blaauwe 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. Het projectgebied valt in het streekplan in het multifunctioneel gebied en is aangeduid als 'bebouwd gebied'.

Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur en het multifunctioneel platteland. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten. Deze vrijheid is gericht op grondgebonden landbouw, vitale steden en dorpen en nieuwe economische dragers. Het provinciale beleid ten aanzien van het bestaand bebouwd gebied is 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 provinciaal beleid is erop gericht om de bouwopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Zowel in de stedelijke als de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

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. De eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening is vastgesteld op 27 juni 2012. 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. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is grotendeels aangemerkt als 'bestaand bebouwd gebied'. Ten zuiden, zuidoosten en noordwesten van het 'bestaand bebouwd gebied' zijn verschillende 'zoekzones wonen en werken' aangeduid. Het provinciaal beleid is erop gericht om nieuwe verstedelijking plaats te laten vinden binnen 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.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Het Kwalitatief Woonprogramma 3 (KWP 3) beschrijft de woningbouw in Gelderland voor de periode tussen 2010 en 2019. Het betreft een kaderstellende nota, waarbij op regionaal niveau een inventarisatie is gemaakt van de woningbouwprogramma's en de uit onderzoek gebleken behoefte aan woningen. Deze behoefte is zowel kwalitatief als kwantitatief inzichtelijk gemaakt. Voor Druten geldt het afsprakenkader regio Rivierenland. In totaal worden in de periode 2010-2019 in de regio Rivierenland netto 9.800 woningen toegevoegd. Op lokaal niveau wordt het woningbouwprogramma doorvertaald in een Lokaal Kwalitatief Woonprogramma. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de beleidsuitgangspunten, zoals opgenomen in het KWP 3.

1.3.2 Gemeentelijk beleid

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. In de visie is een overzicht van mogelijke ontwikkelingslocaties voor de komende 10 jaar opgenomen. Dit overzicht heeft een functie bij de ruimtelijke en volkshuisvestelijke prioritering van mogelijke locaties. 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 bezien 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.

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.

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 dorpsmethodes 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.

Welstandsnota

Welstandstoezicht werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Nog steeds wordt bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'. De welstandsnota koppelt inhoudelijke kennis aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures. Voor de inwoners van Druten biedt de nota meer inzicht in de toetsing door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en meer zekerheid vooraf over de haalbaarheid van bouwplannen.

De kom van Deest is in de welstandsnota verdeeld in deelgebieden. Binnen het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing komen de volgende deelgebieden voor:

- Waaldorpskernen;
- voor- en naoorlogse planmatige woningbouw;
- introverte woningbouw;
- individuele woningbouw;
- industrie- en haventerreinen;
- sport- en recreatiegebieden;
- uiterwaarden en natuurgebieden;
- agrarisch landschap.

Voor elk gebied zijn gebiedsgerichte criteria opgesteld. Voor elk van de gebieden geldt een welstandsniveau, waarbij onderscheid wordt gemaakt in vier niveaus:

1. zeer waardevolle welstandsgebieden;
2. bijzondere welstandsgebieden;
3. reguliere welstandsgebieden;
4. welstandsvrije gebieden.

Het welstandsniveau bepaalt de aard en de intensiteit waarmee de bouwplannen aan de diverse welstandscriteria zullen worden getoetst. Afhankelijk van het welstandsniveau worden de beoordelingsaspecten streng, kritisch, licht of niet, gehanteerd. Op deze manier worden de gebiedseigen waarden met betrekking tot beeldkwaliteit doeltreffend beschermd en/of versterkt.

1.3.3 Conclusie

De ontwikkeling van onderhavig initiatief voorziet in een vrijstaande woning binnen de bebouwde kom van Deest. Zodoende wordt de (open) ruimte van Deest efficiënt benut. De woning is daarnaast passend qua aard en schaal, zoals voorgesteld in de welstandsnota.

1.4 Milieu- en omgevingsaspecten

1.4.1 Bodem

Algemeen

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

Toetsing

Econsultancy heeft een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd aan de Bijmanstraat te Deest in de gemeente Druten.

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

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

¹ Econsultancy bv (7 februari 2013, Verkennend bodemonderzoek Bijmanstraat te Deest

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

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

Conclusie

Het milieuaspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

1.4.2 Geluid

Algemeen

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

Toetsing

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

Conclusie

Het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

1.4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het

Rijk en diversie regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuinen en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

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

Conclusie

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

1.4.4 Externe veiligheid

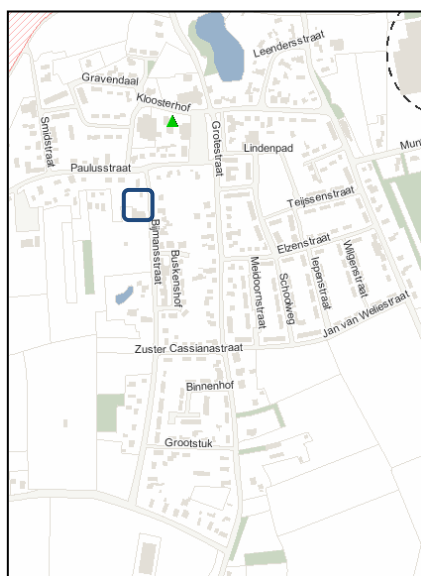
Algemeen

Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Toetsing

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



Uitsnede risicokaart bron: provincie Gelderland, 2013

Conclusie

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

1.4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

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

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de woningen gelegen buiten het betreffende perceel.

Toetsing

Nabij het plangebied zijn agrarische percelen gelegen die in gebruik zijn als boomgaard. In verband met een goede ruimtelijke ordening en bescherming van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners in het projectgebied moet de mogelijkheid van een boomgaard met bijbehorende spuitzone rondom de bestemming Wonen worden uitgesloten. Op grond van geldende jurisprudentie dient bij realisering van gevoelige bestemmingen nabij fruitboomgaarden een afstand van 50 m aangehouden te worden. Hierdoor is de perceelsgrens vastgelegd op 50 meter van omliggende gronden die gebruikt worden als boomgaard.

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

Conclusie

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

1.4.6 Water

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

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

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

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

De totale toename van verharding in het plangebied is minder dan 500 m². Voor plannen met minder 500 m² extra verharding in stedelijk gebied is geen compenserende waterberging vereist.

Conclusie

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

1.4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Verdrag van Valletta

Het Verdrag van Valletta is het Europees Verdrag inzake de bescherming van archeologisch erfgoed. Het verdrag is in 1992 door twintig Europese staten, waaronder Nederland, getekend en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Het Verdrag van Valletta gaat uit van het in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf, ook wel behoud 'in situ' genoemd. Opgravingen moeten zo veel mogelijk worden vermeden, omdat daarbij het risico bestaat dat historische informatie voor altijd verloren gaat. Malta wil verder bevorderen, dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met archeologische waarden. Het verdrag gaat ervan uit dat degene die de bodem wil verstoren het archeologisch (voor)onderzoek en eventuele opgravingen zelf moet betalen. Door het verdrag is tevens geld vrijgemaakt voor wetenschappelijk onderzoek.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Nationaal beleid op het gebied van archeologie is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ, 2007), die een Nederlandse uitwerking is van het Europese Verdrag van Valletta. De wet regelt hoe het rijk, de provincies en de gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De nieuwe wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden, verstaan.

Toetsing

Op basis van de archeologische verwachtings- en beleidskaart is aan het projectgebied een gematigde archeologische verwachtingswaarde opgenomen. Omdat de ontwikkeling in het projectgebied kleiner is dan 5.000 m² en de grond niet dieper wordt geroerd dan 50 cm is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

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

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

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

1.4.8 Flora en fauna

Algemeen

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

Gebiedsbescherming

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de ecologische hoofdstructuur (EHS) is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. De EHS is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt tevens de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In het projectgebied zijn geen gebieden aanwezig die behoren tot de EHS.

Soortenbescherming

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

herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

Onderzoek

Het project voorziet in het positief bestemmen van een bestaand bijgebouw tot woning. In die zin vindt ter plaatse van het projectgebied geen nieuwbouw plaats. Wel worden er bouwmogelijkheden door middel van een bouwblok toegekend. Om die reden is beperkt ecologisch onderzoek uitgevoerd. Bij dit onderzoek is gebruik gemaakt van de gegevens uit de onderzoeken die door SAB is in februari 2013 op het perceel Bijmansstraat 13² en Bijmansstraat 18³ zijn gebruikt.

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

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

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

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

² SAB (6 februari 2013), quickscan flora en fauna Bijmansstraat 13 te Deest, projectnummer: 120717

³ SAB (6 februari 2013), quickscan flora en fauna Bijmansstraat 18 te Deest, projectnummer: 120690

Conclusie

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

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

Conclusie

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

1.4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

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

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het project voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van de Nota Parkeernormen⁴ van de gemeente Druten.

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

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

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

Conclusie

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

⁴ Nota Parkeernormen Gemeente Druten, gemeente Druten, vastgesteld 10 februari 2011

1.5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

1.5.1 Algemeen

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

1.5.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend project betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De kosten voor het opnemen van de voorgenomen ontwikkeling in het bestemmingsplan 'Komplan Deest' worden op de initiatiefnemer verhaald op basis van de legesverordening.

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

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Komplan Deest' zal overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) gedurende zes weken ter inzage liggen en worden toegevoerd aan overleginstanties. Tijdens deze periode wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Verder komt ten aanzien van de omgevingsaspecten, de uitvoerbaarheid van het project niet in het geding.

1.6 Conclusie

Doordat het gebouw al ruimtelijk ingepast is in de omgeving en het project uitsluitend voorziet in het positief bestemmen van een bijgebouw tot woning, zijn er geen nadelige ruimtelijke effecten op de kernkwaliteiten van Deest te verwachten. Door deze, zowel stedenbouwkundige als beleidsmatige, inpassing wordt geconcludeerd dat het plan passend is op deze locatie. Bovendien blijkt uit de verschillende onderzoeken, zoals milieu, water, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie en verkeer, dat er voldaan wordt aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de diverse milieu- en natuuraspecten en er geen nadelige effecten op de bestaande situatie te verwachten zijn.

Bijlage projectkaart

Bijlage bodemonderzoek