

Bestemmingsplan

Druten-Oost

Gemeente Druten

Bestemmingsplan

Druten-Oost

Gemeente Druten

TOELICHTING

Toelichting, behorende bij het bestemmingsplan
"Druten-Oost" van de gemeente Druten

Opdrachtgever:

Gemeente Druten
Postbus 1
6650 AA Druten

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht

Kaartnummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Mei 2009
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg	Juli 2009
	na inspraak/overleg	Juli 2010
03	Ontwerp voor zienswijzen	Juli 2010
	na zienswijzen	Mei 2011
04	Vastgesteld Raad	7 juli 2011

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	Algemeen	5
1.2.	Grens van het plangebied	6
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4.	Leeswijzer	7
2.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	9
2.1.	Inleiding	9
2.2.	Beschrijving plangebied	9
2.3.	Beschrijving landschap	10
2.4.	Ruimtelijke hoofdstructuur	10
2.5.	Planconcept	13
2.6.	Woningbouwprogramma	15
2.7.	Beeldkwaliteit	18
2.8.	Groen-, speel- en watervoorzieningen	19
2.9.	Verkeer	21
2.10.	Duurzaamheid	24
3.	BELEIDSKADERS	25
3.1.	Rijksbeleid	25
3.2.	Provinciaal beleid	31
3.3.	Gemeentelijk beleid	39
4.	MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN	49
4.1.	Natuur	49
4.2.	Archeologie	54
4.3.	Water	58
4.4.	Bodem	69
4.5.	Verkeer: lucht en geluid	75
4.6.	Milieuhindercontouren en Externe veiligheid	79
4.7.	Kabels en leidingen	83
4.8.	Besluit milieueffectrapportage	84
5.	HET BESTEMMINGSPLAN	87
5.1.	Opbouw van het plan	87
5.2.	Bestemmingsregeling	88

6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	91
7.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	93
7.1.	Inspraak	93
7.2.	Overleg ex artikel 3.1.1	93
7.3.	Responsnota voorontwerpbestemmingsplan Druten-Oost	93
7.4.	Responsnota ontwerpbestemmingsplan Druten-Oost	93
8.	HANDHAVINGSPARAGRAAF	95
9.	OVERZICHT BIJLAGEN	96

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

De gemeente Druten ligt centraal in het veel bezongen Land van Maas en Waal, direct aan de zuidzijde van de Waal. De aangenaam landelijke sfeer die Druten uitademt, wordt benadrukt door het natuurschoon rond de dijk en de uiterwaarden van de rivier de Waal. Dit ongerepte stuk natuur trekt veel wandelaars en fietsers. De gemeente bestaat uit vijf kerkdorpen: Afferden, Deest, Druten, Horssen en Puiflijk. Het kerkdorp Druten vervult zowel voor de eigen bevolking als voor de omliggende (kerk)dorpen een centrumfunctie. Hier is een aantal (basis)voorzieningen gevestigd op het gebied van de gezondheidszorg, de detailhandel, het culturele aanbod, de economie, bedrijventerreinen, onderwijs en woningbouw.

Druten biedt nu en in de nabije toekomst de ruimte aan de huidige en nieuwe inwoners. In de komende jaren worden in Druten appartementen, seniorenwoningen, starterswoningen en eengezinswoningen gebouwd. Met dit bestemmingsplan "Druten-Oost" wordt het realiseren van de nieuwe woonwijk "Tichellande" aan de oostzijde van de gemeente Druten beoogd. De woonwijk gaat deze naam dragen vanwege de aanwezige kleiwinputten, die tichelgaten worden genoemd. Hieruit is vroeger klei gewonnen voor de voorheen op deze locatie aanwezige steenfabrieken.

Met het bestemmingsplan wordt tevens aangesloten op het landelijk in gang gezette traject van digitalisering van bestemmingsplannen.



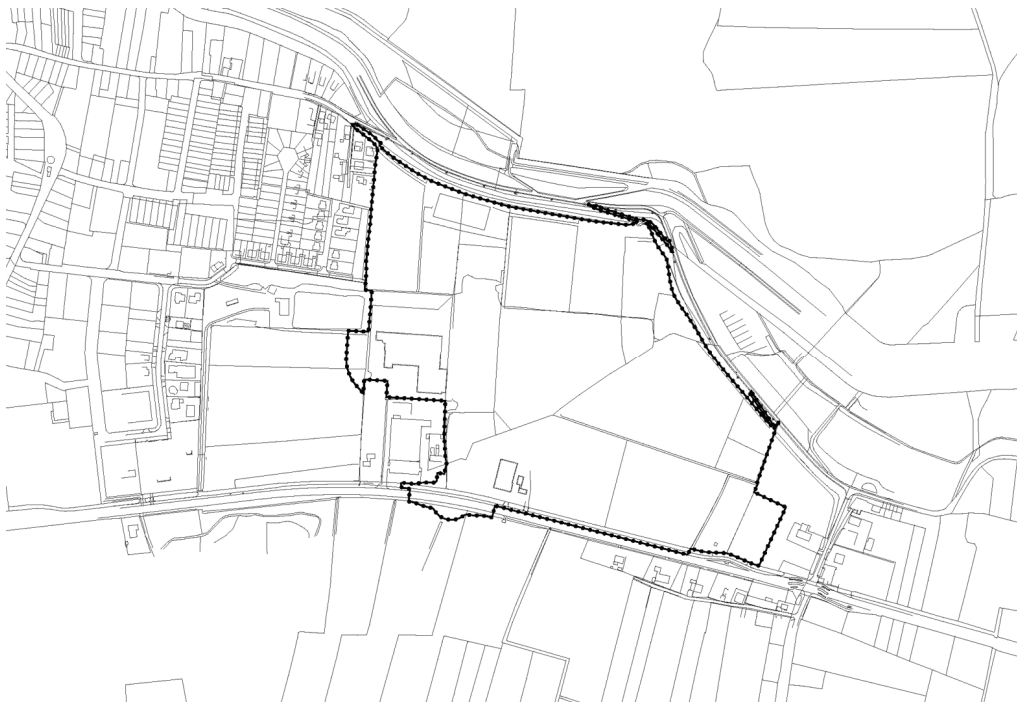
Figuur 1 Luchtfoto van het plangebied aan de oostzijde van Druten. Bron: Google Maps.

1.2. Grens van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd:

- Langs de noord- en noordoostzijde door de Waalbandijk.
- Langs de oostzijde door de westzijde van het kadastrale perceelsnummer 179.
- Langs de zuidzijde door de Van Heemstraweg.
- Langs de westzijde door de bestaande agrarische percelen en woningen.

De grenzen van het bestemmingsplan zijn aangegeven op onderstaand kaartje.



Figuur 2 De plangrenzen van bestemmingsplan Druten-Oost.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

De ontwikkeling van de woonwijk Tichellande is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” (vastgesteld door de gemeenteraad van Druten op 16 oktober 2003 en bij besluit van Gedeputeerde Staten gedeeltelijk goedgekeurd op 25 mei 2004).

Het plangebied is grotendeels agrarisch gebied (met landschapswaarden).

Ten oosten van de kern Druten is de bestemming bos- en natuurgebied van kracht, waarbij eveneens recreatievoorzieningen aanwezig zijn. Voor het oeverwallengebied geldt primair de instandhouding van de landbouw en secundair de handhaving en ontwikkeling van het groene karakter.

Voor de rivier de Waal en de uiterwaarden is het bestemmingsplan ‘Ruimte voor de Rivier’ van kracht (vastgesteld door de gemeenteraad van Druten op 11 december 2003 en bij besluit van Gedeputeerde Staten gedeeltelijk goedgekeurd op 13 juli 2004). Doel van dit bestemmingsplan is uitwerking geven aan de beleidslijn Grote Rivieren door de bouwmogelijkheden in het winterbed te beperken.

1.4. Leeswijzer

Plannaam

Het voorliggende bestemmingsplan “Druten-Oost” maakt de ontwikkeling van de wijk Tichellande juridisch-planologisch mogelijk. Wanneer in de onderzoeken de naam Tichellande of De Waarden wordt genoemd, wordt hiermee het plangebied Druten-Oost bedoeld.

Woningaantallen

In (de bijlagen bij) deze toelichting wordt van verschillende woningaantallen uitgegaan. Dit varieert onder meer van 480, 485 en “ongeveer 500”. Gedurende de uitkristallisatie van de plannen is de capaciteit van het plangebied bestudeerd. Dit heeft er toe geleid dat dit bestemmingsplan de realisatie van maximaal 450 woningen mogelijk maakt. Per uitwerkings- of wijzigingsplan wordt een woningbouwprogramma opgesteld. Dit biedt flexibiliteit aan de samenstelling van het woningbouwprogramma, waardoor ingespeeld kan worden op de marktsituatie en woningbehoefte.

Opbouw van het bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 bevat de stedenbouwkundige toelichting en een beschrijving van het plangebied. In de daarop volgende hoofdstukken 3 en 4 komen respectievelijk de beleidskaders en de milieuplanologische aspecten aan bod. Bij de beleidskaders gaat het om het voor het plangebied relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Bij de milieuplanologische aspecten wordt ingegaan op de daarvoor van belang zijnde wet- en regelgeving. Daarbij gaat het om natuur en landschap, archeologie en cultuurhistorie, water, milieu (bodem, lucht, geluid), milieuzoneringen van bedrijven, externe veiligheid, kabels en leidingen en de verkeersinfrastructuur.

Nadat in hoofdstuk 5 de keuze van de bestemmingen is toegelicht, volgen in de laatste drie hoofdstukken achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid, de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de handhavingsparagraaf.

Waar aan de orde wordt verwezen naar het parallel aan dit bestemmingsplan gemaakte Verkavelingsplan Tichellande. Het voorbeeldverkavelingsplan is in de bijlagen bij deze toelichting gevoegd als bijlage 1. Ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan is een aantal inventarisaties en onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken en inventarisaties zijn eveneens als bijlagen bij deze toelichting gevoegd. De bijlagen zijn apart gebundeld.

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1. Inleiding

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van het dorp Druten aan de Waalbandijk en op de grens van het landelijk gebied. Centraal in het plan liggen tichelgaten als enclave tussen de boomgaarden en weilanden. De omgeving en de inhoud van het plangebied zijn uitgangspunt voor het ontwerp en de inrichting van het plangebied. Het plan is gericht op de interne kwaliteiten van het plangebied en sluit aan op de structuur van de omgeving. Waarbij de Waalbandijk een belangrijke structuurdrager is.

In het ontwerp wordt rekening gehouden met de volgende randvoorwaarden:

- Benutten van de groene kwaliteit van de tichelgaten;
- Waalbandijk inzetten als structurerend element;
- Opnemen van verplaatste puinstort in de verkaveling;
- Afstand houden tot Van Heemstraweg in verband met geluid en spuitzone;
- Rekening houden met de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;
- Stedenbouwkundige en architectonische inpassing van het plan in het landschap.

2.2. Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Druten. De locatie wordt begrensd door de Van Heemstraweg aan de zuidzijde en de Waalbandijk aan de noordzijde. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het bestaande dorp. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de bestaande te handhaven boerderijbebouwing.

Het plangebied en de directe omgeving worden gekenmerkt door de ligging aan de Waal. In het plangebied komt dit bijzonder tot uiting door de dominante aanwezigheid van de Waalbandijk en de aanwezige tichelgaten. Direct grenzend aan het plangebied worden de Afferdense en Deestse waarden ontwikkeld. Dit is een bijzonder fraai uiterwaardengebied met een meestromende nevengeul en hoge natuurwaarden.

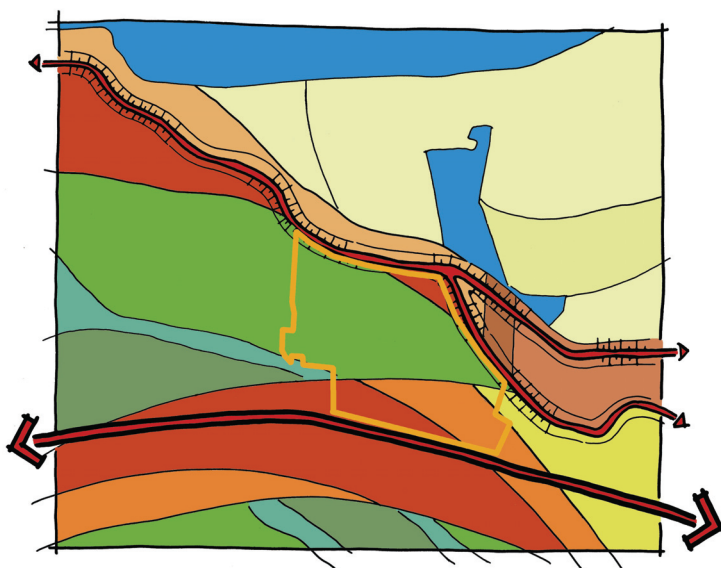
Het plangebied heeft momenteel voornamelijk een agrarische functie met verschillende boomgaarden op de komklei en weilanden in de nattere delen. Langs de Van Heemstraweg zijn daarnaast enkele kleinschalige bedrijven gevestigd. De Van Heemstraweg is een belangrijke verkeersontsluiting voor Druten. De Waalbandijk vormt daarnaast een lange recreatieve route langs de rivier en de uiterwaarden. Het uiterwaardengebied is aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn en maakt zowel deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur als van de Natura 2000 gebieden. Vogelsoorten waarvoor de speciale beschermingszone is aangewezen maken ook gebruik van de tichelgaten in het plangebied als rust en foerageergebied. Daarnaast is een schakel voorzien in de ecologische verbinding tussen natuurgebieden in de uiterwaarden van de Waal en de ecologische verbindingzone nabij de Heerlijkheid Horssen over het plangebied.

2.3. Beschrijving landschap

De invloed van de Waal is voor het plangebied groot. De rivier is beleefbaar door de Waalbandijk op de rand van het plangebied, maar ook de ondergrond is getekend door de Waal. Direct naast de rivier op de oeverwallen liggen de zandgronden. Daarnaast, meer landinwaarts, in de kommen, liggen de kleigronden. Door veranderingen van de rivierloop in de loop van de tijd is er een verweving ontstaan van zand- en kleibanen. Zo is ook de ondergrond in de zuidzijde van het plangebied gevormd door een oude riviertak. In de afdekkende kleilagen zijn hier stroomgordels, ofwel zandbanen, aanwezig.

Waar een zandbaan aanwezig is, is de dikte van de afdekkende kleilaag soms minder dan één meter, waar die elders tot circa vijf meter dik kan zijn. Nieuwe watergangen mogen dergelijke zandbanen niet doorsnijden. Dit kan ernstige gevolgen hebben voor de (ondergrondse) waterhuishouding en de kwelsituatie ter plekke.

De ligging nabij de Waal heeft tevens een duidelijke invloed op de waterhuishouding. Door de hoge kweldruk kan in de natte perioden het kwelwater in het plangebied tot aan het huidige maaiveld stijgen. Het oppervlaktewater stroomt in de huidige situatie af naar de watergang langs de Van Heemstraweg.



Figuur 3. Analyse zandbanen. Bron: Wissing.

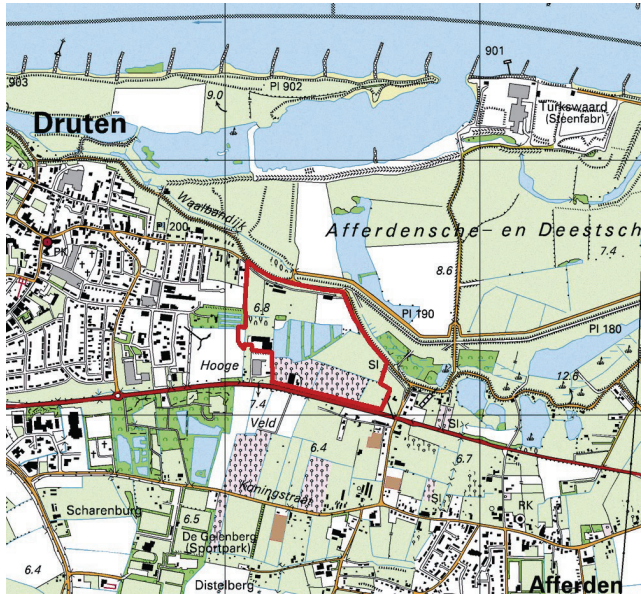
2.4. Ruimtelijke hoofdstructuur

Ten zuiden van de Waal is Druten één van de vele dorpen aan de Waalbandijk. Deze route was in het verleden een belangrijke route waarlangs vele kernen zijn ontstaan. De dijk liep door tot Nijmegen. De eerste strook langs de dijk was bouwland. Landinwaarts werden de gronden voornamelijk gebruikt voor beweiding. Druten was een redelijk compact lintdorp in verhouding met de andere meer uitgewaaierde dorpen. Vanuit het midden lopen linten uit in verschillende richtingen. Ten westen van Druten was het Kasteel, het Huis te Druten, gelegen. Deze is in de structuur van Druten nog steeds terug te zien.



Figuur 4. Historische topografische kaart 1850.

De Waalbandijk voldeed niet langer voor de ontsluiting van de dorpen en daarom is na verloop van tijd de Van Heemstraweg aangelegd. Dit is nu één van de doorgaande routes ten zuiden van de Waal. Een andere doorgaande route is de Maas en Waalweg (N322). Deze loopt ten zuiden van Druten. Ook deze verbindt veel dorpen en is zelfs nog veel verder doorgetrokken richting het zuiden dan de historische Waalbandijk. De Van Heemstraweg is ten zuiden van de historische kern van Druten gelegd, maar door uitbreidingen is het dorp over de weg heen gegroeid. Dit zorgt voor een tweedeling in het dorp. Daarmee is Druten tegen de kern Puiflijk aangegroeid. Deze historische kern is in de dorpsstructuur opgenomen.



Figuur 5. Uitsnede topografische kaart Druten. Bron: Nieuwekaart.

Verdere uitbreiding van het dorp is alleen mogelijk in westelijke en oostelijke richting. Het westen richt zich op de uitbreiding van de bedrijvigheid, waarmee voor de dorpsuitbreiding ten behoeve van de functie wonen alleen Druten-Oost beschikbaar is. Daarnaast zijn er in het dorp enkele inbreidingslocaties waar woningbouw wordt ontwikkeld.

Deze dorpsuitbreiding Druten-Oost moet de afronding van het dorp in oostelijke richting worden, waarbij als randvoorwaarde is meegegeven dat de historische kern Afferden zijn vrije ligging in het landschap moet behouden. Voor de ontwikkeling van Druten-Oost is ervoor gekozen om niet tot het uiterste puntje te bouwen, maar het plangebied deels terug te leggen. Daarmee is verdere uitbreiding van het dorp in deze richting uitgesloten. Hiermee blijft Afferden fysiek een zelfstandige kern.



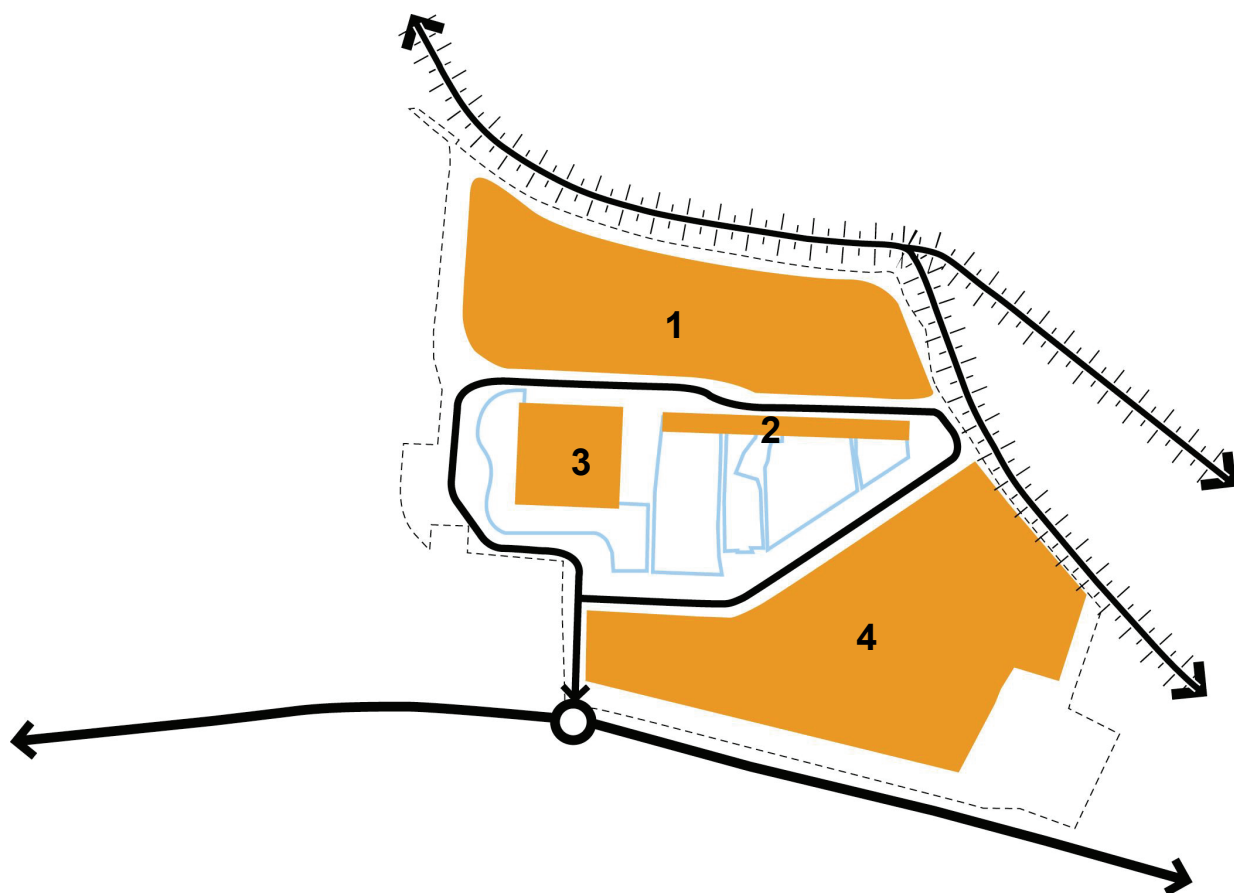
Figuur 6. Uitsnede luchtfoto Druten. Bron: Google Earth.

Het plangebied vormt de nieuwe entree van Druten vanuit oostelijke richting. In structuur en sfeer sluit het aan op het bestaande dorp. Een dorpse sfeer in landelijke setting komt tot uiting door de structuur van de buurt, de openbare ruimte en de toegepaste architectuur. De belangrijkste karakteristiek van Druten is natuurlijk de ligging aan de rivier. Dat geldt evenzeer voor het plangebied. Dit laat zich gevoelen door de alom aanwezige Waalbandijk, die vanuit alle hoeken van het plangebied waarneembaar is. De dijk biedt niet slechts een aantrekkelijke recreatieve route op de grens tussen natuurlandschap en cultuurlandschap, maar biedt bovenal geborgenheid en intimiteit aan de locatie. Dat wordt nog eens extra versterkt door het opgaande groen rond de tichelgaten. De grootste kwaliteit is wellicht dat de centrale ligging en de omvang van dit groenblauwe hart op een vanzelfsprekende manier schaal en maat geven aan de locatie. In de planstructuur worden de volgende oorspronkelijke landschapskenmerken en belangrijke dorpsstructuren als uitgangspunt voor het ontwerp genomen:

- de Waalbandijk met opgangen;
- de tichelgaten met beplanting (in uitgedunde vorm);
- de aansluiting in het westen van het plangebied op de dorpsstructuur;
- de rand van de Van Heemstraweg.

2.5. Planconcept

Druten-Oost is een nieuw woonmilieu dat wordt toegevoegd aan de diverse woonkwaliteiten die Druten reeds kent. Het plan bouwt voort op de meest karakteristieke kenmerken van de locatie. De bijzondere sfeer van de tichelgaten en de omringende beplanting ligt centraal als identiteitsdrager van de nieuwe wijk. Door het behoud hiervan is de indeling van de buurten logisch bepaald. Immers, naar de randen van het plangebied, de Waalbandijk en de Van Heemstraweg, resten ruimten die zich bij uitstek lenen voor de projectie van kleinschalige buurten die naadloos aansluiten bij de 'dorpse sfeer van Druten'. Door deze buurten zorgvuldig in te passen kunnen waardevolle landschappelijke elementen worden gehandhaafd, waardoor de locatie op natuurlijke wijze verankerd wordt in het omringende landschap en vanzelfsprekend verbonden wordt met de kern van Druten.



Figuur 7. Structuurschets. Bron: Wissing.

De kern van het plan wordt gevormd door de aanwezige tichelgaten. Deze waterpartijen met de omringende beplanting worden ingepast en vormen het brandpunt van de wijk. De tichelgaten kunnen worden opgevat als het groenblauwe hart van de wijk. In het hart is ruimte voor exclusieve woonvormen, zoals vrijstaande woningen aan of op het water, de Tichelwoningen en een hofachtige bebouwing, bestaande uit geclusterde woningen en appartementen. Het groenblauwe hart krijgt pas echt betekenis door aan de hoofdontsluitingsring de tichelgaten te omzoomen met stevige wanden van aaneengesloten rijwoningen. Daarachter liggen twee buurten met ieder hun eigen karakter.

Ten noorden van het groene hart ligt buurt 1 aan de Waalbandijk. De buurt bestaat uit korte straten opgespannen tussen de dijk en het groene hart. De blokken tussen de straten bestaan uit compacte bebouwing van rijwoningen, 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen. In deze buurt kunnen eventueel ook appartementen worden opgenomen in kleine aantallen.

Ten zuiden van buurt 1 liggen aan de tichelgaten enkele onderling vrijliggende bouwpercelen. Deze vormen buurt 2. Deze woningen staan met hun voeten in of aan het water en hebben hiermee een directe relatie. Voor de ontsluiting zijn ze gekoppeld aan de ring, maar verder richten de woningen zich geheel op de tichelgaten. De natuurlijke ligging in het groene hart wordt vertaald in een afwijkende architectuur. Het thema van het dorpse wonen, wordt doorvertaald naar een meer natuurlijke vormgeving. Dit komt tot uiting in de materiaalstructuur en de architectuur van deze woningen.

Centraal in het plan, als draaipunt van de wijk, ligt op de rand van de tichelgaten buurt 3. Deze bijzondere plek is aanleiding voor een bijzondere woonvorm en een afwijkende architectuur. De clustering van woningen tot een 'moderne vertaling' van een hof, maakt het een grootschalig accent binnen de wijk. Differentiatie in de opbouw maakt de koppeling met de kleinschaligheid van de rest van de wijk. Bovendien worden een afwijkende kleur en afwijkende vormen gebruikt.

Ten zuiden van de tichelgaten ligt buurt 4 langs de Van Heemstraweg. Deze buurt is opgebouwd uit straten loodrecht op de hoofdontsluiting en de Van Heemstraweg. De verdraaiing tussen beide wegen kan worden opgevangen door groene ruimte(n). Ook in deze buurt kunnen appartementen een plek krijgen en bijvoorbeeld als accent worden ingezet. De woonblokken tussen de straten bestaan uit rijwoningen, 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen. De dichtheid neemt af richting de Van Heemstraweg en de oostpunt van het plangebied. De dichtheid van de buurt is in zijn geheel lager dan in buurt 1. Bij de ontwikkeling van Druten-Oost wordt continu gestreefd naar een verdere optimalisatie van het verkavelingsplan.



Figuur 8. Voorbeeldverkaveling. Aan deze afbeelding kunnen op geen enkele manier rechten worden ontleend.
Bron: Wissing.

2.6. Woningbouwprogramma

Binnen dit bestemmingsplan is een grote mate van flexibiliteit ingebouwd. Per deelgebied is een minimum en/of maximum aantal woningen opgegeven. Daarnaast zijn de deelgebieden 1, 2 en 3 een uitwerkingsgebied en deelgebied 4 een wijzigingsgebied. Deze verdeling heeft alles te maken met het traject 'Faseren en doseren' dat de gemeente eind 2010 en begin 2011 heeft doorlopen. De uitkomsten hebben ervoor gezorgd dat de vorm van dit bestemmingsplan is aangepast tot hetgeen er nu ligt.

2.6.1. Faseren en doseren

In de afgelopen tijd is gebleken dat de voorgenomen woningbouwprogrammering in Druten in de komende jaren niet aansluit bij de vraag in de markt. De omvang van de beoogde woningbouwproductie oversteeg ruimschoots de te verwachten woningbehoefte, maar ook werden er kanttekeningen geplaatst bij de beoogde differentiatie van de plannen.

De situatie in de gemeente Druten is niet uitzonderlijk. In de afgelopen jaren is in veel gemeenten een (te) forse planvoorraad opgebouwd.

Daarom is de gemeente Druten in september 2010 gestart met het traject "Faseren en doseren". De uitkomsten van het woningmarktonderzoek 2008 werden geactualiseerd, mede in het licht van het verslechterde economische perspectief. Tevens werden alle bouwplannen in samenwerking met de ontwikkelaars geïnventariseerd en als eerste beoordeeld aan de hand van volkshuisvestelijke en planologische criteria. Dit leidde tot een eerste prioritering, maar slechts een prioritering op basis van volkshuisvestelijke en planologische criteria. Het resultaat daarvan is vastgelegd in het rapport "Faseren en doseren: verantwoord en toekomstbestendig bouwen"(d.d. 23 november 2010) en dat rapport is in een Woondebat op 2 december 2010 met de Gemeenteraad besproken.

Behoeftte aan regie en afstemming

In het licht van bovenstaande bestaat er in de gemeente Druten behoefte aan nadere afstemming. Voor de korte termijn is het belangrijk dat de bouwproductie niet stil komt te liggen. Om 'de machine op gang te houden' is het nodig om samen met ontwikkelaars afspraken te maken over een juiste fasering en dosering van bouwplannen. Maar ook met het oog op de lange termijn is afstemming noodzakelijk. Het vraagt afstemming tussen nieuwbouw en de samenstelling van de bestaande woningvoorraad en een afwegingskader bij de prioritering van de bouwplannen. Gebeurt dat niet, dan dreigt een overvloed aan plannen op de markt te komen, ontstaat mogelijk leegstand in ruimere mate dan nu en moet mogelijk rekening worden gehouden met een waardedaling van het woningbezit.

Beoordeling juridische en financiële criteria

In december 2010 heeft de gemeente besloten om alle plannen, in aanvulling op de volkshuisvestelijke en planologische beoordeling, ook op juridische en financiële aspecten te beoordelen. Het doel hiervan was om de gemeentelijke positie op juridische en financiële aspecten duidelijk te krijgen. Die analyse is in de maanden december 2010 tot medio februari 2011 uitgevoerd. Hierover heeft de gemeenteraad op 24 maart 2011 een besluit genomen, inclusief welke bouwplannen tot 2020 planologisch mogelijk worden gemaakt.

Regionale afstemming

Overcapaciteit in woningbouwplannen speelt niet alleen in Druten, maar in de gehele regio. Een eerste inventarisatie door de provincie wijst uit, dat de gemeenten binnen de regio Rivierenland over een bouwplancapaciteit beschikken van 19.658 woningen. De behoefte bedraagt volgens KWP3 9.800 woningen. Met andere woorden: de plancapaciteit is twee keer zo groot als de behoefte. Prioritering van

de plancapaciteit is noodzakelijk en dit vereist regionale afstemming. Komt deze niet van de grond, dan ontstaat er ongewenste, onderlinge concurrentie op de woningmarkt en dit is niet in het belang van de gemeenten en uiteindelijk evenmin in het belang van de bewoners van Rivierenland.

De Regio Rivierenland heeft in april 2011 overleg gevoerd over de overcapaciteit in woningbouwplannen. Uit dit overleg is het volgende naar voren gekomen:

1. De (huidige) regionale behoefte tot 2020 in het KWP3 is door de provincie op 9800 woningen bepaald;
2. In een bestuurlijk regio-overleg met de provincie op 18 maart 2011 is overeenstemming bereikt over de binnenregionale kwantitatieve verdeling van de woningbouw tot 2020 (te weten 13.725 woningen; dit is incl. 30% extra vanwege mogelijke planuitval);
3. De behoefte voor Druten tot 2020 is in dit verband vastgesteld op 650 woningen. Hiervan is al een aantal gerealiseerd, zodat er nog 588 woningen gebouwd moeten worden (dit is incl. 30% extra vanwege mogelijke planuitval) om in de behoefte van 650 woningen tot 2020 te kunnen voorzien;
4. Het streven is er op gericht om de binnenregionale kwalitatieve verdeling tot 2020 voor 1 december 2011 (bestuurlijk) af te ronden.

Provinciale afstemming

Niet alleen met de regio maar ook met de provincie Gelderland moet het beleid worden afgestemd. De gemeente voert daartoe overleg met de provincie. Ook de financiële consequenties die verbonden zijn aan de prioritering van de plannen worden in dat overleg meegenomen.

De provincie Gelderland heeft een zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Druten-Oost. Hierin wordt gepleit om de totale bouwcapaciteit in de gemeente in beeld te brengen en te bespreken met de betrokken ontwikkelende partijen. Dit traject moet leiden tot prioriteitsstelling en keuzes door de raad. Provincie Gelderland dringt er op aan om het bestemmingsplan niet eerder vast te stellen dan nadat dit proces van prioriteitsstelling, inclusief de doorrekening van de consequenties, is afgerond. Door het proces van faseren en doseren nu te hebben doorlopen, wordt aan deze zienswijze invulling gegeven.

Kwantitatieve woningbehoefte voor de gemeente als geheel

Op 24 maart 2011 heeft de gemeenteraad, naar aanleiding van het geactualiseerde woningmarktonderzoek, de nieuwbouwambitie voor de gemeente Druten bevestigd op 65 woningen per jaar. Ter motivering van deze ambitie spelen de volgende overwegingen een rol:

1. De prognose van de provincie Gelderland sluit aan bij de in 2008 geconstateerde woningbehoefte cq. ambities die hieruit zijn afgeleid. Voor de periode tot 2020 sluit de provincie Gelderland aan bij een woningbehoefte van circa 65 woningen per jaar. Ook na 2020 is er aanvullend vraag naar woningen. Wel neemt de behoefte dan geleidelijk af. Van 45 woningen per jaar in de periode 2020-2025 naar zo'n 7 woningen per jaar in de periode 2035-2040.

2. De natuurlijke aanwas neemt de komende jaren af en deze is naar verwachting vanaf 2020 negatief. Volgens de provinciale prognose zal de “eigen bevolkingskrimp” nog gecompenseerd kunnen worden door het aantrekken van mensen van buiten de gemeente. Met andere woorden: een positief migratiesaldo zorgt nog enige tijd voor een kleine groei van het Drutense inwonertal.

Conclusies voor Druten-Oost

De gemeenteraad heeft op 24 maart 2011 ook besloten dat 50-60% van de woningbehoefte van de kern Druten (45 woningen per jaar) per saldo opgevangen wordt in Druten-Oost. Dit komt neer op de realisatie van gemiddeld 25 woningen per jaar, circa 175 woningen in de periode van 2013 tot 2020. In de brief d.d. 22 maart 2011 stemt de provincie Gelderland in met de realisatie van 250 woningen gedurende de looptijd van het bestemmingsplan door de realisatie van gemiddeld 25 woningen per jaar in het hele plangebied. Randvoorwaarden hierbij zijn dat:

- het stedenbouwkundig ontwerp rekening houdt met een afronding van de schil van de kern Druten op ruimtelijk verantwoorde wijze, ook als fase twee niet doorgaat;
- in het plan voor fase twee een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen voor woningbouw na 2022.

Eén en ander onder voorbehoud van regionale kwalitatieve afstemming van de woningbouwplannen.

2.6.2. Woningtypen

Druten-Oost zal dus worden ontwikkeld met gemiddeld 25 woningen per jaar. Per fase zal zoveel mogelijk differentiatie van woningen worden nagestreefd. De verschillende buurten kennen in hoofdzaak vier woningcategorieën: rijwoningen, 2-onder-1-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. Binnen deze categorieën zit nog veel verschil in type, grootte en uitvoering. De verdeling van woningtypen is binnen de buurten nog vrij gelaten, maar binnen elke buurt moet een gedifferentieerd aanbod worden aangeboden.

2.7. Beeldkwaliteit

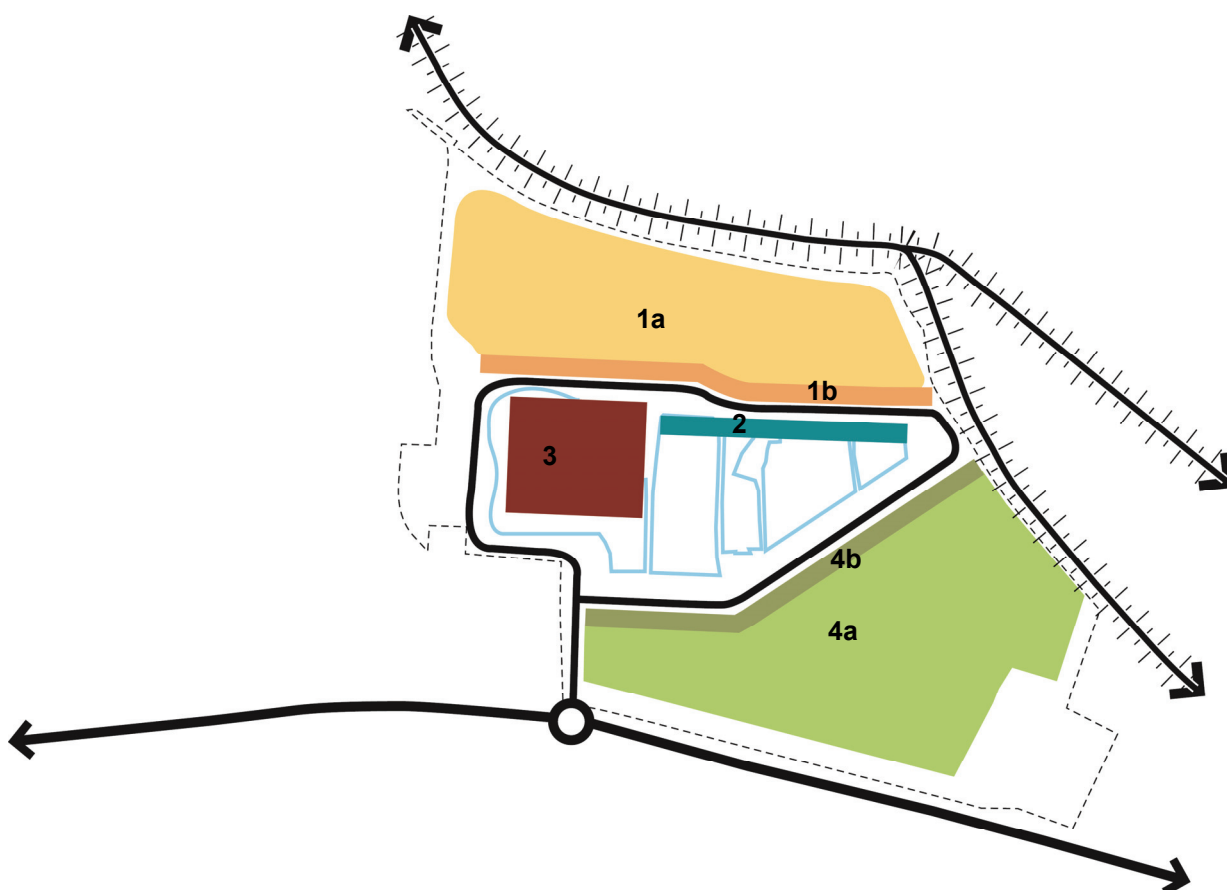
In het plangebied zal het bebouwingstype de dorpse sfeer van de buurt versterken. Het ontwerp voorziet in een rustige, veilige en dorpse woonomgeving. De dorpse sfeer wordt nagestreefd door differentiatie en kleinschaligheid. Het groene hart centraal in de wijk en de Waalbandijk zijn aanleiding voor verbijzonderingen in de verkaveling en architectuur.

Met het oog op een hoge beeldkwaliteit bestaat er een aantal middelen om beeldregie te voeren. In het beeldkwaliteitsplan wordt de ambitie gesteld om Druten-Oost onderdeel te maken van het dorp, maar met een eigen identiteit. Daarnaast hebben de verschillende buurten en deelgebieden ieder hun eigen karakter. De sfeer en structuur van de wijk sluiten aan op de dorpse sfeer.

De beeldkwaliteit van het woongebied wordt middels een separaat beeldkwaliteitsplan geregeld. Hierin worden voor de positionering, architectuurstijl en detaillering van de bebouwing nadere richtlijnen opgesteld, teneinde de gewenste sfeer en identiteit van de wijk ook daadwerkelijk te realiseren.

Niettemin geeft het bestemmingsplan op hoofdlijnen richting aan de voorgestane beeldkwaliteit. Hoewel in dit bestemmingsplan de verdeling van woningtypen binnen de woonvelden vrij is gelaten, is een divers woningaanbod binnen de wijk als vereiste verordonneerd. Dit betekent dat de verschillende hierboven genoemde woningtypen in het plan moeten worden opgenomen. Daarnaast is het wenselijk dat de rand rondom de tichelgaten grotendeels wordt aangezet met rijwoningen. Wat betreft de dichtheid is deze in buurt 4 in zijn geheel lager dan in buurt 1. Binnen buurt 4 neemt de dichtheid af richting het zuiden en zuidoosten.

Het is belangrijk dat alle woningen in de verschillende categorieën aansluiten op de beeldkwaliteit van de buurt of het deelgebied waar het onderdeel van uitmaakt. Zowel de projectmatige woningen als de woningen in particulier opdrachtgeverschap. Het beeldkwaliteitsplan zal middels een aparte procedure worden vastgesteld.



Figuur 9. Schema beeldkwaliteit. Bron: Wissing.

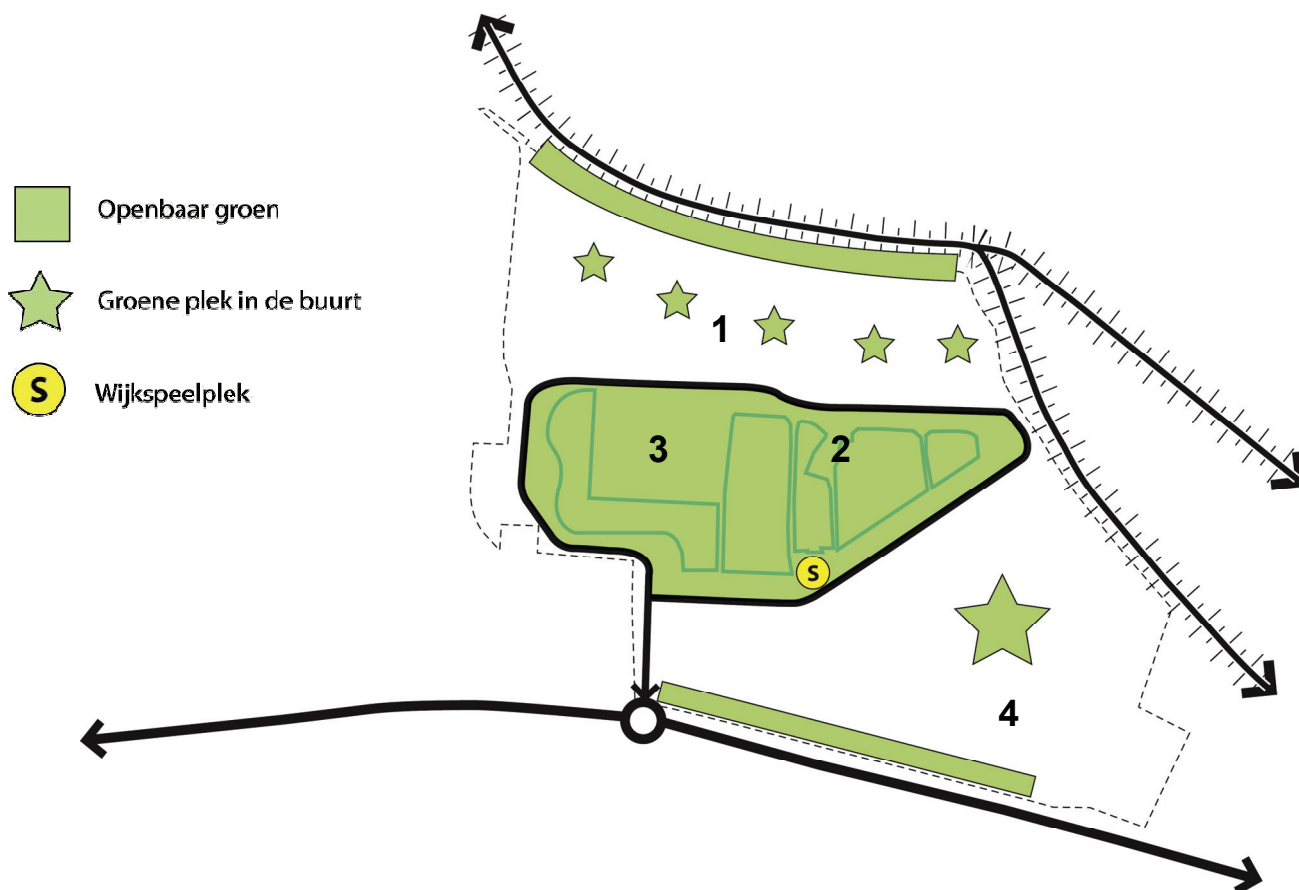
2.8. Groen-, speel- en watervoorzieningen

De groenvoorziening wordt hoofdzakelijk gevormd door de tichelgaten, die het groene hart vormen van de wijk. Deze grote groene ruimte heeft relatie met alle buurten en is vanuit alle buurten snel te

bereiken. De tichelgaten bestaan voornamelijk uit water, maar rondom is er ook groene ruimte. De bestaande beplanting zal deels vervangen en deels behouden worden, zodat het groene karakter behouden blijft, maar vooral ook duurzaam is.

Binnen buurt 1 zorgt ook de dijk voor een groene rand. Door groene wiggen in de straten tussen de dijk en de tichelgaten wordt het groen in de buurt verweven. Daarmee wordt de (zicht)relatie met de dijk en de tichelgaten vergroot en zijn deze twee groene karakteristieke elementen goed beleefbaar in de buurt. De hoekverdraaiing tussen de ring in de wijk en de Van Heemstraweg geeft in buurt 4 de mogelijkheid voor groene ruimte. Daarnaast is een brede zone langs de Van Heemstraweg als groen bestemd. Deze zone zorgt voor afstand en afscherming tot de weg.

De speelvoorzieningen liggen in de verschillende groene ruimten. In de tichelgaten ligt de wijkspiegelplek. Binnen de buurten zorgen kleinere speelplekken in de groene ruimten voor een spreiding binnen de wijk. Hierdoor is ook voor de allerkleinsten altijd een speelplek in de buurt.



Figuur 10. Groenstructuur. Bron: Wissing.

Speeltuinbeleid

Voor de speelplaatsen wordt door de gemeente Druten uitgegaan van verschillende leeftijdsklassen. De indeling in leeftijdsklassen wordt gemaakt, omdat speeltoestellen en speelplaatsen leeftijdsgebonden zijn. Verder bestaat er ook een relatie tussen de te lopen afstand tot de speelplek en de leeftijdsop-

bouw. Kleine kinderen spelen dicht bij huis. Het handboek 'Veiligheid van speelgelegenheden' geeft een globale indicatie:

Tabel 1 Speeltuininindicaties. Bron: handboek Veiligheid van speelgelegenheden.

Leeftijd	Actieradius	Minuten lopen	Verzorgingsgebied
0 – 6 jaar	100 meter	2	3 ha
6 – 12 jaar	300 à 400 meter	5	50 ha
12-18 jaar	800 à 1000 meter	15	300 ha

Het aantal toestellen per speelplaats is afhankelijk van het aantal kinderen dat er gebruik van maakt. De gemeente Druten heeft momenteel 0,1 toestel per kind. Voor speelplaatsen wordt uitgegaan van gemiddeld minimaal 2 en maximaal 6 toestellen per speelplaats.

Om versnippering van spelen te voorkomen verdient het de voorkeur om de speelplaatsen voor de leeftijdsgroepen 0-6 en 6-12 jaar te combineren.

Watersysteem

Het watersysteem in het plangebied vraagt vanwege de hoge kweldruk en de aanwezigheid van zandbanen in de ondergrond om een behoedzame aanpak. Voor de berging van het afstromende regenwater moet het plangebied zelf in een oplossing voorzien. De watervoorziening wordt ook grotendeels gedekt door de tichelgaten. Buurt 1 en een deel van buurt 4 wateren direct af op de tichelgaten. Daarnaast verzorgt de verbrede watergang langs de Van Heemstraweg voor de resterende wateropvang van buurt 4 en voor een geleidelijke afvoer van het water.

2.9. Verkeer

2.9.1. Ontsluiting

De hoofdentree voor auto's is in de vorm van een rotonde aan de Van Heemstraweg gesitueerd. Deze ontsluiting takt aan op een ring rondom het groene hart, de tichelgaten. Vanaf deze ring zijn de verschillende woonclusters te bereiken. Alle wegen vanaf de ring zijn secundair.

Voor het langzaam verkeer zijn er meerdere ontsluitingen naar buiten. De aantakking op de Laan van Klein Afferden maakt een directe verbinding met het centrum mogelijk. Daarnaast zijn er in het noorden twee aantakkingen op de dijk en de Stationsstraat. In het oosten is er ook een voetverbinding met de dijk. Ten zuiden van buurt 4 is er nog één langzaam verkeersontsluiting in de zuidoost hoek richting de Van Heemstraweg. Deze ontsluitingen kunnen -indien nodig- allemaal als calamiteitenontsluiting dienen. Daarnaast kan de ontsluiting ten zuiden van buurt 4 gebruikt worden als toegangsweg naar de bestaande bushalte en als ontsluiting voor de tijdelijke bouwweg.

Eigendomssituatie nabij rotonde

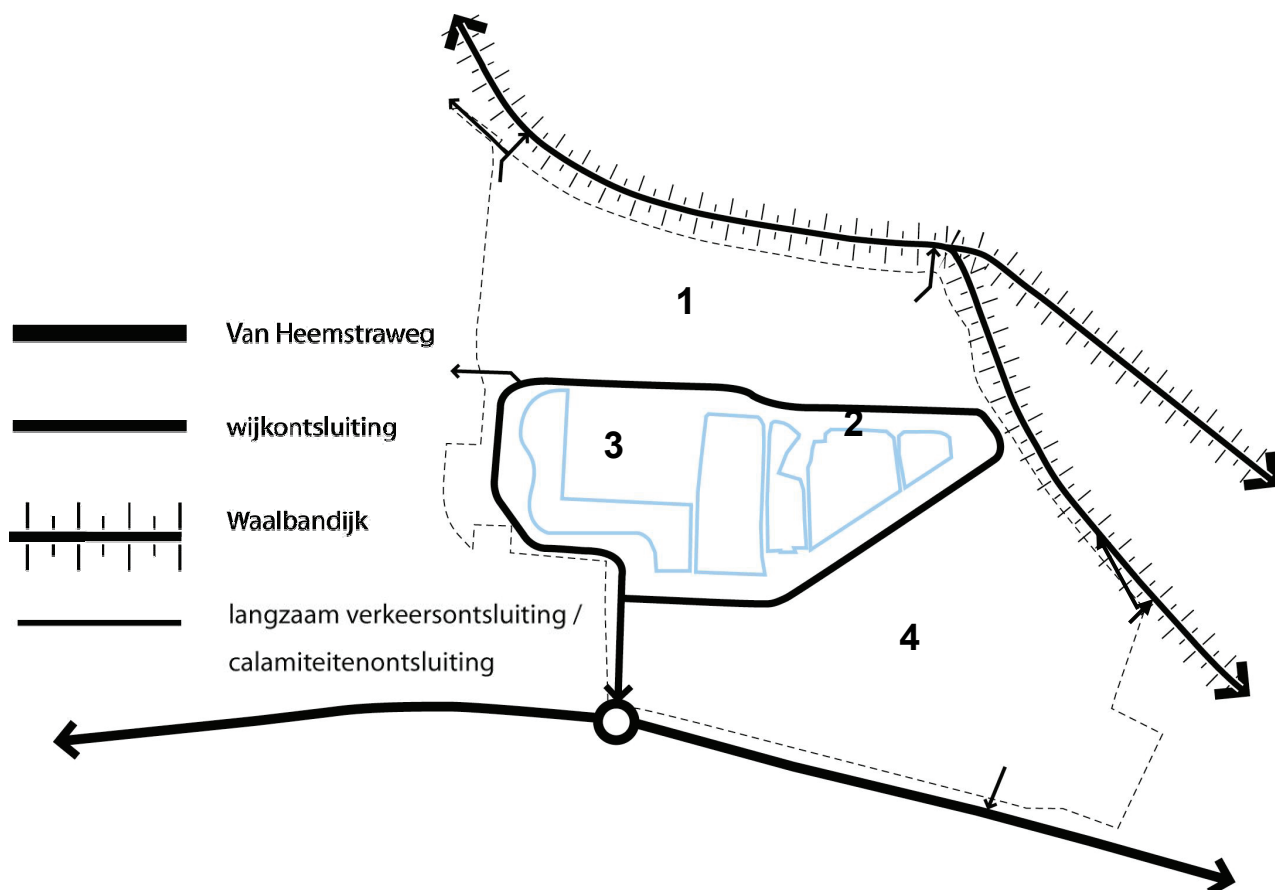
Een deel van de gronden waarop de rotonde en omliggende werken zijn geprojecteerd, is nog niet in eigendom van de gemeente of ontwikkelende partij. Het gaat om een klein gedeelte van het perceel van de aanliggende bedrijfslocatie.

Voor de situering van de rotonde zijn drie varianten opgesteld: twee waarin de rotonde geheel buiten het perceel van het bedrijf wordt aangelegd en één waarin een klein deel van de grond van het bedrijf nodig is. De eerste twee varianten stuiten op onoverkomelijke verkeerstechnische en waterhuishoudkundige belemmeringen. Zodoende blijft alleen de variant over waarin de rotonde gedeeltelijk op de grond van het bedrijf wordt aangelegd.

Deze grond heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2003' de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' en 'Bedrijfsdoeleinden (zonder bouwvlak)'. Op gronden met deze bestemmingen mag niet worden gebouwd, zodat het bedrijf hierop geen fysieke uitbreidingsplannen kan realiseren. Een eventuele verkoop van deze gronden belemmert dus niet de uitbreidingsplannen van het bedrijf.

In het beginstadium van de bouwontwikkeling kan er worden volstaan met een (tijdelijke) ontsluiting van Druten-Oost op de Van Heemstraweg in de vorm van een T-kruising. Na de realisatie van circa 100 woningen, in 2016-2017, is echter de aanleg van de rotonde noodzakelijk.

Daarom wordt bij het bouwrijp maken van het plangebied in eerste instantie een T-kruising aangelegd. Hiervoor is geen grond van het bedrijf nodig. Tot 2016-2017 bestaat zodoende de gelegenheid om met het bedrijf overeenstemming te bereiken over de verwerving van de voor de rotonde benodigde grond. Dit betekent, dat de in het bestemmingsplan geprojecteerde rotonde gehandhaafd blijft. Indien minnelijke verwerving van de gronden niet leidt tot grondoverdracht en andere oplossingen voor de aanleg van de rotonde ook niet mogelijk blijken te zijn, dan kan te zijner tijd eventueel het instrument van onteigening worden overwogen.



Figuur 11. Schematische weergave ontsluiting. Bron: Wissing.

2.9.2. Parkeren

Het parkeren gebeurt zowel op eigen terrein als op straat. Als de kavelindeling het mogelijk maakt moet parkeren op eigen terrein worden ingepast. Het heeft de voorkeur twee auto's naast elkaar op eigen terrein te plaatsen. Indien dit niet mogelijk is kunnen er twee opstelplekken achter elkaar worden gesitueerd. Het parkeren op de straat is afhankelijk van het aantal en type woningen in de straat. Hoe meer rijwoningen, hoe meer parkeergelegenheid er op straat moet worden gemaakt. De voorkeur gaat uit naar of enkelzijdig haaksparkeren of langsparkeren aan één of twee zijden van de weg. Indien er grote concentraties parkeren nodig zijn kunnen er parkeerhoven of -koffers in het achtergebied worden gemaakt. Dit is voornamelijk nodig bij de appartementen en locaties met veel rijwoningen. Aan de rondweg rondom de tichelgaten mag geen haaksparkeren worden gesitueerd, alleen enkelzijdig langsparkeren is hier toegestaan. Dit in verband met de verkeersveiligheid.

In de toekomstige uitwerkingsplannen zal parkeren voor het hoofgebouw worden uitgesloten door het toekennen van de bestemming 'Tuin' aan deze gronden en parkeren binnen deze bestemming niet toe te staan.

2.10. Duurzaamheid

Voor de ontwikkeling van Druten-Oost is een energiescan uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het concept passiefhuis te duur is en dat warmte-koude-opslag (WKO) praktische belemmeringen ontmoet: WKO op individuele basis stuit namelijk op kleilagen die niet doorboord mogen worden. Voor WKO op collectieve basis is onvoldoende ruimte beschikbaar in het openbaar gebied en de ontwikkeling van het woningbouwplan komt te langzaam tot stand ten opzichte van de te maken voorinvestering. Toch kunnen er op het gebied van duurzaamheid concrete resultaten worden geboekt. De EPC voor woningen gaat in 2011 namelijk omlaag naar 0,6 en de combinatie gas met zonneboiler biedt perspectief uit het oogpunt van kosten versus rendement.

Het stedenbouwkundig plan is ontwikkeld in de periode 2005-2009. Bij gunstig georiënteerde woningen worden de mogelijkheden onderzocht voor zonneboilers. In het plan komt de op één na gunstigste positionering ten opzichte van de zon veelvuldig voor: de oost-west richting. Deze oriëntatie is gekozen in verband met de stedenbouwkundige kwaliteit. Op deze manier heeft elke woning profijt van de “zonvoorziening”.

Het aspect duurzaamheid komt ook terug in de inrichting van de openbare ruimte. Door het toepassen van naar beneden gerichte armaturen, led- en dimoplossing wordt een optimaal presterend verlichtingsplan nagestreefd. Hierbij staan lichtopbrengst, gelijkmatigheid, lichthinder, lichtvervuiling en energieverbruik centraal. Daarnaast wordt bij de inrichting van de centrale groene ruimte bezien of een duurzaam groen plein als ontmoetingsruimte voor de buurt mogelijk is.

3. BELEIDSKADERS

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de *Nota Ruimte* vastgesteld. In deze nota wordt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal gesteld. Het Rijk kiest als ruimtelijke strategie voor een bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking. In de Nota Ruimte staan verschillende planologische kernbeslissingen. Op 1 juli 2008 hebben de vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) op basis van het overgangsrecht bij de invoeringswet van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie verkregen. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken.

Omdat de vigerende PKB's niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan zijn gebundeld in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. In de realisatieparagraaf zijn alle belangen gegroepeerd in drie hoofdgroepen:

- Netwerken en steden;
- Water en groen;
- Gebieden en thema's.

De Realisatieparagraaf is tot stand gekomen in nauw overleg met het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Unie van Waterschappen (UvW). Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen de medeoverheden over de voorbereiding van bestemmingsplannen en projectbesluiten overleg te voeren met het Rijk.

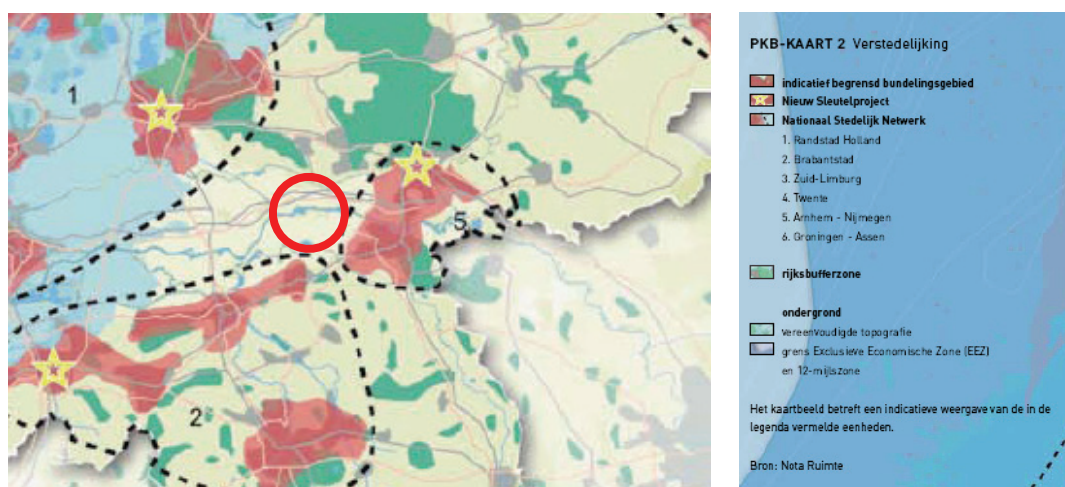
De realisatieparagraaf bevat, verdeeld over de drie hoofdgroepen, in totaal 33 nationale belangen. Hieronder komen alleen de voor de onderhavige ontwikkeling relevante belangen aan de orde (voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de realisatieparagraaf). Daarbij gaat het niet altijd over een belang als geheel. In die gevallen dat van een nationaal belang slechts een (onder)deel relevant is, wordt alleen dat (onder)deel genoemd.

Netwerken en steden

Voor de onderhavige ontwikkeling relevant:

- (07) Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. O.a.: glastuinbouw, bebouwing buitengebied, recreatiecomplexen, locatiebeleid (bedrijven en voorzieningen incl. detailhandel);
- (09) Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Druten en omgeving ligt tussen drie Nationaal Stedelijke Netwerken in (zie onderstaande kaart): (1) Randstad Holland, (2) Brabantstad en (5) Arnhem-Nijmegen.



Figuur 12 Uitsnede PKB-KAART 2 – Verstedelijking. Bron: Nota Ruimte.

Het plangebied maakt weliswaar geen deel uit van het Nationaal Stedelijk Netwerk of de indicatief aangeduide Bundelingsgebieden (Nationaal belang 07), maar voor steden en dorpen geldt dat bundeling het mogelijk maakt functies bij elkaar te brengen, waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Om verrommeling een halt toe te roepen zal in de eerste plaats het bestaande bebouwde gebied beter moeten worden benut, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. Dit ondersteunt tevens de ontwikkeling van een vitaal landelijk gebied.

Nationaal belang 09, de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid, maakt onderdeel uit van de (verdere) planvorming in de vorm van planologisch onderzoek in gemeentelijke plannen en besluiten.

Water en groen

Voor de onderhavige ontwikkeling relevant:

(10) Het op orde brengen en houden van het hoofdwatersysteem ter bescherming van het land tegen overstromingen, veiligstelling van de zoetwatervoorraden, voorkoming van watertekorten en verzilting, verbetering van de kwaliteit van het oppervlaktewater, de zorg voor een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Voor deze locatie is met name het onderdeel 10a – Grote rivieren - aan de orde;

(12) Het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen, ter bescherming van het land tegen wateroverlast, de veiligstelling van de zoetwatervoorraden, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, de zorg voor een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit;

(13) De realisatie, bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van bijzondere waarden van de VHR- en NB-gebieden, EHS en robuuste ecologische verbindingen;

(14) Behoud, beheer en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van de nationale landschappen en het daarbinnen tegengaan van grootschalige verstedelijkingslocaties en bedrijventerreinen, nieuwe grootschalige glastuinbouwlocaties en nieuwe grootschalige infrastructuurprojecten;

(18) Bestemming en nadere ontwikkeling leefgebieden van (inter)nationaal beschermde soorten;

(19) Behoud en versterking van de kernkwaliteiten met betrekking tot natuur, architectuur, cultuurhistorie, gebruikswaarde en belevingswaarde van het landschap (landschappelijke kwaliteit).

De belangen 10a en 12 gaan allebei over het aspect 'water'. Het op orde houden en brengen van de hoofd- en regionale watersystemen maakt, in de vorm van de watertoets waarin alle aspecten met betrekking tot water aan de orde komen, altijd deel uit van gemeentelijke plannen en besluiten.

3.1.2. Waterwet en Beleidslijn Grote Rivieren

Omdat de gemeente Druten langs de Waal ligt, geldt voor het plangebied het beleid ten aanzien van grote rivieren zoals dat is uitgewerkt in de Beleidslijn Grote Rivieren (vastgesteld op 4 juli 2006). Het uitgangspunt van de Beleidslijn Grote Rivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Daarnaast biedt de beleidslijn, ter behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierbed, mogelijkheden voor (innovatieve) ruimtelijke ontwikkelingen.

De Beleidslijn Grote Rivieren geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen en biedt onder strikte voorwaarden meer mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed. De voorwaarden hebben betrekking op de afvoercapaciteit van de rivier ter plaatse: nieuwe activiteiten mogen de afvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor

toekomstige verruiming van het rivierbed. Voor burgers en bedrijven die zich in het rivierbed vestigen geldt verder dat eventuele schade als gevolg van hoogwater voor eigen rekening is.

Een atlas met detailkaarten maakt onderdeel uit van de beleidslijn. Op deze detailkaarten is het toepassingsgebied van de beleidslijn (het rivierbed) aangegeven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- gebieden met “stroomvoerend” regime;
- gebieden met “bergend” regime;
- zogenaamde voormalige ‘Artikel 2a Wbr¹-gebieden’: gebieden die weliswaar deel uitmaken van het rivierbed, maar waar geen vergunningplicht inzake de Waterwet op rust.

Onderstaande figuur geeft de ligging van het plangebied weer ten opzichte van het toepassingsgebied in de Beleidslijn Grote Rivieren op een uitsnede van de nieuwe detailkaart van 18 juli 2009. Op de kaart maakt het plangebied geen onderdeel uit van het rivierbed. De grens van het in de Beleidslijn Grote Rivieren opgenomen stroomvoerend regime van de Waal loopt aan de noordzijde van de Waalbandijk. Omdat in het plangebied tevens geen sprake is van ‘bergend regime’ of ‘Artikel 2a Wbr-gebied’, is de beleidslijn voor het plangebied Druten-Oost niet aan de orde. Overigens was dit ook reeds het geval op het moment dat de Beleidslijn Grote Rivieren in 2006 werd vastgesteld. Uiteraard dient de waterkerende functie van de Waalbandijk in stand te worden gehouden.



Figuur 13 Uitsnede Kaartblad 53 (18 juli 2009) uit de Atlas Beleidslijn Grote rivieren.

Hoewel de belangen 13 en 14 voor het onderhavige plangebied niet rechtstreeks aan de orde zijn, spelen de Ecologische Hoofdstructuur, de Vogel- en Habitatrichtlijn- (vervat in Natura2000) en Natuurbeschermingswetgebieden wel een belangrijke rol in de (directe) omgeving van het plangebied. Aan deze aspecten wordt in de gemeentelijke plannen en besluiten specifiek aandacht gegeven. Dat

¹ Wet beheer Rijkswaterstaatwerken, deze wet is deels vervangen door de Waterwet.

geldt ook voor belang 18 (de borging van natuurwaarden) en belang 19 (het behouden en versterken van de (landschappelijke) kernkwaliteiten).

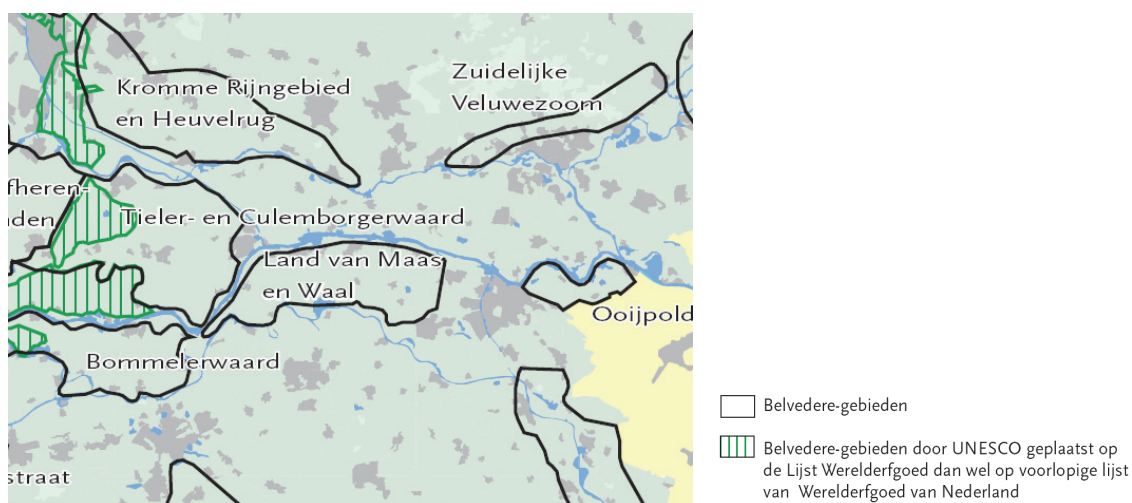
Gebieden en thema's

De nationale belangen met betrekking tot gebieden of specifieke thema's hebben geen directe betekenis voor het plangebied.

3.1.3. Nota Belvédère

De rijksnota Belvédère (Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting; juli 1999) geeft een belangrijke impuls aan het behoud en versterken van cultuurhistorische waarden in Nederland.

De Nota Belvédère onderscheidt in Nederland 70 zogenaamde Belvédère-gebieden waarvoor, naast een cultuurhistorische identiteitsbeschrijving, een inventarisatie van beleidskansen en voorstellen voor een beleidsstrategie zijn opgenomen. Druten behoort tot het Belvédèregebied 'Land van Maas en Waal'.



Figuur 14 Belvédèregebied Land van Maas en Waal.

In de nota zijn voor het Belvédèregebied Land van Maas en Waal de volgende karakteristieken opgenomen. Het land van Maas en Waal is door de voortdurende invloed van de rivieren altijd aan verandering onderhevig geweest. Het gebied kenmerkt zich door een landschap karakteristiek voor het rivierengebied, met door dijken beschermende oeverwallen en komgebieden. Het nederzettingspatroon is sterk beïnvloed door de oostweststromende rivieren. Tot en met de Vroege Middeleeuwen bewoonde men de hogere delen van het landschap (stroomruggen, donken en dekzandruggen).

Karakteristieke rivierdorpen zijn onder andere Batenburg en Heerewaarden. In de Late Middeleeuwen zijn ook de kommen ontgonnen. In combinatie met de ondergrond is het typische verschil ontstaan tussen de kleinschalige en onregelmatig verkavelde oudere ontginningen op de stroomruggen,

oeverwallen en donken, de meer regelmatig en wijdmazig verkavelde open komgebieden en de buitendijkse gelegen meer natuurlijke uiterwaarden. Het westelijke deel van het gebied heeft voornamelijk een agrarisch karakter, dit is heringericht in de jaren vijftig op basis van een landschapsplan. Het was de eerste ruilverkaveling in Nederland met grootschalige boerderijverplaatsingen naar de kommen. Het oostelijke deel heeft een wat stedelijker karakter door de ontzandingen, de infrastructuur en de bouwactiviteiten in de invloedssfeer van Nijmegen.

Een bijzonderheid is daar de reeks meer besloten en hoger gelegen rivierduinen of donken met de dorpen Horssen, Bergharen en Hernen. De intensieve bewoning van het rivierengebied heeft een zeer rijk bodemarchief nagelaten. Vooral de aanwezigheid van vrijwel alle perioden en het feit dat er diverse soorten vindplaatsen zijn, maakt het gebied zeldzaam.

De resten van bewoning en exploitatie concentreren zich op de rivierduinen, oeverwallen en crevasseafzettingen. De overblijfselen uit de Romeinse tijd demonstreren duidelijk de invloed van het Romeinse cultuurgood (villa's).

De fysieke dragers van het totale Belvédèregebied zijn:

- De oeverwallen met onregelmatige verkaveling en onregelmatige structuur van de dorpen, karakteristieke (T-)boerderijen in samenhang met erfbeplantingen, hoogstam-fruitboomgaarden;
- De kommen met rationale verkavelingspatronen uit de jaren vijftig, langs rechte wegen vrijliggende boerderijen met royale erfbeplantingen, weteringen, eendenkooien en populierenbossen;
- Rivierduinen of donken met dorpen en bossen (Bergharen, Horssen, Hernen);
- Uiterwaarden met steenfabrieken en oude graslanden;
- Dijken met dijkdorpen als Batenburg, Appeltern en Heerewaarden, wielen, veerhuizen, dijkmagazijnen, etc.;
- Forten in het westelijk deel (Fort St. Andries);
- Terreinen van "zeer hoge, hoge en archeologische waarde" en "terreinen van archeologische betekenis": de rivierduinen die vanaf het Mesolithicum bewoond waren, de oeverwallen en crevasseafzettingen van de riviersystemen die de dragers zijn van resten van bewoning en exploitatie vanaf het Neolithicum en de huisterpen.

In de nota worden ondermeer de volgende beleidskansen en ontwikkelingsopties genoemd:

- Beter beschermen van delen van de dijkenzone en dijkdorpen, bijvoorbeeld in de vorm van een beschermd landschapsgezicht, met een bescherming die als uitgangspunt kan dienen voor bestemmingsplannen;
- Instandhouding en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden in de Landinrichting Maas en Waal;
- Inpassen van nieuwe wegen en herinrichten van de dijken;
- Inspelen op bestaande ontwikkelingen, met name infrastructuur, dijkverbetering, ontgrondingen en glastuinbouw.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Streekplan Gelderland 2005

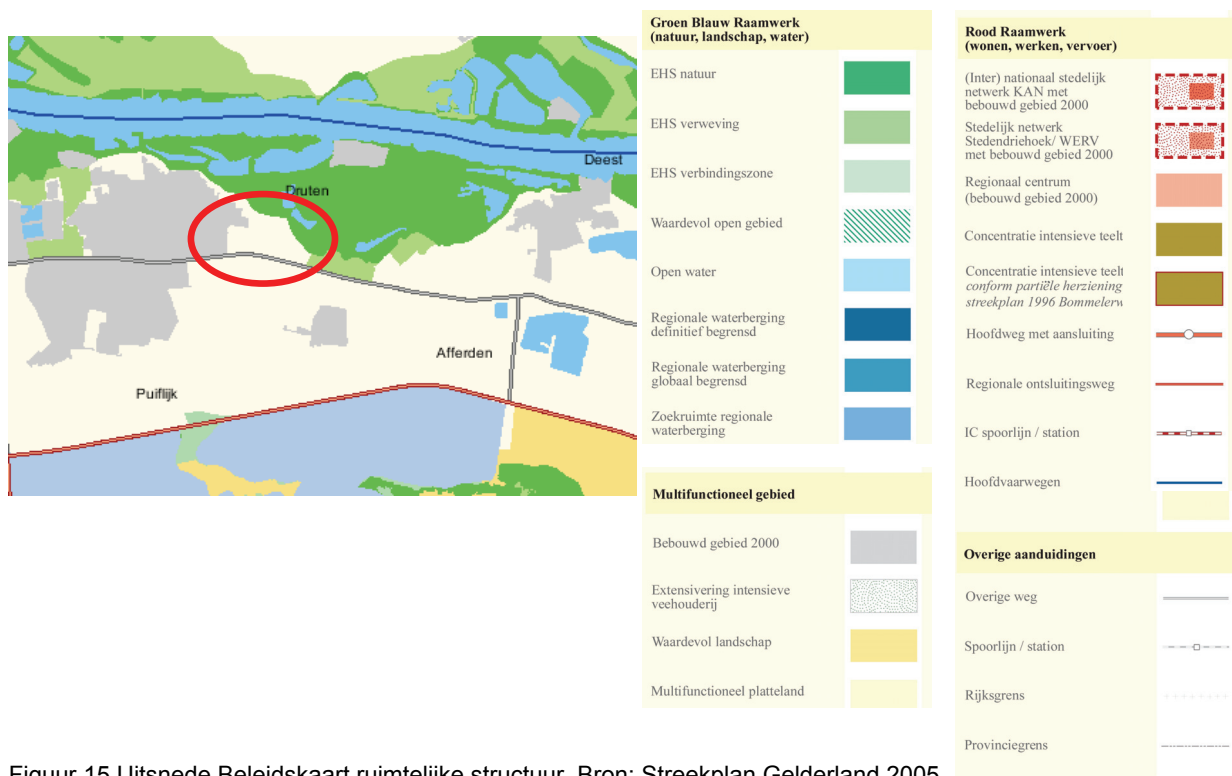
De provincie heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005 (vastgesteld door Provinciale Staten 29 juni 2005). Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen.

Het streekplan verdeelt Gelderland ruwweg in drie soorten gebieden:

- het rode raamwerk;
- het groen-blauwe raamwerk;
- multifunctioneel gebied.

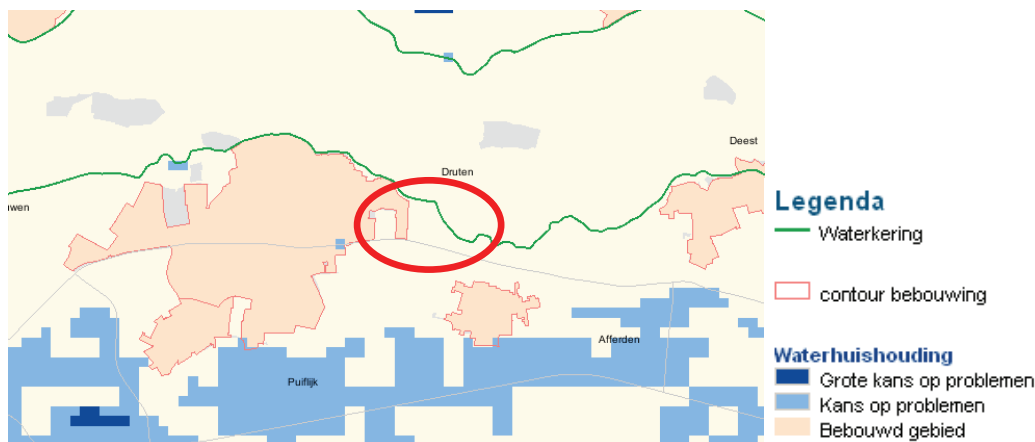
Het rode raamwerk heeft betrekking op de gebieden met hoogdynamische functies zoals de hoofdinfrastructuur en de intensieve vormen van ruimtegebruik. Het groenblauwe raamwerk heeft betrekking op functies en kwaliteiten die afhankelijk zijn van een lage ruimtelijke dynamiek en die kwetsbaar zijn voor intensieve vormen van ruimtegebruik.

Het plangebied Druten-Oost is in het Streekplan Gelderland 2005 onderdeel van het multifunctionele gebied, dat buiten zowel het rode als het groen-blauwe raamwerk valt. Voor dit multifunctionele gebied heeft de provincie geen eigen belangen geformuleerd. Wel wil de provincie dat gemeenten rekening houden met waardevolle landschappen in deze gebieden.



Figuur 15 Uitsnede Beleidskaart ruimtelijke structuur. Bron: Streekplan Gelderland 2005.

Uit de kaart 'Waterhuishouding en verstedelijking I' (zie onderstaande figuur) blijkt dat de kans op problemen met de waterhuishouding ter plekke niet gedefinieerd is. De weergegeven contouren van de bebouwing zijn gedateerd en vervangen door de stedelijke zoekzones (zie volgende pagina).



Figuur 16 Uitsnede kaart Waterhuishouding en verstedelijking I (Kaart 6). Bron: Streekplan Gelderland 2005.

Streekplanuitwerkingen

Na 2005 is het streekplan aangevuld met een aantal uitwerkingen. De belangrijkste van deze uitwerkingen zijn de aanvulling met 'Zoekzones voor stedelijke functies' (uitbreidingsruimte rond kernen) en de aanvulling van de 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities'.

Zoekzones voor stedelijke functies

Het doel van de streekplanuitwerking Zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking (12 december 2006) is het voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies en het bevorderen van een kwaliteitsslag in het landelijk gebied. Met de streekplanuitwerking wil de provincie de procedures voor gemeentelijke plannen binnen deze zoekzones vereenvoudigen.



Figuur 17 Uitsnede kaart Zoekzones stedelijke functies. Bron: Streekplanuitwerking Zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking, december 2006.

Op de bij het uitwerkingsplan behorende kaart 'Zoekzones' zijn rond de kern Druten meerdere zoekzones voor wonen of werken opgenomen. Eén daarvan betreft het woongebied Druten-Oost. De zoekzone waar de locatie binnen ligt, loopt door tot de Klapstraat. De percelen die vrij blijven van ontwikkeling in verband met de groene buffer zijn ook in deze zoekzone opgenomen.

Kernkwaliteiten natuur en landschap

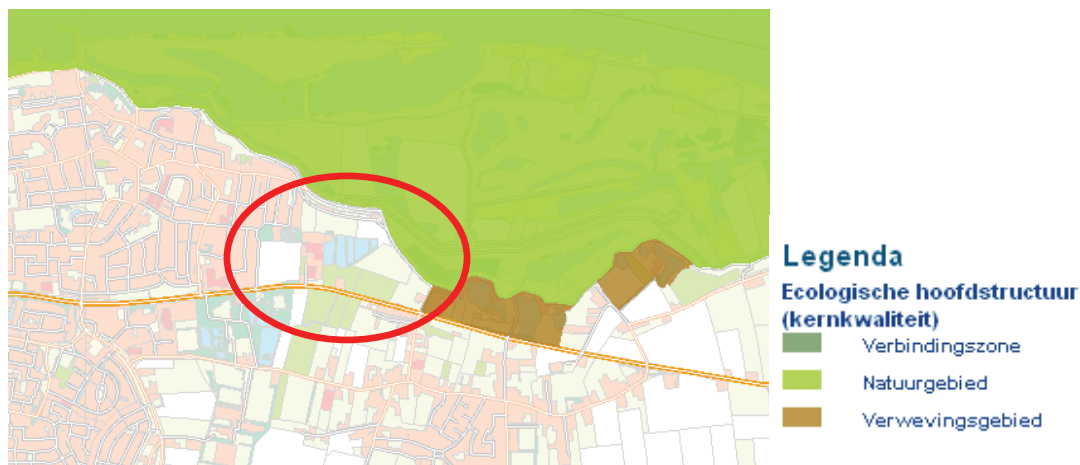
Het doel van de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten en omgevingscondities (16 mei 2006) is het behouden en ontwikkelen van de door de provincie gewenste natuurkwaliteit in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS - natuur, verweving en verbindingszone).

Voor beoordeling van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de PEHS geeft het streekplan de volgende algemene uitgangspunten aan:

- Binnen de PEHS geldt de "nee, tenzij"-benadering. Dit houdt in dat bestemmingsplanwijziging 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 belang.
- Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegd gezag erop toezien dat hiernaar door de initiatiefnemer onderzoek wordt verricht. Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken zal de provincie de te behouden wezenlijke kenmerken en waarden per gebied specificeren.

De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de PEHS is geregeld in het streekplan. In het Streekplan 2005 is Druten-Oost reeds buiten de PEHS gelaten. Provinciale Staten hebben door middel van een partiële herziening van het streekplan (1 juli 2009) nieuwe grenzen van de PEHS vastgesteld. Doel van de herbegrenzing is de PEHS 'robuuster' te maken. Met robuust wordt bedoeld een netwerk van natuurgebieden waar waardevolle en kwetsbare natuur optimaal kan voortbestaan. Deze herziening heeft geen gevolgen gehad voor Druten en/of het plangebied Druten-Oost. De ontwikkeling in het plangebied sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in het streekplan.

De natuurwaarden van het plangebied komen nader aan de orde in hoofdstuk 4 van deze toelichting (Milieuplanologische aspecten).



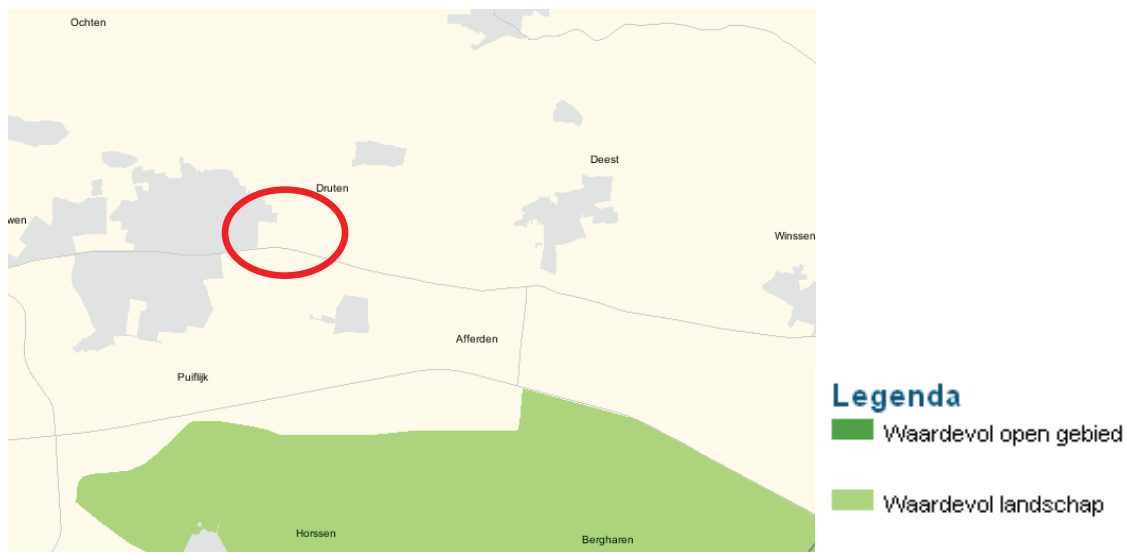
Figuur 18 Uitsnede kaart Kernkwaliteiten PEHS 2005. Bron: Atlas Groen Gelderland.

Het plangebied is op de kaart 'Historische Geografie' van de provincie Gelderland opgenomen met deels een landschappelijke waarde 'Middel'. De oostgrens van het plangebied komt overeen met de grens met een landschappelijke waarde 'Hoog'.



Figuur 19 Uitsnede van de provinciale kaart 'Historische Geografie'. Bron: Streekplan Gelderland 2005.

De historisch-geografische dimensie van het landschap heeft een belangrijke rol gespeeld in de selectie van waardevolle landschappen. Zoals aangegeven op de provinciale kaart 'Waardevolle landschappen', heeft de deels middelhoge historisch-geografische waarde van het plangebied er niet toe geleid dat het plangebied (en omgeving) is aangeduid als waardevol landschap of waardevol open gebied. Dit geeft daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de locatie.



Figuur 20 Uitsnede van de provinciale kaart 'Waardevol landschap'. Bron: Streekplan Gelderland 2005.

3.2.2. Ruimtelijke Verordening Gelderland

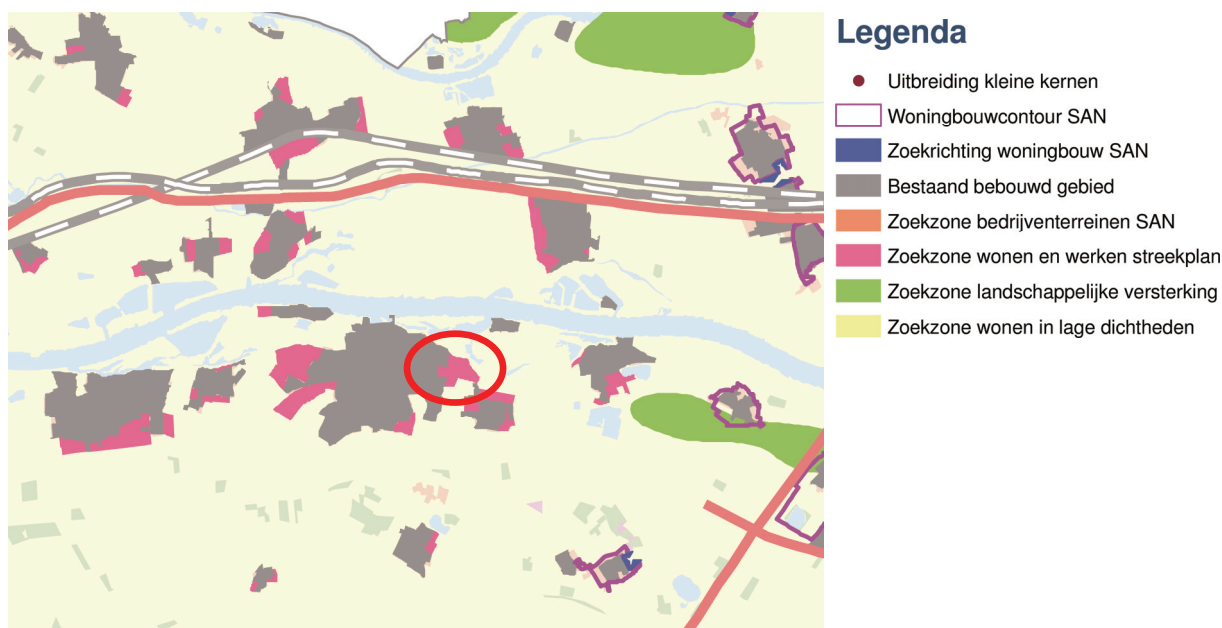
Op 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland in werking getreden. In deze verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot de bescherming van de provinciale belangen en de verordening vormt het toetsingskader voor gemeentelijke plannen.

Op de kaart 'verstedelijking' van de provinciale verordening staat Druten-Oost aangeduid als 'zoekzone wonen en werken streekplan'. In de regels staat dat deze zone de in de streekplanuitwerking "Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking" genoemde zone is en daarmee één van de locaties waar nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken is toegestaan. Daarnaast staat in het artikel Wonen aangegeven dat 'De in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woningbouwlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde KWP3 voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen'.

In de toelichting staat over de 'verstedelijking algemeen' vermeld dat: 'Het intensiveringsbeleid is in de vigerende Gelderse ruimtelijke structuurvisie op een overeenkomstige wijze vormgegeven. De omvang van de zoekzones voor wonen en werken is beperkt. Zo wordt gestimuleerd dat een deel van de nieuwbouw voor wonen en werken binnen het bestaand bebouwd gebied plaatsvindt. Bovendien hebben Gedeputeerde Staten per regio een percentage vastgesteld voor het aandeel van de nieuwbouw dat (minimaal) binnen het bestaand bebouwd gebied plaatsvindt. Deze verordening legt het hierboven beschreven beleid van bundeling en intensivering vast door voorschriften te geven die bepalen dat de nieuwbouw voor wonen en werken voor het overgrote deel binnen het bestaand bebouwd gebied, binnen de woningbouwcontour en zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en binnen de zoekzones wonen en werken plaatsvindt. Opmerking verdient dat, hoewel artikel 2 in beginsel nieuwe verstedelijking in voornoemde gebieden mogelijk maakt, tevens het bestaande beleid terzake van verstedelijking, zoals neergelegd in de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies

en landschappelijke versterking en het Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, hierbij in acht moet worden genomen.'

Als toelichting op het artikel Wonen wordt aangegeven dat: 'De verordening uitsluit dat er bovenop de afspraken in het KWP3 in een regio woningen worden gerealiseerd, die niet in dat KWP3 passen. Het bouwen van meer woningen dan waar in een regio behoefte aan is kan tot onbedoelde migratiestromen leiden en uiteindelijk zelfs tot leegstand in die regio of elders.'



Figuur 21 Uitsnede van de kaart 'Verstedelijking'. Bron: Ruimtelijke verordening Gelderland.

3.2.3. Woonbeleid

Kwalitatief Woonprogramma 3, 2010-2019

Het Kwalitatief Woonprogramma 3 (KWP3) maakt deel uit van de Woonvisie Gelderland, wat een uitwerking is van het Streekplan Gelderland. Het Streekplan Gelderland op zijn beurt is op grond van het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening een structuurvisie. Het KWP3 geldt als uitvoeringsparagraaf bij de provinciale structuurvisie. In het KWP3 is de doelstelling om in 2020 een woningtekort van 0% te hebben. Dit betekent, op basis van het meest recente woningbehoefteonderzoek, dat in de periode 2010-2020 circa 69.000 woningen gerealiseerd moeten worden om dat doel te bereiken. De regio Rivierenland heeft volgens de prognoses een netto woningbehoefte (excl. vervangende nieuwbouw) van 9.800. In het KWP3 wordt dan ook geconcludeerd dat gemeenten de komende jaren moeten doorgaan met het ontwikkelen van bouwplannen. Hierbij moet wel de veranderende woningbehoefte in acht genomen worden.

Per regio zijn de afsprakenkaders weergegeven in het KWP3. Druten-Oost ligt binnen de regio "Rivierenland". De volgende afspraken zijn relevant voor de (plan)ontwikkeling van Druten-Oost:

1. er zal een verschuiving in de programmering moeten plaatsvinden naar een groter aandeel huurwoningen in de nieuwbouwproductie;

2. er zal een verschuiving in de programmering moeten plaatsvinden naar een groter aandeel betaalbare en goedkope woningen;
3. jaarlijks wordt het kwantitatieve aspect van het woningbouwprogramma binnen Gelderland geëvalueerd. Hierin wordt bekeken of fasering toegepast dient te worden. Dit om overprogrammering te voorkomen;
4. voor nieuwbouw gelden geen aanvullende regels van de provincie bovenop het Bouwbesluit.

De woningmarkt houdt niet op bij de grens van een gemeente. Vandaar dat de gemeenten van de regio Rivierenland op dit onderwerp regionale afstemming zoeken, onder andere op het gebied van woningbouw. Met de provincie zijn de afspraken vastgelegd in het KWP3. Dit is door de gemeenten van de regio Rivierenland uitgewerkt in een regionaal KWP3.

Het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 Rivierenland is opgesteld en voor deze regio zijn de regionale afspraken over het woonprogramma weergegeven. Het rapport is op 12 januari 2010 vastgesteld door Gedeputeerde Staten en op 9 februari 2010 door de gemeente Druten. In de periode 2010-2019 moeten in de regio Rivierenland 9.800 woningen netto (excl. vervangende nieuwbouw) worden toegevoegd.

In het KWP3 (2010-2019) is afgesproken dat gemeenten per regio een binnenregionale verdeling (spreiding) en fasering maken. Als blijkt dat gemeenten in een regio plannen ontwikkelen waarmee de regionale KWP-afspraken worden overschreden of waarmee het bundelingsbeleid of intensiveringsbeleid niet wordt uitgevoerd, dan kunnen GS een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven. Hierover wordt echter eerst met de betreffende gemeente of regio overleg gevoerd.

Het bestemmingsplan Druten-Oost heeft een omvangrijke capaciteit van ruim 400 woningen en het is noodzakelijk om deze gefaseerd op de markt te brengen. Immers, om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de woonwensen van de Drutense woningvragers, is het gewenst om meerdere projecten op meerdere locaties te realiseren. Het wonen op de uitbreidingslocatie Druten-Oost zal maar een deel van de Drutense woningvragers aanspreken.

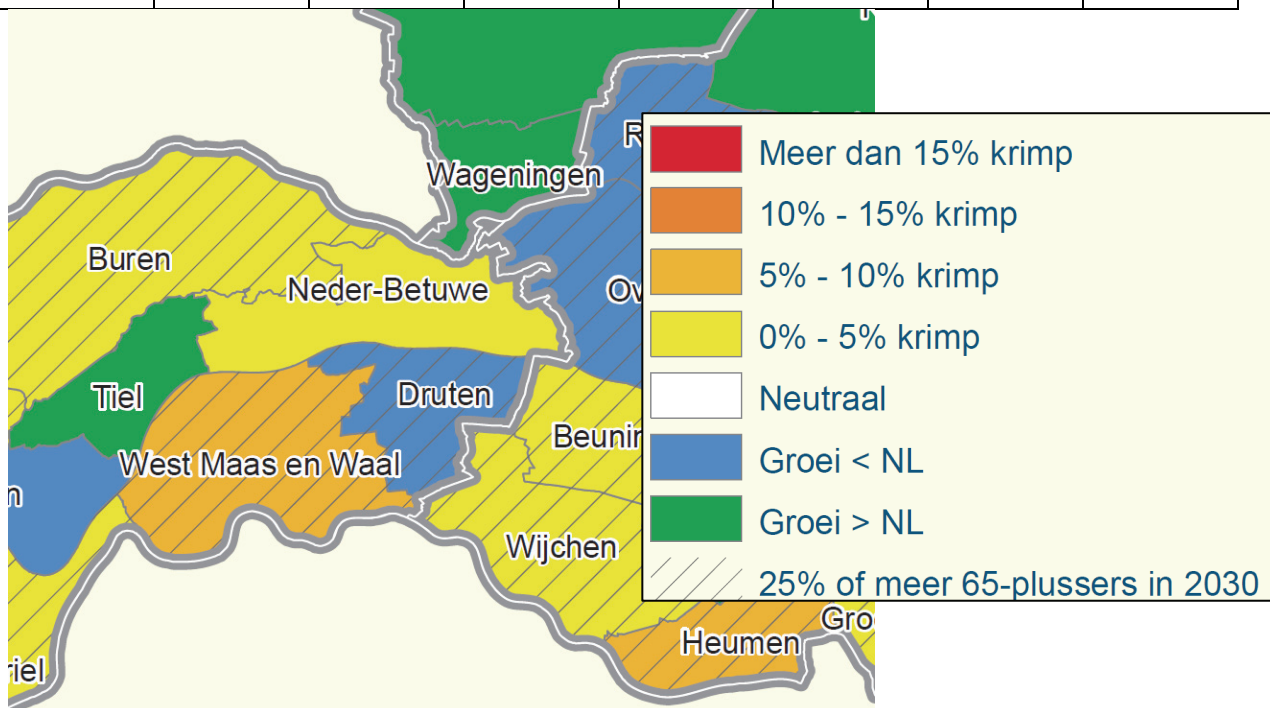
Volkshuisvestelijk is het dus gewenst dat er in de kern Druten niet alleen in Druten-Oost gebouwd wordt, maar ook op inbreidingslocaties. Daarom is aangehouden dat maximaal zo'n 50-60% van de woningbehoefte van de kern Druten (45 woningen per jaar) per saldo opgevangen wordt in Druten-Oost. Dit komt neer op de realisatie van gemiddeld 25 woningen per jaar, circa 175 woningen in de periode van 2013 tot 2020.

Bevolkingsprognose

In het kader van de woonvisie heeft de provincie Gelderland in maart 2010 de 'Bevolkingsprognose Gelderland 2010, Verwachte bevolkingsontwikkeling tot 2040', vastgesteld. Daarin wordt voor de gemeente Druten voorspeld dat het aantal inwoners van de gemeente tussen 2010 en 2040 zal toenemen met 5%.

Tabel 2 Bevolkingprognose voor de gemeente Druten. Bron: Bevolkingsprognose Gelderland 2010 (Tabel 9).

2008	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
18.082	18.349	18.652	18.948	19.047	19.127	19.203	19.261



Figuur 22 Uitsnede kaart 'Bevolking in 2030 vergeleken met 2008. Bron: Bevolkingsprognose Gelderland 2010.

Conclusie

Uitbreiding van het huidig stedelijk gebied met de functie wonen dient te passen binnen de woningbouwcontour en het Kwalitatief Woonprogramma van de provincie Gelderland. Het plan Druten-Oost voldoet aan deze beide voorwaarden.

In april 2011 is er in regionaal verband (regio Rivierenland) overeenstemming bereikt over de kwantitatieve invulling van het KWP3. Voor 1 december 2011 moet de regio ook een besluit hebben genomen over de kwalitatieve invulling van het KWP3. Het woningbouwprogramma van Druten-Oost voldoet in kwantitatief opzicht en gaat dat naar verwachting ook in kwalitatief opzicht doen.

3.2.4. Waterbeleid

Het provinciaal waterbeleid is vastgelegd in het 'Waterhuishoudingsplan 2005-2009' en het 'Waterplan Gelderland 2010-2015'. Het Waterhuishoudingsplan 2005-2010 is in feite het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het WHP3 valt uiteen in beleid voor de lange en middellange termijn en maatregelen die in de planperiode 2005-2010 worden genomen.

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is de opvolger van het huidige WHP3. Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp wa-

ter(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Voor de beleidsuitgangspunten in het provinciale waterbeleid wordt hier verwezen naar de elders in deze toelichting opgenomen waterparagraaf. Dat geldt overigens ook voor het gemeentelijk waterbeleid (Waterplan Druten) en de Keur voor waterkeringen en wateren van het Waterschap Rivierenland 2009.

3.2.5. Beleidsnota Bodem 2008

De Beleidsnota Bodem 2008 bevat twee delen. In deel 1 van de nota zijn de beleidsopgaven uitgewerkt in concrete en afrekenbare acties voor provincie en de gemeenten Arnhem en Nijmegen zelf. Deel 1 is richtinggevend voor de uitvoering van de bodemsanering, zoals beschreven in deel 2.

Deel 2 is een praktische handleiding voor de uitvoering van de bodemtaken en het toetsingskader voor onderzoek en sanering binnen Gelderland.

In de beleidsnota is de verbreding van het bodembeleid in thematiek (breder dan alleen bodemsanering) en dynamiek (samenhang met andere beleidsvelden) beleidsmatig gestalte gegeven. Met deze nota willen de provincie Gelderland en de gemeenten Arnhem en Nijmegen de aanpak van bodemsanering en bodembeheer (verder) bevorderen.

Met de in de nota genoemde acties wordt invulling gegeven aan de beleidsruimte, die de Wet bodembescherming (Wbb) het bevoegd gezag Wbb geeft. De acties voor de invulling van de beleidsruimte hebben betrekking op de samenhang met andere beleidsvelden en de ondergrond, het opstellen van een provinciale Bodemvisie, het opstellen van uniform beleid voor Duurzaam Bodembeheer en Lokale Bodemambities (de gemeentelijke Bodembeheernota), het beheren van verontreinigingen, het stimuleren van bodemsanering en bodembeheer en het uitvoeren van adequate handhaving. Concrete voorbeelden van acties zijn het opstellen van een programma voor sanering van verontreinigingen in grondwaterbeschermingsgebieden en het maken van afspraken over taakverdeling en financiering hiervan, het voeren van een actief bevelsbeleid en het instellen van een ambtelijke adviescommissie Bodembeheer samen met het Gelders Bodemberaad om de uitvoering van het Besluit Bodemkwaliteit te stroomlijnen. Daarnaast is er sprake van reguliere verplichtingen zoals het opstellen van de meerjarenprogramma's en het jaarlijks rapporteren.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Woonbeleid

Ontwikkelingsvisie Wonen en Werken

De hoofddoelstelling in de gemeentelijke 'Ontwikkelingsvisie Wonen en Werken' (vastgesteld op 20 maart 2003) is 'inbreiding boven uitbreiding'. In praktijk betekent dit dat verstedelijking binnen de

gemeente hoofdzakelijk plaats dient te vinden op de inbreidingslocaties in en aan de kern Druten. Dit uitgangspunt leidt echter tot een aantal knelpunten:

- Druten beschikt over onvoldoende inbreidingscapaciteit om de gehele behoefte aan woningbouw op te kunnen vangen. Dit is reeds aan de orde als alleen naar de woningbouwopgave van de kern Druten zelf wordt gekeken (en de regionale taak buiten beschouwing wordt gelaten);
- Een groot aantal potentiële en wenselijke inbreidingslocaties in de kern Druten zal niet gerealiseerd kunnen worden vóór 2012 (vanwege de tijd gemoeid met verwerving, sanering, planvorming en dergelijke).

Omdat het volledig opnemen van het programma op inbreidingslocaties daarmee niet realistisch is, wordt de ontwikkeling van Druten-Oost reeds geruime tijd beschouwd als mogelijkheid om op termijn de druk op de gemeentelijke woningmarkt te verlichten. Uitgangspunt daarbij is dat de ontwikkeling van Druten-Oost niet eerder is voorzien dan na 2009. Tot die tijd worden in Druten, naast de ontwikkelingen in goedgekeurde bestemmingsplannen, alleen inbreidingslocaties benut.

Woningbouw

De keuze van locaties en toekenning van prioriteiten die aan de ontwikkeling van woningbouwlocaties wordt gegeven is afhankelijk van de meerwaarde voor de ruimtelijke- of omgevingskwaliteit die een bepaalde ontwikkeling met zich mee brengt. Het bouwen van woningen kan daarbij vanuit vier invalshoeken worden benaderd:

1. Als een duurzame stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering

Het bouwen van woningen kan bijdragen aan een verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van de kernen van de gemeente Druten. Bijvoorbeeld: structuurversterking van centra of entrees van de kernen, of een bijdrage aan een betere aansluiting c.q. integratie van specifieke locaties met aangrenzende woonbebouwing of het omliggende landschap.

2. Als oplossing van een milieu c.q. leefbaarheidsknelpunt ;

In gevallen waar sprake is van een (milieu)hinderlijk situatie binnen of aangrenzend aan gebieden met een overwegende woonfunctie kan woningbouw zeer aantrekkelijk zijn als alternatieve functie op de betreffende locatie. In functioneel opzicht is er dan namelijk sprake van een passende functie, en tevens fungeert de bouw van woningen als financiële drager voor de verplaatsing of sanering van de locatie. (zie onder 4). Een dergelijke sanering of herstructurering draagt in hoge mate bij aan verbetering van de ruimtelijke- en leefkwaliteit.

3. Als instrument voor volkshuisvesting voor alle doelgroepen

Uiteraard is er bij woningbouw sprake van een volkshuisvestelijke doelstelling, waarbij de gemeente Druten haar taakstelling moet kunnen blijven vervullen. Een gezonde woningmarkt is gebaat bij een zekere continuïteit in het aanbod, zowel in kwantiteit als kwaliteit, die beantwoordt aan de vraag.

Uitbreiding dient overwegend een volkshuisvestelijk doel, maar er kan ook sprake zijn van een ruimtelijk knelpunt of een noodzakelijke stedenbouwkundige verbetering.

4. Als kostendrager voor het financieel mogelijk maken van het oplossen van ruimtelijke- en milieuknelpunten

Tenslotte kan de bouw van woningen als kostendrager worden beschouwd bij de sanering van ongewenste situaties, zoals onder ad1 en ad2 beschreven. Bijvoorbeeld voor de verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijvigheid kan de uitgifte van gronden de verplaatsing in financiële zin mogelijk maken. Tezamen met een integrale aanpak van de omgeving (infrastructuur, inrichting openbare ruimte etc.) kan verpaupering een halt worden toegeeroepen.

Bedrijvigheid

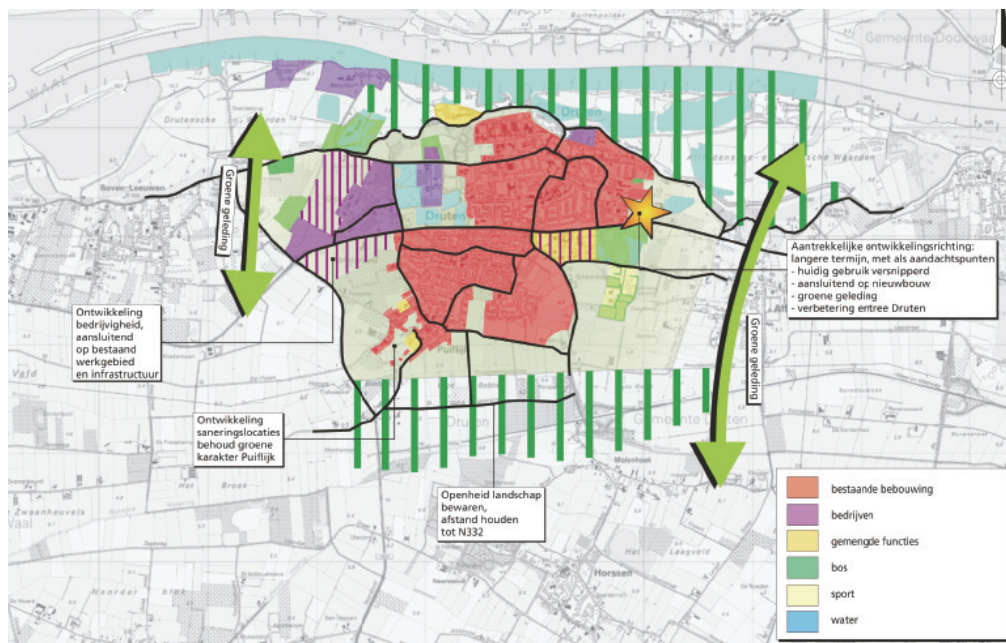
In principe gelden vergelijkbare locatiecriteriën voor een Drutens bedrijventerrein. De gemeente vindt het ongewenst dat Druten aan zowel de oost- als de westzijde door bedrijvigheid wordt ingesloten. Vanuit dit zoneringsprincipe heeft woningbouw aan de oostzijde van de kern het primaat.

De wens voor het in stand houden van een groene geleiding aan de oostzijde van de kern stelt grenzen aan nog verdere voortschrijdende oostwaartse ontwikkeling.

Om die reden blijven de groene percelen ten oosten van het plangebied Druten-Oost als zodanig in stand. Door deze percelen niet bij de woonwijk te betrekken, blijft voldoende afstand tot de woonkern Afferden in stand.

Verder moet rekening worden gehouden met het volgende:

- Aan de noordzijde ligt een 'harde' grens in de vorm van de rivier en de uiterwaarden;
- Ten zuiden van de huidige kom van Druten is een ontwikkeling van bedrijvigheid ongewenst, vanwege de waterwinning ter plaatse en het behoud van de openheid van het landelijk gebied, waardoor een zekere afstand tot de N322 gewaarborgd dient te zijn;
- De koppeling van een hoogdynamische functie (bedrijvigheid) aan een onderdeel van een hoogdynamisch netwerk (infrastructuur) voorkomt belasting van laagdynamische gebieden (natuur en landschappelijk waardevolle gebieden, woongebieden) en –netwerken (water);
- Er is geen sprake van dusdanig hoge natuur- en landschappelijke kwaliteiten, die zich tegen een dergelijke ontwikkeling zouden verzetten;
- In verband met de bereikbaarheid is voor met name de meer grootschalige ontwikkelingen de relatie tot het (te ontwikkelen) busnetwerk (bij het ontbreken van een railverbinding in Druten) relevant.



Figuur 23 Kaart met mogelijke toekomstige ontwikkelingen Druten. Bron: Gemeentelijke ontwikkelingsvisie Wonen en Werken.

Op grond van deze locatiecriteria kiest de gemeente voor een verdere ontwikkeling met bedrijvigheid aan de westzijde van Druten, aansluitend op reeds gevestigde bedrijvigheid, en ontwikkeling met woningbouw aan de oostzijde. Deze afweging leidt tot een kaartbeeld met mogelijke toekomstige ontwikkelingen (zie figuur 23).

Gemeentelijke Woonvisie 2005+

Om te zorgen dat het prettige woonklimaat in Druten behouden en versterkt wordt, heeft de gemeente de 'Gemeentelijke Woonvisie 2005+; Goed wonen voor iedereen' (vastgesteld 19 januari 2005) opgesteld. Het betreft een actualisatie van het woonbeleidsplan uit 2000. In de woonvisie spreekt de gemeente zes beleidsambities uit die gezamenlijk de kern van de woonvisie vormen:

1. De gemeente Druten is een aantrekkelijke woon- en werkgemeente. De gemeente Druten wil deze functie behouden en versterken en aantrekkelijk zijn voor alle lagen uit de bevolking;
2. De gemeente Druten wil extra aandacht besteden aan kwetsbare groepen op de lokale woningmarkt;
3. De gemeente Druten heeft een groeiambitie en wil bouwen om in de regionale behoefte te voorzien;
4. De gemeente Druten streeft naar een gezamenlijk plan van aanpak wonen-welzijn-zorg. Dit plan is gericht op het faciliteren om mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig thuis in hun eigen kern te laten wonen;
5. De gemeente Druten vindt het belangrijk dat de leefbaarheid en identiteit in elke kern behouden blijft;

6. De gemeente Druten wil de uitvoering van de woonvisie waarborgen door bewoners en maatschappelijke organisaties daarbij te betrekken.

Om deze zes beleidsambities te realiseren, heeft de gemeente een pakket van in totaal 19 maatregelen geformuleerd. Voor het plangebied Druten-Oost zijn met name de volgende maatregelen van belang:

- De gemeente Druten stelt haar kwantitatieve bouwproductie vast op gemiddeld 170 woningen per jaar tot 2010;
- De gemeente Druten stelt een kwalitatief woningbouwprogramma op waarbij deze woonvisie als basis dient;
- De gemeente Druten bepaalt in haar kwalitatief woningbouwprogramma haar ambitieniveau voor levensloopbestendig bouwen, duurzaamheid, en keuzevrijheid van zeggenschap;
- De gemeente Druten verkent per project de mogelijkheden om voor starters te bouwen. De uitgangspunten van deze woonvisie dienen als basis;
- De gemeente Druten stimuleert de bouw van levensloopbestendige woningen;
- De gemeente Druten stelt een plan van aanpak Wonen-Welzijn-Zorg op waarin partijen gezamenlijk zorgen voor een adequaat aanbod van wonen, welzijn en zorg per kern;
- De gemeente Druten vindt dat de kernvoorraad van huurwoningen op peil moet blijven;
- Tijdens het tweejaarlijks overleg wordt de woonvisie geëvalueerd en geactualiseerd; hiervoor stelt de gemeente Druten een cijfermatige monitor en verhuisstroomanalyse vast;
- Na twee jaar wordt de woonvisie geactualiseerd en na vier jaar is er een herziening waarbij er een integraal woningmarktonderzoek wordt uitgevoerd.

Woningmarktonderzoek 2008

Gezamenlijk hebben de gemeente Druten, Woningstichting Alphons Ariëns en Woonstichting De Kernen (voorheen: Waterborgh Wonen) het 'Woningmarktonderzoek Druten 2008' (Companen, februari 2009) laten uitvoeren. In het onderzoek staat de vraagstelling centraal hoe de lokale woningbehoefte in kwalitatieve en kwantitatieve zin zich in de periode 2008-2018 in de gemeente Druten en haar kernen ontwikkelt. Het onderzoek bevat de volgende conclusies en aanbevelingen.

Druten is een sterke gemeente binnen de regio. Gemiddeld is het migratiesaldo over de voorgaande vijf jaar positief geweest. De nieuwbouw die in deze jaren is gepleegd heeft instroom van voornamelijk gezinnen uit andere gemeenten tot gevolg gehad. Prognoses wijzen uit dat de gemeente de komende jaren naar verwachting blijft groeien.

Uitgaande van de eigen woningbehoefte bestaat in de gemeente Druten de komende 15 jaar ruimte om circa 675 woningen te realiseren (rekening houdend met een huidig woningtekort van 2%). Dat betekent een jaarlijkse woningbouwopgave van 45 woningen. Daarbij is geen rekening gehouden met mogelijke instroom van huishoudens van buiten de gemeente Druten. Als de gemeente ook de komende jaren in staat blijkt meer mensen van buiten de gemeente aan te trekken is aanvullende nieuwbouw gewenst. Daarom wordt rekening gehouden met een aanvullend woningbouwprogramma van 20 woningen per jaar voor mensen van buiten de gemeente. Het realiseren van deze ambities kan alleen als de gemeente Druten de komende jaren haar regionale concurrentiepositie behoudt en

verstevigt. Het is niet bekend in welke mate vast kan worden gehouden aan de in voorgaande jaren gerealiseerde instroom.

Volgens het Woningmarktonderzoek is wel te verwachten dat:

- De vraagdruk in de regio de komende jaren zal toenemen door afname van de groei.
- De concurrentie met de omliggende gemeenten zal toenemen op het moment dat ook daar aantrekkelijke nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd.
- Sturing gewenst is, omdat te veel nieuwbouw concurrerend kan worden voor het bestaande woningbezit.

Daarmee verschuift de opgave voor de gemeente Druten de komende jaren van het sturen op aantallen naar het inzetten op kwaliteit. De toename van het aantal ouderen en de afname van gezinnen geeft een sterke kwalitatieve opgave. In die zin is het prettig dat de gemeente een grote planvoorraad heeft waaruit zij de komende jaren kan putten om de fricties op de woningmarkt gericht in te vullen.

Faseren en doseren

In de afgelopen tijd is gebleken dat de voorgenomen woningbouwprogrammering in Druten in de komende jaren niet aansluit bij de vraag in de markt. Daarom is de gemeente Druten in september 2010 gestart met het traject "Faseren en doseren".

In dit traject werd het woningmarktonderzoek 2008 geactualiseerd en werden in samenwerking met ontwikkelaars de verschillende bouwplannen geïnventariseerd en beoordeeld aan de hand van volkshuisvestelijke, planologische, juridische en financiële criteria. Deze criteria zijn gebruikt voor de afstemming tussen nieuwbouw en de samenstelling van de bestaande woningvoorraad en een afwegingskader bij de prioritering van de bouwplannen.

Hierover heeft de gemeenteraad op 24 maart 2011 een besluit genomen, inclusief welke bouwplannen tot 2020 planologisch mogelijk worden gemaakt.

Naast afstemming van bouwplannen binnen de gemeente heeft er ook regionale afstemming binnen de regio Rivierenland en provinciale afstemming plaatsgevonden.

Op 24 maart 2011 heeft de gemeenteraad, naar aanleiding van het geactualiseerde woningmarktonderzoek, de nieuwbouwambitie voor de gemeente Druten bevestigd op 65 woningen per jaar. Voor Druten-Oost is besloten dat 50-60% van de woningbehoefte van de kern Druten (45 woningen per jaar) per saldo wordt opgevangen. Dit komt neer op de realisatie van gemiddeld 25 woningen per jaar, circa 175 woningen in de periode van 2013 tot 2020. In de brief d.d. 22 maart 2011 stemt de provincie Gelderland in met de realisatie van 250 woningen gedurende de looptijd van het bestemmingsplan door de realisatie van gemiddeld 25 woningen per jaar in het hele plangebied.

Lokaal Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Het KWP3, het Woningmarktonderzoek 2008 en de resultaten van 'Faseren en doseren' worden vertaald in een Lokaal Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019.

3.3.2. Visie Waalfront Druten

De 'Visie Waalfront Druten' (vastgesteld door de gemeenteraad van Druten op 23 februari 2006) vormt een belangrijk gemeentelijk beleidskader voor de ontwikkeling van het plangebied Druten-Oost. In de visie zijn diverse initiatieven binnen de gemeente op het gebied van wonen, recreatie en natuur in hun onderlinge samenhang gezien. Naast het versterken van de bestaande landschapselementen (rivier- uiterwaarden-dijk-oeverwallen-kommen) gaat de visie uit van het creëren van verbindingen tussen deze eenheden. Deze dwarsverbindingen kunnen bestaan uit routes, groene geleidingszones en woonlinten. Daarnaast zijn langs de dijk (Waalbandijk) verschillende attractie- en uitzichtpunten geprojecteerd.

Op het gebied van wonen wordt in de visie ingezet op het realiseren van dijkwoningen aan de Waalbandijk, als onderdeel van de nieuwbouwwijk. Druten-Oost betreft deels een afronding van Druten en daarnaast deels een uitbreiding. Kwaliteiten als contact met de rivier, groen, compacte woonmilieus en respect voor (ruimtelijke scheiding ten opzichte van) Afferden typeren deze nieuwe woonwijk.

In recreatief opzicht heeft het huidige gebied al veel te bieden. Het gebied leent zich echter niet voor grootschalige verblijfsrecreatie.

Natuur is en blijft belangrijk in het Waalfront. De Afferdense en Deestse Waarden spelen hierin een grote rol. Hier ligt de prioriteit bij natuurontwikkeling en wateropvang, waarbij de gemeente de huidige toegankelijkheid van het gebied wil behouden op een informele en extensieve wijze.

In de visie is voor het plangebied Druten-Oost een aantal algemene uitgangspunten geformuleerd. De volgende uitgangspunten fungeren als basis voor verdere uitwerking van de visie.

- De Waalbandijk wordt ontwikkeld tot recreatieve route voor langzaam verkeer;
- Met de wijk wordt het bestaande stedelijke weefsel uitgebreid en de kern Druten afgerond;
- Verwevenheid tussen bebouwing en landschap, waarbij wordt gestreefd naar een maximalisering van het aandeel groen in de wijk;
- Opvallende / bijzondere bebouwing van zeer hoge kwaliteit die de kern Druten markeert en een mix van appartementen en grondgebonden woningen.

3.3.3. Groenbeleidsplan Druten

Het gemeentelijke 'Groenbeleidsplan Druten' (vastgesteld op 14 juli 2004) bevat een aantal in Druten-Oost te hanteren uitgangspunten voor de inrichting van het openbare gebied en het groen in het bijzonder:

- Het creëren van groene linten langs de oost-westverbindingen ter ondersteuning van de oriëntatie binnen de kern. Door in Druten-Oost een groen lint te realiseren (en daar een bijzonder of specifiek thema aan te geven) wordt aangesloten op de visie op de groenstructuur;
- Het in Druten-Oost realiseren van één of meer grote speelplekken vormt een aanzet tot het oplossen van het knelpunt dat er gebrek is aan dergelijke plekken;

- Druten-Oost maakt in het gemeentelijk Groenbeheersplan deel uit van de zone 'half cultureel' beheer; hierbij gaat het om groen waarbij zowel culturele als natuurlijke aspecten naar voren komen, maar waarbij de nadruk bij het beheer ligt op de culturele aspecten;
- Het groen wordt in principe zonder toepassing van chemische middelen onderhouden.

3.3.4. Welstandsnota

In de gemeentelijke Welstandsnota (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 juni 2004) behoren de Afferdense en Deestse Waarden aan de noordzijde van de Waalbandijk tot de gebiedsindeling 'uiterwaarden en natuurgebieden'. Hiervoor geldt een welstandsniveau 2 – bijzondere welstandsgebieden. Het gebied is cultuurhistorisch, landschappelijk en/of stedenbouwkundig beeldbepalend voor de kernen of het landschap binnen de gemeente. Nieuwe ingrepen dienen zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld.

Voor het plangebied Druten-Oost zelf (aan de zuidzijde van de Waalbandijk) geldt overwegend een welstandsniveau 3 – reguliere welstandsgebieden. Uitgangspunt is het handhaven van de basiskwaliteit. Het voor het plangebied op te stellen Beeldkwaliteitsplan (BKP) gaat deel uitmaken van de gemeentelijke Welstandsnota.

3.3.5. Nota Parkeernormen

De gemeente Druten heeft het parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2011, waarnaar wordt verwezen in de planregels van het bestemmingsplan.

De nota is de leidraad voor de verkeerskundige toetsing van nieuwe plannen en heeft als doel het totale gemeentelijke parkeerareaal in evenwicht te houden en de bereikbaarheid en leefbaarheid binnen de gemeente te waarborgen. Voor de verschillende functies wordt de parkeereis gegeven. Uitgangspunt is dat benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Indien dat niet mogelijk is, kan een ontheffing worden aangevraagd, waarbij per ontbrekende parkeerplaats in sommige gevallen een bijdrage aan het parkeerfonds kan worden gevraagd.

3.3.6. Bodembeleid

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht geworden. Dit besluit regelt het (her)gebruik van grond en baggerspecie. Het Besluit bodemkwaliteit vervangt het Bouwstoffenbesluit. Voor een periode van maximaal 5 jaar kan gebruik worden gemaakt van het overgangsbeleid.

De gemeente Druten maakt tot eind 2011 gebruik van het overgangsbeleid. Tot die tijd kan voor grondverzet gebruik worden gemaakt van het huidige bodembeheerplan en de huidige bodemkwaliteitskaart.

Vanaf eind 2011 beschikt de gemeente over een bodemfunctiekaart, een nieuwe bodemkwaliteitskaart en een bodembeheernota. Grondverzet moet dan voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit.

3.3.7. Archeologisch beleid

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 aangemarkt 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.

Voor de historische dorpskern van Druten geldt dat deze archeologisch waardevol is. Voor gebieden ten oosten en westen daarvan geldt een hoge archeologische verwachting.

Andere delen binnen Druten hebben een gematigde of lage archeologische verwachtingswaarde of kennen geen archeologische verwachtingswaarde. De verschillende verwachtingswaarden zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in twee dubbelbestemmingen. Hierbij is aansluiting gezocht bij het tevens in procedure zijnde bestemmingsplan Kom Druten. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd. Het bestemmingsplan 'Druten-Oost' kent de volgende dubbelbestemmingen.

- Waarde – Archeologie 2 (gebied met hoge archeologische verwachting): voorwaarden aan de bouwvergunning en aanlegvergunningstelsel voor gebouwen en werken groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm;
- Waarde – Archeologie 4 (gebied met lage archeologische verwachting): voorwaarden aan de bouwvergunning en aanlegvergunningstelsel voor gebouwen en werken groter dan 10.000 m² en dieper dan 50 cm.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de ligging van de dubbelbestemming kan worden gewijzigd, indien dat op basis van archeologisch onderzoek gerechtvaardigd is.

3.3.8. Bestemmingsplan 'Mantelzorg, logies en theetuinen 2009'

De gemeenteraad heeft op 9 december 2010 het bestemmingsplan 'Mantelzorg, logies en theetuinen 2009' vastgesteld. Het bestemmingsplan betreft een zogenaamd paraplubestemmingsplan. Een paraplubestemmingsplan kan in één keer een groot aantal bestemmingsplannen herzien op bepaalde aspecten. Het betreffende bestemmingsplan maakt - onder bepaalde voorwaarden - huisvesting ten

behoefte van mantelzorg, het oprichten van kleinschalige logiesaccommodaties en het ontwikkelen van kleinschalige nevenactiviteiten of theetuinen mogelijk. Het paraplubestemmingsplan heeft betrekking op het grondgebied van een groot deel van de gemeente Druten en daarmee ook op Druten-Oost.

4. MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN

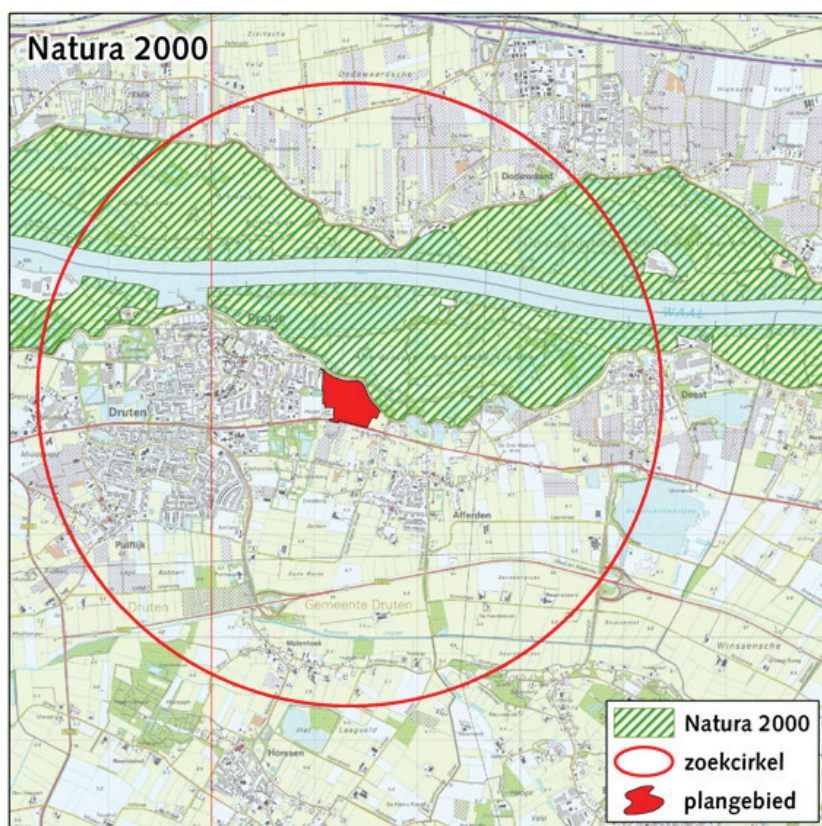
4.1. Natuur

4.1.1. Algemeen

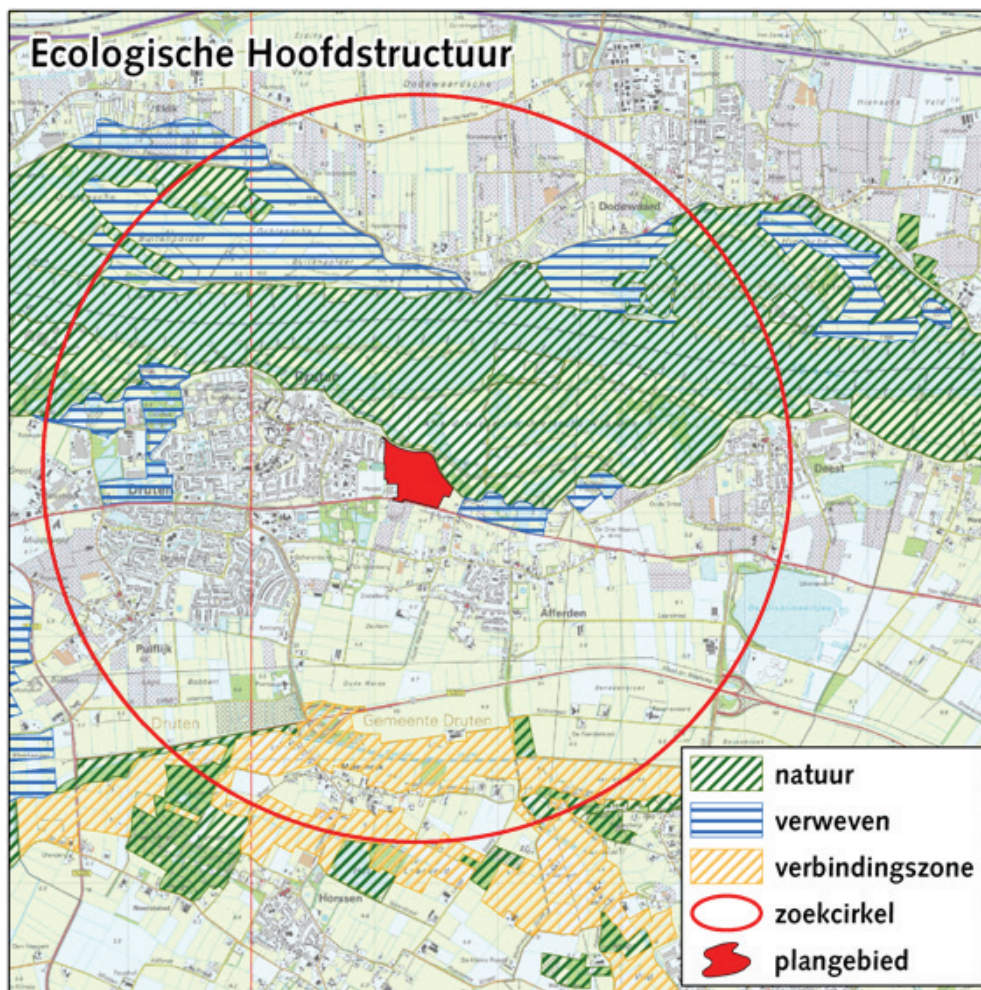
In de natuurbeschermingswetgeving wordt een onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is in Nederland verankerd in de Flora- en faunawet. Gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en heeft betrekking op Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Deze wetten vormen de Nederlandse invulling van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een onderdeel van de PKB Structuurschema Groene Ruimte (LNV 1993). De EHS bestaat uit een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden verbonden door verbindingszones. De bescherming van de EHS is planologisch.

4.1.2. Gebiedsbescherming

Figuren 23 en 24 geven een beeld van de gebiedsbescherming in een straal van 3.000 meter rond het plangebied.



Figuur 24. Het plangebied en de Natura 2000 binnen een straal van 3.000 meter.



Figuur 25. Het plangebied en de Ecologische Hoofdstructuur binnen een straal van 3.000 meter.

Voor het plangebied zijn de Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur van belang. Het plangebied zelf maakt geen deel uit van de EHS, noch van Natura 2000-gebied. De direct aan het plangebied grenzende uiterwaarden (de Afferdense en Deestse Waarden) maken echter deel uit van het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal, dat tevens onderdeel is van de Ecologische Hoofdstructuur (zie paragraaf 3.2.1). Omdat Druuten-Oost grenst aan EHS en Natura 2000-gebied, is toetsing van externe werking noodzakelijk.

4.1.2.1 Effecten op EHS en Natura 2000

De effecten van het project zijn in 2007 getoetst op effecten op EHS en Natura 2000 (Bijlage 2A). De conclusies zijn als volgt:

- Er maakt een klein aantal van de aanwijzingssoorten (vogels) van het beschermde gebied 'Uiterwaarden Waal' gebruik van het plangebied. Het betreft hier in de meeste gevallen kleine aantallen bij extreem hoogwater. De ontwikkeling binnen het plangebied maakt de tichelgaten ongeschikt als hoogwatervluchtplaatsen voor aanwijzingssoorten. Doordat alternatieve hoogwater-

- vluchtplaatsen (hvp's) op korte afstand van het plangebied liggen, is het te verwachten effect derhalve klein en heeft het geen effect op de aantallen vogels binnen het Natura 2000-gebied.
- In de uiterwaarden komen relatief kleine aantallen aanwijzingssoorten (vogels) voor. Als gevolg van de verwachte beperkte toename van dagrecreatie kunnen aanwijzingssoorten verstoord worden. De soorten kunnen eenvoudig uitwijken naar rustigere delen van de uiterwaard. Effecten als gevolg van verstoring door dagrecreatie binnen de uiterwaard worden derhalve als zeer klein ingeschat en hebben geen effect op de aantallen vogels binnen het Natura 2000-gebied.
 - Verstoring door lichtuitstraling uit nieuwe woonhuizen is nihil: de verlichting is zichtbaar in de uiterwaarden, maar maakt het gebied niet minder aantrekkelijk voor aanwijzingssoorten. Verstoring door eventuele verlichting op de Waalbandijk wordt tegengegaan door gebruik te maken van afschermdende armaturen.
 - Er zijn geen effecten te verwachten op beschermde habitattypen en aanwijzingssoorten anders dan vogels.
 - Er zijn geen significant negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van de aanwijzingssoorten van Uiterwaarden Waal als gevolg van de geplande woningbouw.
 - De planlocatie maakt geen deel uit van de EHS. Er zijn geen effecten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling van Druten-Oost.

4.1.2.2 Vergunning Natuurbeschermingswet

Op 20 maart 2008 heeft de provincie Gelderland een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 verleend voor de uitvoering van het woningbouwproject Druten-Oost. Het besluit (d.d. 20 maart 2008 - Zaaknr. 2007-012677 van Gedeputeerde Staten van Gelderland) is als bijlage 4 bijgevoegd. De belangrijkste conclusie in de vergunning is dat het woningbouwproject de instandhoudingsdoelen voor het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal niet in gevaar brengt. Aan de vergunningverlening is één voorwaarde verbonden: indien op de Waalbandijk straatverlichting wordt aangebracht, dient dit afgeschermd verlichting te zijn.

De wijziging van de inrichting van het plangebied (zijnde de locatie en dimensies van de ecozone) die heeft plaatsgevonden na afgifte van deze vergunning, is zeer beperkt en heeft geen effect op de instandhoudingsdoelstellingen die voor het gebied 'Uiterwaarden Waal' gelden. Het plangebied had immers na de oorspronkelijke inrichting (2007) reeds een te verwaarlozen functie voor aanwijzingssoorten. De huidige vergunning voldoet derhalve nog steeds.

4.1.3. Soortenbescherming

Voor alle in het wild levende planten en dieren geldt de zorgplicht. In het plangebied komen een aantal beschermde soorten voor, waarmee bij het uitvoeren van werkzaamheden rekening moet worden gehouden. Het bestemmingsplan Druten-Oost kan tot overtreding van verbodsbepalingen leiden, in welk geval een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk kan zijn.

4.1.3.1 *Natuuronderzoek*

In de periode 2007-2009 zijn drie onderzoeken uitgevoerd ten aanzien van beschermde flora en fauna. Deze onderzoeken zijn in bijlagen 2A, 2B en 3 bijgevoegd. Hieronder volgt een korte samenvatting van de resultaten.

- De Waalbandijk biedt in potentie geschikte groeilocaties voor beschermde plantensoorten. Nader onderzoek in 2007 heeft uitgewezen dat in het plangebied geen beschermde plantensoorten of Rode lijst-soorten aanwezig zijn.
- In 2009 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen, conform de gewijzigde lijst van het Ministerie van LNV (augustus 2009). Hierbij is de aanwezigheid van de steenuil op circa 300 meter ten zuidoosten van het plangebied vastgesteld. Er is een broedpaar steenuilen aangetroffen in een rij oude bomen. Andere soorten vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen.
- De strikt beschermde rugstreeppad (Tabel 3 Flora- en faunawet) is in 2009 aangetroffen in de nabijgelegen uiterwaard op circa 550 m ten noordoosten van het plangebied. Het betrof meerdere exemplaren. Binnen het plangebied is deze soort niet aangetroffen. Verder is in 2009 de strikt beschermde poelkikker (Tabel 3 Flora- en faunawet) aangetroffen langs de zuidzijde van de Tichelgaten en op circa 100 m ten noorden van het plangebied in de uiterwaard. Beide waarnemingen zijn op roep gedetermineerd tot poelkikker. Er zijn geen exemplaren gevangen.
- In 2007 is binnen het plangebied een inventarisatie naar vleermuizen (Tabel 3 Flora- en faunawet) uitgevoerd. Meerdere gebouwen binnen het plangebied vormen geschikte verblijfplaatsen. De inventarisatie heeft geen kraamkolonies aangetoond. Van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn enkele paarplaatsen aangetroffen. Verder zijn een laatvlieger en een ongedetermineerde vleermuis overvliegend vastgesteld. Andere soorten zijn niet vastgesteld. Er zijn ook geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van winterverblijven voor vleermuizen. De functionaliteit van het plangebied is hoofdzakelijk foerageergebied.
- In 2009 is in twee onderzoeksronde gezocht naar (sporen van) de steenmarter. Deze soort is niet aangetoond.
- Verder zijn geen andere beschermde soorten (van Tabel 2 of 3 Flora- en faunawet) binnen of op korte afstand van het plangebied aanwezig, noch worden deze verwacht op grond van de habitateisen en het landelijke verspreidingsbeeld.

4.1.3.2 *Toetsing*

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen is het mogelijk dat voor de steenuil, de poelkikker, de rugstreeppad en de vleermuizen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden.

In bijlage 5a is een mitigatieplan en werkprotocol opgenomen voor poelkikker, rugstreeppad, broedvogels, vleermuizen en de groene inrichting van het plangebied.

- Er zijn geen aanwijzingen dat er kraamkolonies of winterverblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied aanwezig zijn. Desondanks zijn verblijfplaatsen in enkele nog te slopen gebou-

wen niet geheel uit te sluiten. Er worden geen verbodsbepalingen overtreden wanneer bij sloop van gebouwen rekening wordt gehouden met eventueel aanwezige vleermuizen en er preventieve maatregelen worden genomen (zie bijlage 5a). De aangetroffen paarlocaties zijn niet van groot belang voor de vleermuizen doordat er voldoende alternatieve locaties op korte afstand beschikbaar zijn. Het gebied wordt in fasen ontwikkeld tot woongebied. De alternatieve paarlocaties kunnen gedurende de gefaseerde herinrichting benut worden. Meerdere bosschages rond de tichelgaten worden ingepast en er worden ook nieuwe bomen geplant, waarmee de functie als paarlocatie niet wordt aangetast. Ook in het aangrenzende stedelijk gebied en binnen het nieuw te ontwikkelen woongebied vinden ruige en gewone dwergvleermuizen in voldoende mate geschikte paarlocaties. De beperkte functionaliteit van het plangebied als paarlocatie wordt niet aangetast als gevolg van de herinrichting. Ook de overige, beperkte, functionaliteit van het gebied voor vleermuizen wijzigt niet ingrijpend. Ten aanzien van vleermuizen worden dan ook geen verbodsbepalingen overtreden.

- De tichelgaten worden ingepast en de oeverzone verbeterd (zie bijlage 5a). De zuidoever wordt circa 10 meter opgeschoven naar het noorden wegens de aanleg van een nieuwe weg. De nieuwe oever wordt aangelegd als amfibievriendelijke oeverzone met flauw talud. De functionaliteit van de tichelgaten als voortplantingswater voor de poelkikker komt niet in het geding, de overige oevers en onderwatervegetatie in het water blijven ongewijzigd bestaan. Er worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.
- De rugstreeppad bevindt zich op een halve kilometer afstand buiten het plangebied. De soort is mobiel en kan het plangebied bereiken. Het is bekend dat een bouwterrein een tijdelijk geschikte voortplantingsbiotoop kan bieden voor de rugstreeppad. Indien maatregelen worden getroffen tijdens de werkzaamheden (zie bijlage 5a), wordt voorkomen dat verbodsbepalingen worden overtreden.
- De steenuil bevindt zich op circa 300 meter ten zuidoosten van het plangebied. De functionaliteit van het plangebied voor de steenuil is beperkt op grond van de huidige inrichting en het feit dat de steenuil hoofdzakelijk op 200-300 meter rond zijn nest jaagt. Verder lijkt het landschappelijk gezien ook aantrekkelijker voor de steenuil om ten noordoosten (uiterwaard) en ten zuidoosten (boerenlandschap) van deze verblijfplaats te jagen. Er worden geen verbodsbepalingen overtreden voor de steenuil.

In 2008 is een beknopte analyse uitgevoerd ten aanzien van de groen-blauwe ecozone die het plangebied zal doorsnijden (bijlage 5). De ecozone houdt de migratiemogelijkheden tussen de uiterwaarden en het Drutens Bosje in stand. Verder betreffen kansen voor deze zone onder andere: rustige ligging, gevarieerde oeverzone met flauw talud en aaneengesloten opgaande vegetatiestructuren. Knelpunten of aandachtspunten zijn onder andere: waterkwaliteit (beschaduwing en bladval) en intensieve verlichtingsbronnen.

4.1.4. Conclusie gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal. De provincie heeft in 2008 vergunning verleend in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

De wijziging van de inrichting van het plangebied (zijnde de locatie en dimensies van de ecozone) die heeft plaatsgevonden na afgifte van de vergunning, is beperkt en heeft geen effect op de instandhoudingsdoelstellingen die voor het gebied 'Uiterwaarden Waal' gelden. De huidige vergunning voldoet nog steeds.

De planlocatie maakt geen deel uit van de EHS. Er zijn geen effecten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling van Druten-Oost.

4.1.5. Conclusie soortenbescherming

In en dicht bij het plangebied is een aantal relevante beschermde soorten aangetroffen (zie de onderstaande tabel). De maatregelen bestaan uit een mitigatieplan en werkprotocol. Dit is opgenomen in bijlage 5a. Het mitigatieplan en werkprotocol maken deel uit van de uitvoering. Er wordt met de uitvoering van de maatregelen voorkomen dat verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden. Een ontheffing is voor de onderstaande soorten niet aan de orde.

Soort	Beschermingsstatus	Rode lijststatus	Binnen of buiten plangebied
Gewone dwergvleermuis	Flora- en faunawet Tabel 3	Geen	Binnen
Ruige dwergvleermuis	Flora- en faunawet Tabel 3	Geen	Binnen
Laatvlieger	Flora- en faunawet Tabel 3	Geen	Binnen
Ongedetermineerde soort	Flora- en faunawet Tabel 3	Nvt.	Binnen
Poelkikker	Flora- en faunawet Tabel 3	Kwets-	Binnen, buiten
Rugstreeppad	Flora- en faunawet Tabel 3	baar Geen	Buiten
Steenuil	Vogels, strikte bescherming cf. Tabel 3 Flora- en faunawet	Kwets- baar	Buiten

4.2. Archeologie

4.2.1. Beleid

In 1998 heeft het Nederlandse parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in de bescherming van cultureel erfgoed door onder andere de risico's op aantasting ervan te beperken.

Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem (in situ) te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening. Dit verdrag is vertaald in een herziening van de Monumentenwet 1988. Gemeenten dienen zogenaamde archeo-vriendelijke bestemmingsplannen vast te stellen.

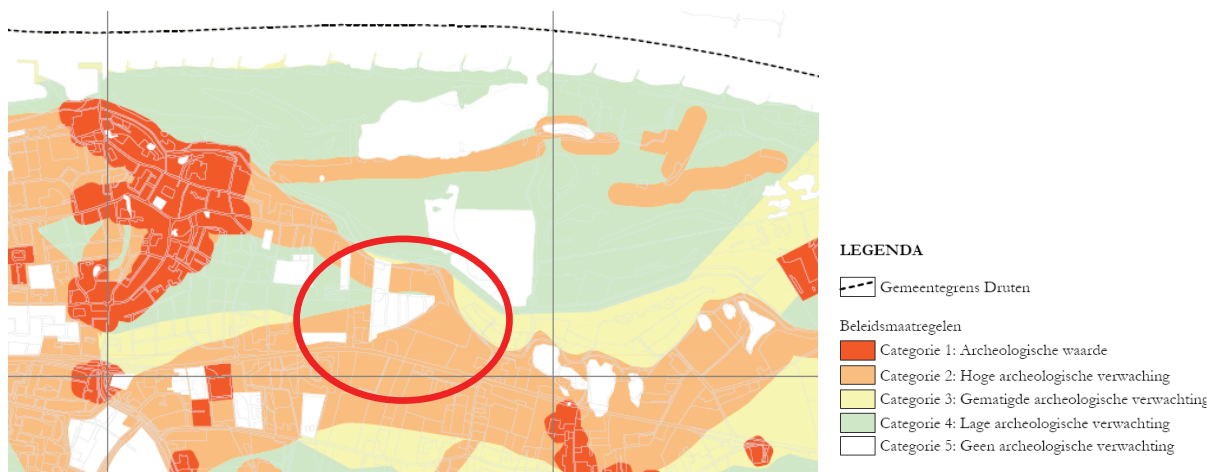
In het Streekplan Gelderland 2005 vraagt de provincie van gemeenten om hun bestemmingsplannen aan te passen aan de archeologische kwaliteiten. Voor het opsporen van te beschermen archeologische kwaliteiten, zijn twee kaarten beschikbaar: de Archeologische Monumentenkaart (AMK) Gelderland en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

Beide kaarten zijn gecombineerd in de provinciale themakaart 'Archeologie'. De informatie op deze kaart wordt jaarlijks geactualiseerd. Wanneer de gemeente bevoegd gezag is, zoals bij de verlening van bouwvergunningen op grond van het bestemmingsplan, zal deze een eigen afweging moeten maken. Bij afwegingen op het lokale schaalniveau is het nodig om gebruik te maken van gemeentelijke archeologische beleidskaarten en/of andere resultaten van veldinventariserend onderzoek.

Op 10 maart 2009 heeft de provincie Gelderland het interimkader Archeologie vastgesteld. Met dit kader geeft Gelderland aan hoe zij de komende 4 jaar (2009-2012) haar medeverantwoordelijkheid invult voor het Gelders archeologisch erfgoed. Zij richt zich selectief op een aantal parelgebieden die van bijzonder belang zijn voor de cultuurhistorische identiteit van de provincie.

Ook binnen de gemeentegrenzen van Druten bevindt zich een dergelijk parelgebied. Onderhavig plangebied valt buiten dit parelgebied. Op de kaart behorende bij het interimkader is het plangebied aangeduid als; 'overige gebieden'. Op basis van de huidige kennis en inzichten liggen in deze 'overige gebieden' geen zwaarwegende provinciale archeologische belangen. De verantwoordelijkheid voor de archeologie ligt hier volledig bij de gemeente.

In 2007 heeft de gemeente Druten het rapport 'Archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van Druten' vastgesteld (definitief vastgestelde versie: rapportnummer V305; Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie; 19 januari 2007). Het rapport bevat een archeologische inventarisatie voor het gehele Drutense grondgebied. Deze inventarisatie is aansluitend vertaald naar een archeologische verwachtingen- en maatregelenkaart. Doel van het project was (onder andere) het vertalen van de verkregen informatie tot voorschriften voor de inpassing van de archeologische waarden of verwachtingen in nieuwe (ontwerp)bestemmingsplannen.



Figuur 26 Uitsnede van de gemeentelijke Maatregelenkaart Archeologie. Bron: Vestigia.

Op de Maatregelenkaart valt een groot deel van het plangebied Druten-Oost onder de 'categorie 2: Hoge archeologische verwachting' (oranje gebieden op de kaart).

Gebieden met een hoge verwachting moeten bij bodemingrepen vanaf 50 m² eerst aan een nader (bureau)onderzoek en nadere afweging onderworpen worden.

Een uitzondering hierop zijn de 'Tichelgaten' en de strook ten westen daarvan tot aan de Waalbandijk (de voormalige puinstort; zie hierna). Deze delen van het plangebied vallen onder de 'categorie 5: Geen archeologische verwachting' (witte gebieden op de kaart). Het rapport bevat tevens aanwijzingen voor de manier waarop de verschillende categorieën vertaald kunnen worden naar de regels en geeft modelregels. Het rapport is bij de toelichting gevoegd als bijlage 6.

4.2.2. Archeologisch onderzoek

In het kader van de ontwikkeling van het plangebied is een aantal archeologische onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken, die hieronder kort aan de orde komen, zijn in dit bestemmingsplan bij de toelichting gevoegd als bijlagen 7, 8 en 9.

Bureauonderzoek

Uit het uitgevoerde 'Bureauonderzoek (BO) De Waarden te Druten' (Synthegra Archeologie bv, 16 juni 2005) komt naar voren dat zich in het plangebied archeologische waarden zouden kunnen bevinden. Met name het zuidelijke deel van de locatie heeft een hoge archeologische verwachting. Dit geldt vooral voor de periode tussen de IJzertijd en de Middeleeuwen. Ook in het dorp Druten zijn in het verleden vondsten gedaan uit de Romeinse tijd. Daarnaast komen in de nabijheid van het plangebied op meerdere terreinen hoge archeologische waarden voor. Geadviseerd wordt derhalve een aanvullend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uit te voeren.

Inventariserend veldonderzoek

Tijdens het 'Inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, De Waarden te Druten' (Synthegra Archeologie bv, 23 mei 2006) is een intact, onverstoord bodemprofiel aangetroffen. Er zijn drie

verschillende geomorfogenetische eenheden onderscheiden die sterk samenhangen met de geomorfologie. In het noordelijke deel van het gebied bevinden zich (waarschijnlijk) afzettingen van de stroomgordel van de huidige Waal. Het betreft vrij recente afzettingen en er zijn geen archeologische nederzettingsterreinen verwacht. In het zuidelijke deel van het gebied zijn oeverafzettingen van de Distelkamp-Afferden stroomgordel aanwezig. Deze oeverwallen zijn gunstige locaties voor bewoning. In twee boringen is in de top van deze afzettingen houtskool gevonden, waarvan eenmaal echter in de bouwvoor. In de tweede boring zijn op 45 cm beneden maaiveld, naast de houtskool, tevens botresten en leisteen aangetroffen.

Om de aard, omvang en datering van deze resten te bepalen wordt geadviseerd een aanvullend onderzoek uit te voeren. Daarbij wordt een gravend onderzoek in de vorm van proefsleuven vooralsnog te zwaar geacht. Geadviseerd wordt om de gehele zone in het plangebied te onderzoeken waar dergelijke archeologische resten verwacht kunnen worden met een hoge intensiteit.

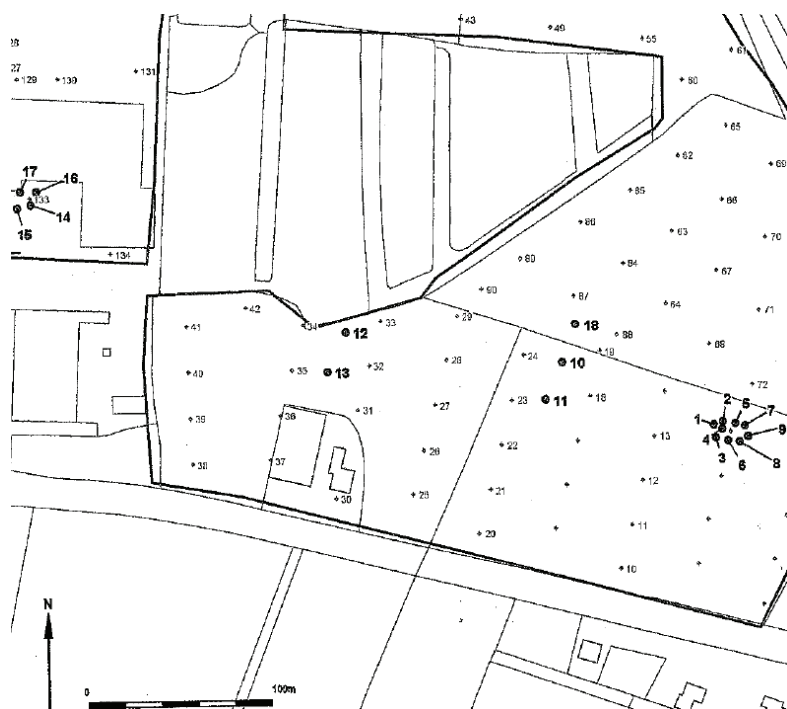
Gezien de hoge verwachting op basis van de landschappelijke situatie, de nabijheid van een vindplaats en de aanwezigheid van indicatoren in een boring, is een karterend booronderzoek met verdicht grid daarbij verantwoord geacht.

Aanvullend booronderzoek

In het 'Aanvullend booronderzoek De Waarden, gemeente Druten; Een inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen' (Vestigia Archeologie & cultuurhistorie, 23 mei 2007) zijn drie locaties nader onderzocht:

Locatie 1 (boring 1 t/m 9)

Op basis van het in voorgaand onderzoek aangetroffen botfragment werd een grafveld uit de Romeinse tijd verwacht, mede omdat in de (wijdere) omgeving sporen van een nederzetting uit deze periode aanwezig zijn. Uit het aanvullend booronderzoek blijkt het niveau waarin het botmateriaal werd aangetroffen, in oeverafzettingen van de rivier de Waal te liggen. Deze is vanaf de 4^e eeuw tot heden actief en het materiaal is van recente datum. Zowel in de boring als de andere genomen monsters zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.



Figuur 27 Boorpuntenkaart Aanvullend booronderzoek De Waarden. Bron: Vestigia.

Locatie 2 (boring 14 t/m 17)

Na analyse van de boormonsters is gebleken dat de op deze locatie zichtbare hoogte bestaat uit recent aangebracht ophogingsmateriaal.

Locatie 3 (boring 10 t/m 13 en 18)

In het merendeel van deze boringen is een jonge oeverwal op de oudere oeverwal met bedding aangetroffen. Archeologische indicatoren zijn hier eveneens niet aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt in het rapport geadviseerd geen nader archeologisch onderzoek uit te voeren en worden geen bezwaren gezien tegen de voortgang van de bouwplannen. Aangezien echter niet met zekerheid is uit te sluiten dat er archeologische waarden aanwezig zijn, wordt aanbevolen om de uitvoerder van eventueel grondwerk te wijzen op de plicht, zoals aangegeven in de Monumentenwet 1988, om archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, dat wil zeggen de gemeente Druten.

4.3. Water

4.3.1. Kader

De aandacht voor water is niet nieuw, maar de afgelopen jaren steeds groter geworden. Met de ondertekening van de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw", later gevolgd door het "Nationaal Bestuursakkoord Water" (NBW), bevestigden Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen dat water een belangrijke rol moet spelen bij de ontwikkeling en totstandkoming van ruimtelijke plannen.

Om dit te bereiken werd de watertoets geïntroduceerd: het procesinstrument dat ruimtelijke plannen rekening laat houden met water. De watertoets is sinds 1 november 2003 wettelijk verplicht bij onder andere het opstellen van bestemmingsplannen. In de praktijk betekent dit dat de ruimtelijke ordenaars in Nederland bij het maken van plannen vanaf het begin aandacht moeten hebben voor alle aspecten van water. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening zijn dus noodzakelijk.

Water is één van de ordenende principes die de ruimtelijke ordening moet hanteren. Bij de watertoets gaat het om het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Leidraad van het te voeren overleg met het Waterschap Rivierenland is het provinciaal document "Plaats voor water", waarin wordt ingegaan op diverse wateraspecten die een rol spelen bij ruimtelijke plannen. Het resultaat van de Watertoets is een waterparagraaf. Met de waterparagraaf wordt inzage gegeven in de waterhuishoudkundige aspecten van de ruimtelijke ingreep en het procesverloop van de watertoets.

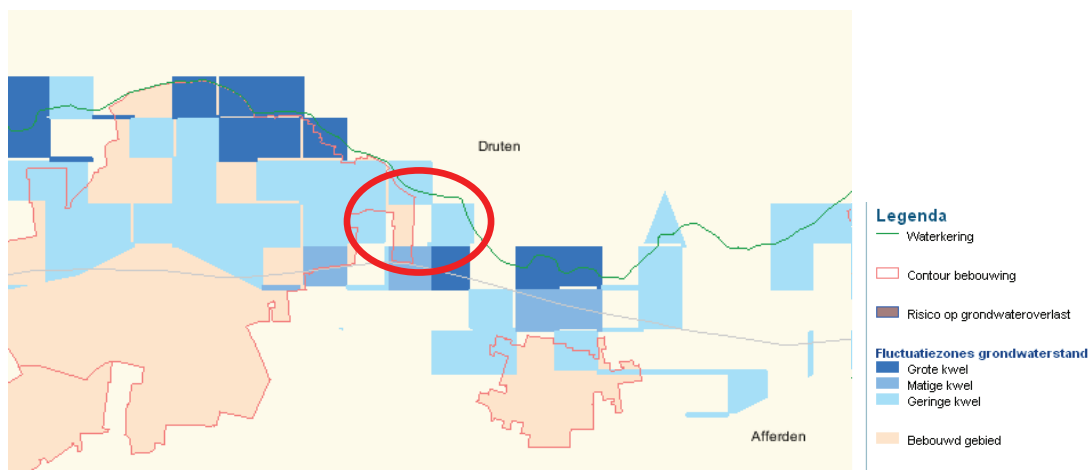
4.3.2. Waterbeleid

In het Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009 wordt met betrekking tot stedelijk gebied aangegeven, dat inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht zijn op:

- het voorkomen en beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

De waterketen in stedelijk gebied is zodanig ingericht dat deze geen negatieve invloed heeft op het grond- en oppervlaktewater. Stedelijke ontwikkelingen en stedelijke herinrichting en herstructurering dienen "waterneutraal" te zijn en wordt benut om het watersysteem waar nodig op orde te brengen en te verduurzamen.

4.3.3. Bodem-, grondwater en infiltratieonderzoek



Figuur 28 Uitsnede van de provinciale kaart 'Waterhuishouding verstedelijking II'. Bron: Streekplan Gelderland 2005.

Voor de uiterwaarden aan de noordkant van het plangebied is een nieuw bestemmingsplan 'Afferdense en Deestse Waarden 2008' (ADW) in ontwikkeling. In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de Ontwikkelingsmaatschappij Druten-Oost C.V. schriftelijk ingesproken. De betreffende inspraakreactie is als bijlage 10 bij de toelichting gevoegd. In de inspraakreactie geeft de ontwikkelingsmaatschappij aan geen enkele aansprakelijkheid te dragen voor de gevolgen die de aanleg van de ADW heeft voor het plangebied Druten-Oost.

Door de aanleg van onder andere een nevengeul van de rivier de Waal en de (tijdelijke) winning van zand zal binnendijs (aan de zuidzijde van de Waalbandijk) plaatselijk (veel) meer kwel gaan optreden. In de inspraakreactie is het resultaat aangegeven van een bestuurlijk overleg d.d. 8 juli 2008, waarin door het Waterschap en de gemeente Druten is aangegeven dat alle gevolgen van toename van kwel in het plangebied Druten-Oost ten gevolge van de aanleg van ADW door Rijkswaterstaat (RWS) moeten worden voorkomen en dat RWS hiervoor alle (financiële en planologische) consequenties moet dragen.

4.3.4. Waterhuishoudkundig plan

Door BOOT is een waterhuishoudkundig plan opgesteld voor het plan Druten-Oost d.d. 11 juni 2010. De in deze paragraaf genoemde aspecten staan uitgewerkt in dit plan. Het plan is opgenomen als bijlage 12 bij deze toelichting.

4.3.4.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Ontwerprichtlijnen

Zowel het kwalitatieve als het kwantitatieve beheer van het oppervlaktewater berust bij het Waterschap Rivierenland.

Vanaf 1992 zijn richtlijnen van kracht met betrekking tot het functioneren van rioolstelsels. Deze dienen tenminste te voldoen aan een zogenaamde basisinspanning.

Deze basisinspanning houdt het volgende in: in nieuwe woon- en werkgebieden dient het (verbeterd) gescheiden rioleringsstelsel (of minimaal met gelijkwaardige vuiluitworp) te worden toegepast.

De uitgangspunten zoals deze in dit rapport genoemd zijn, zijn afkomstig uit:

- Het rapport "Waterbeheer in stedelijk gebied, Waterbeheer in Gelders Rivierengebied", d.d. 11 december 1997, opgesteld door Arcadis Heidemij Advies;
- Ontwerprichtlijnen uit het "Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierenland 2002-2006" IWGR 2002-2006;
- "Nota Rioleringsbeleid 2005 – Waterschap Rivierenland" van 18 mei 2006.

Tevens is door de provincie Gelderland het document "Beslisboom voor hemelwater" uitgegeven, waarin diverse keuzemogelijkheden staan aangegeven met betrekking tot de afvoer van hemelwater.

Duurzaamheidsthema's

In het waterhuishoudkundig plan zijn de mogelijkheden bekeken om op een duurzame wijze met het water om te gaan.

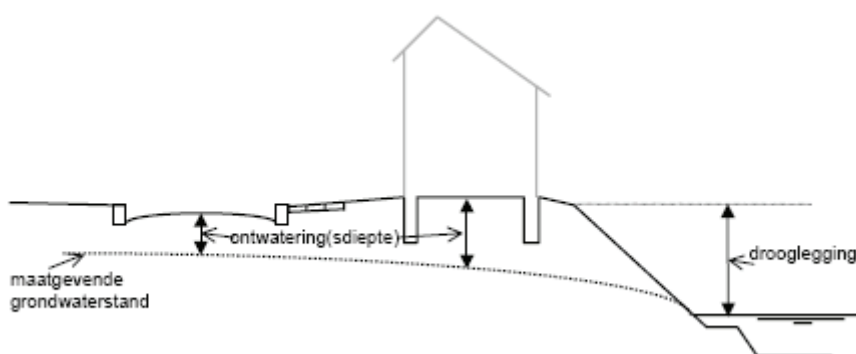
De algemene thema's van duurzaam waterbeheer zijn als volgt:

- Stap 1: hemelwater van het rioolsysteem afkoppelen;
- Stap 2: benutten of infiltreren van hemelwater;
- Stap 3: vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater.

De ambitie voor het omgaan met het hemelwater binnen het plangebied is het niet aankoppelen van hemelwater op het rioolsysteem, alsmede het bergen in oppervlaktewater en vertraagd afvoeren van het hemelwater naar buiten het plangebied.

Randvoorwaarden en aandachtspunten t.a.v. ontwerp waterhuishouding

- Daken en wegverhardingen mogen niet worden aangesloten op het (vuilwater)riool. Dakoppervlakken mogen direct lozen op het oppervlaktewater, vuile oppervlakken (wegverhardingen e.d.) dienen via een filterende voorziening (bijv. wadi of lamellenfilter) afgekoppeld te worden
- De vuiluitworp vanuit het HWA-afvoersysteem dient minimaal gelijk te zijn aan de normen voor een verbeterd gescheiden stelsel (min. 4 mm berging en (in)filtratiesnelheid vergelijkbaar met 0,2 mm/h poc);
- Er mogen geen uitlogende materialen worden toegepast;
- Drooglegging/ontwatering:



	T = 1	T = 10+10%	T=100 + 10%	Rivierkwel * T=2 +10% winter T=10 Rivier
Ontwatering t.o.v. bouwpeil (zonder kruipruimte)	0.5 meter	0.3 meter	-	0.3 meter
Ontwatering t.o.v. straatpeil	0.7 meter	0.4 meter	-	0.4 meter
Drooglegging t.o.v. Bouwpeil	1.3 meter	1.0 meter		1.0 meter
Drooglegging t.o.v. straatpeil	1.0 meter	0.7 meter	0.0 meter	0.7 meter

Figuur 29 Randvoorwaarden en aandachtspunten. Bron: Waterhuishoudkundigplan Boot.

- De toegestane maximale peilstijging in de watergangen bij een bui T=10 +10 % is 0,30 m;
- Er dient een kwantitatieve berging in het systeem aanwezig te zijn zowel voor een bui T=10 +10% als voor een bui T=100 +10%. Bij een bui T = 100 +10% mag net geen inundatie van het maaiveld plaatsvinden. Omdat in het omringende gebied dan problemen zijn te verwachten, is een peilstijging van 0,45 m aangehouden in de tichelgaten en 0,40 m daarbuiten;
- Wanneer kwel optreedt, dient tevens kwantitatieve berging in het systeem aanwezig te zijn voor een bui T=2 (+10%) winterbui i.c.m. T=10 rivierkwel (zowel bestand als toename);
- Bij een A-watergang, smaller dan 7 m tussen de boveninsteken, dient een enkelzijdige onderhoudsstrook van tenminste 4,00 m breed aanwezig te zijn. Bij een A-watergang, breder dan 7 m

en smaller dan 17 m tussen de boveninsteken, dient aan weerszijden een onderhoudsstrook van tenminste 4,00 m breed aanwezig te zijn;

- De helling van de onderhoudsstrook mag niet steiler zijn dan 1:6;
- Drainage onder de woningen c.q. wegen dient met het drainageniveau boven de GHG te worden gesitueerd;
- Maximale afvoernorm (landelijk gebied) van 1,5 l/s.ha, gerekend over toename verharde oppervlakte voor neerslag en de totale oppervlakte voor kwel, om dit in de berekening op te nemen wordt de afvoer gerekend over de totale oppervlakte en wordt de hoeveelheid neerslag verhoogd met 1,5 l/s.ha onverhard oppervlak (niet zijnde open water); bij de T=10 rivierkwel 2 l/s.ha;
- De huidige berging in de watergangen binnen het plangebied dient te worden gecompenseerd;
- Bij toetsing van bergingsvoorzieningen dient de regenval op de bergingsvoorzieningen/ watergangen zelf meegerekend te worden;
- Aandachtspunten t.a.v. kwel:
 - o Er dient een kwelberekening te worden gedaan met als norm de T=10 rivierwaterstand waaruit de hoeveelheid kwel wordt bepaald. De te bergen hoeveelheid water dient te worden opgehoogd met een T=2+10% regenbui (winterperiode).
 - o Een extra hoeveelheid kwel mag niet worden afgevoerd, maar dient in het plangebied te worden geborgen. Dit geldt voor zowel de toename van de kwel als de bestaande kwel die in de huidige situatie niet of langzaam wegstroomt.
 - o Om grondwateroverlast in stedelijk gebied te beperken dienen in eerste instantie bouwkundige maatregelen (zoals ophogen) te worden getroffen; indien dit geen afdoende oplossing biedt (of door de bestaande situatie (bijv. randen plangebied) niet mogelijk), komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld.
 - o Bestaande aanwezige afsluitende lagen niet vergraven of verstoren; indien de afsluitende laag toch wordt doorbroken, dient een vervangende afsluiting op een verantwoorde wijze te worden aangebracht.
 - o Nieuw te graven retentievoorziening (watergangen o.i.d.) zo ondiep mogelijk uitvoeren;
- Er wordt wat betreft de retentievoorzieningen alleen rekening gehouden met de gevolgen van het project Druten-Oost. De plannen voor een nevengeul van de Waal (ontwikkeling Afferdense en Deestse Waarden door Rijkswaterstaat) nabij het plangebied worden hierin niet meegenomen. Dit plan zal mogelijk wel uitbreiding van verschillende waterhuishoudkundige objecten (duikers/drainage/watergangen) tot gevolg hebben. De kosten hiervan worden gedragen door RWS.

4.3.4.2 Hemelwaterafvoer

Voor het onderhavige plangebied is getracht de thema's van duurzaam waterbeheer aan te houden volgens de trits: vasthouden-bergen-afvoeren. Hieronder zijn de ondernomen stappen weergegeven.

In overleg met de betrokken partijen wordt voorgesteld dat hemelwater, afkomstig van alle verharde delen van het plangebied, oppervlakkig via afwateringsgoten in de straten zoveel mogelijk naar de centraal binnen het plangebied gelegen rondweg rondom de tichelgaten wordt getransporteerd. Onder

de rondweg en de weg nabij het 'Huis van Druten' is een waterbergende c.q. -zuiverende funderingsconstructie opgenomen, waarin het eerste aanbod aan hemelwater kan worden geborgen. Wanneer de berging in deze voorziening volledig is benut, zal het hemelwater vanuit de goten overlopen naar de tichelgaten middels oppervlakkige overloopvoorzieningen. Deze overloopvoorzieningen worden zoveel mogelijk aangebracht tegenover de op de rondweg aansluitende zijwegen, om zoveel mogelijk een vrije doorstroming te creëren.

De zuidelijke en zuidoostelijke delen van het plangebied zullen, vanwege het hoogteontwerp, niet rechtstreeks afwateren naar de tichelgaten. Deze plandelen wateren af naar de aan de zuidzijde gelegen wadi. De wadi zal worden aangesloten op watergang, die in directe verbinding staat met de tichelgaten.

Hemelwater, vallend op daken van aan watergangen of tichelgaten grenzende percelen, dient bij voorkeur rechtstreeks naar het oppervlaktewater te worden afgevoerd. In voorkomende gevallen kan ook water van daken nabij een watergang via een korte leiding rechtstreeks hiernaar afgevoerd worden (bijv. het gebouw aan de noordoostzijde van de tichelgaten en de oostzijde van het "Huis van Druten"). Retentie ter compensatie van de toename van het verharde oppervlak wordt gevonden in het op het watersysteem aansluiten van de tichelgaten, het verbreden van bestaande watergangen, de aanleg van nieuwe (ondiepe) watergangen, het toepassen van een plaatselijke waterbergende funderingsconstructie en de wadivoorziening. In het watersysteem zal tevens de compensatie van de berging in het huidige watergangenstelsel worden opgevangen.

De op de tekening aangegeven aanlegpeilen van de wegen zijn afgestemd op het zoveel mogelijk intact laten van de bestaande kleilaag, alsmede de ontwatering t.o.v. de huidige GHG en drooglegging t.o.v. het open waterpeil.

Ter plaatse van de beschermingszone van de primaire waterkering zal het vloerpeil van de woningen dusdanig worden aangehouden, dat er geen vergravingen in de bodem zullen plaatsvinden. Tevens zal de onderzijde van de funderingen van de woningen boven het profiel van vrije ruimte worden gehouden. Daar de vorm en locatie van de woningen nog indicatief zijn, is het minimale aanlegpeil op de tekening weergegeven. Bij verdere uitwerking van de dwarsprofielen zal tevens het plaatselijke dijkprofiel in beeld worden gebracht.

In het riolerings- waterhuishoudkundig plan wordt verder ingegaan op de inrichting van wadi's en waterbergende funderingsconstructies.

4.3.4.3 Peil- en afvoerbeheersing

Het peil in de tichelgaten wordt met behulp van een vaste stuw, voorzien van een debietregulerende constructie, geregeld. De hoogte van de vaste stuw wordt aangebracht op 6,20 m +N.A.P., waarmee een peilstijging van 0,40 m is te realiseren. Op een hoogte van 5,80 m +N.A.P. is aan de zijde van de tichelgaten een debietregulerende constructie aanwezig die ervoor zorgt, dat de afvoernorm van 1,5 l/s.ha in een zomersituatie en 2,0 l/s.ha in een wintersituatie niet wordt overschreden.

Het grootste gedeelte van de berging wordt gevonden in de tichelgaten (ca. 88%). Van de resterende 12% wordt circa 8% van de watergangen gebruikt voor de compensatie van de te dempen watergangen binnen het plangebied, gezien deze in directe verbinding staan met het peilvak. Bij het hoogte-ontwerp en de afwatering wordt aangehouden dat zowel de oppervlakkige afvoer via de waterbergende funderingsconstructie als wel de afvoer via de zuidelijk gelegen wadi naar de tichelgaten worden afgevoerd. Hierdoor kan enerzijds de berging binnen het systeem optimaal worden benut, anderzijds worden tijdens droge perioden de tichelgaten zoveel mogelijk met hemelwater aangevuld.

De peilopzet als gevolg van kwel en regenbuien van de tichelgaten en de watergang naast het “Huis van Druten” mag eventueel in overleg met het Waterschap hoger zijn dan in de overige watergangen (0,40 m, tegenover in de overige watergangen 0,30 m). De voorgestelde afwijkende peilopzet wordt door het waterschap acceptabel geacht.

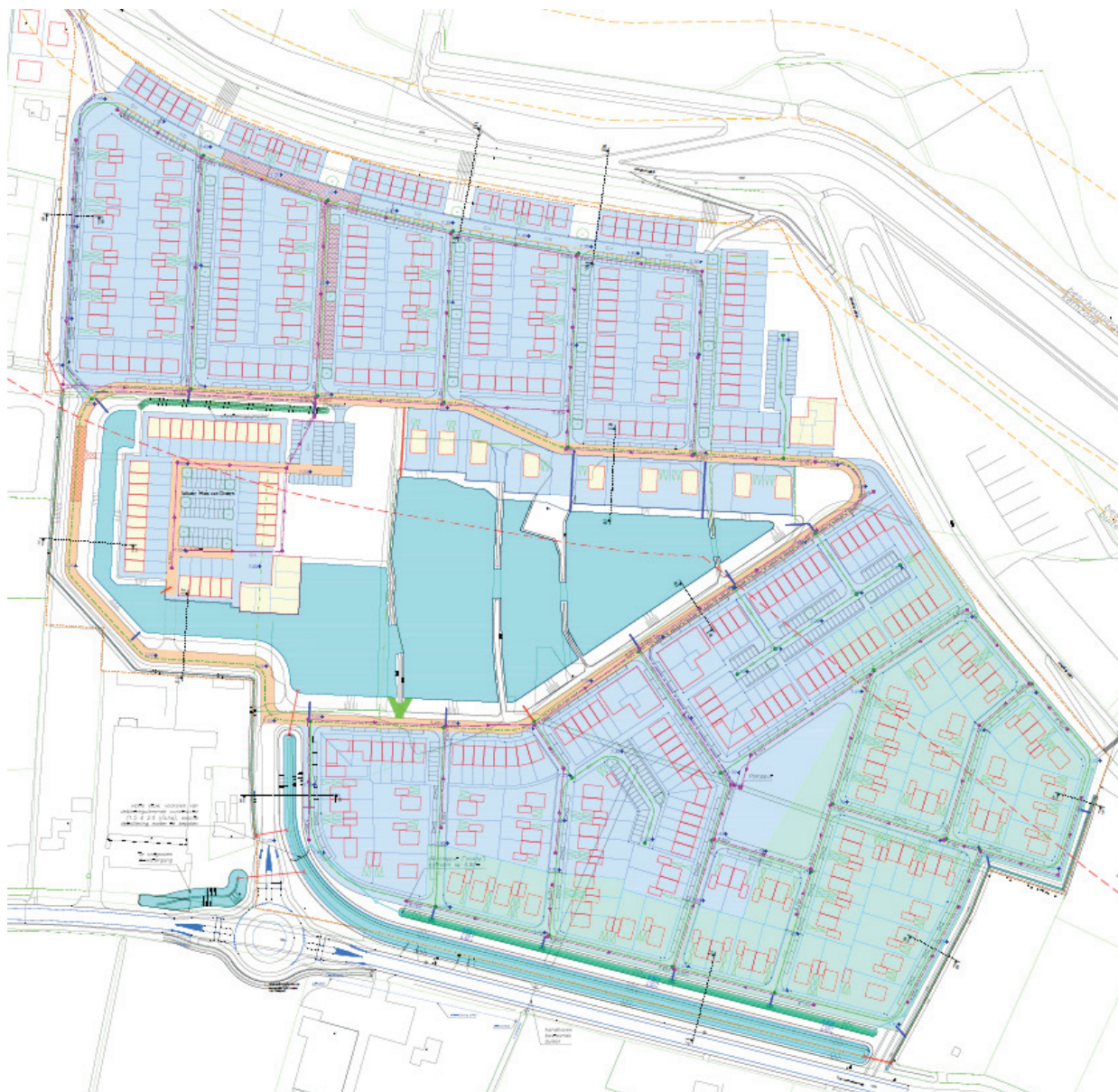
4.3.4.4 Droogweerafvoersysteem

In verband met het voorkomen van verstoring van de kleilagen worden relatief korte rioolstrengen toegepast naar zes pompputten, waarna het water via persriolen wordt afgevoerd naar een nader te bepalen locatie binnen het rioolstelsel van de Gemeente Druten, maar buiten de invloedssfeer van een overstort. Door Breijn, de adviseur met betrekking tot riolering van de Gemeente Druten, wordt onderzoek verricht naar een geschikte locatie hiervoor.

De volgende uitgangspunten zullen bij de dimensionering van het DWA-riool worden gehanteerd:

- Minimale dekking op buizen 1,20 meter (eventueel ondieper wanneer meer putten worden toegepast en alle huisaansluitingen op putten worden aangebracht)
- Minimale afstand tot ander riool of nutsvoorziening: 1 a 1,5 m
- Bij eventuele kruisingen van riolen dient er een tussenruimte van minimaal 200 mm te worden aangehouden
- Materiaal buizen en putten: beton/kunststof
- Putafstand maximaal 50 meter.
- Leidingverhang minimaal 4 mm/m (1e 150 m van een streng) resp. 3 mm/m (daaropvolgende 150 m)
- De energiehogten t.p.v. de aansluitingen zijn onbekend, daarom is voor de bepaling van de diameter uitgegaan van: leidingverhang (l) is bodemverhang
- Minimale buisdiameter: 250 mm
- Vullingsgraad: 50 %

Figuur 30 geeft het hoogteontwerp en rioleringsplan weer. Deze tekening is in groter formaat opgenomen in de bijlagen.



Figuur 30. Hoogteontwerp en rioolplan. Bron: BOOT (in groot formaat opgenomen in de bijlagen).

4.3.4.5 Gevolgen extra kwel uit Afferdense en Deestse Waarden

Gezien de onzekerheid van laatstgenoemd project kan in het kader van de rapportage geen rekening gehouden worden met het project Afferdense en Deestse Waarden. Oplossing van de gevolgen ervan is ook een taak van Rijkswaterstaat.

4.3.4.6 Berekening aanwezige kwalitatieve berging

In het riool en waterhuiskundig plan Druten-Oost wordt berekend hoeveel kwalitatieve berging er in het plangebied aanwezig zal zijn na toepassing van de voorgestelde oplossingen. Hierin wordt geconcludeerd dat zowel de aanwezige kwalitatieve berging als de ledigingsnelheid (p.o.c.) gunstiger zijn dan de

eisen voor een verbeterd gescheiden stelsel, waardoor de vuiluitworp voldoende is geminimaliseerd. Hiermee is het voldoen aan deze eis gewaarborgd.

4.3.5. Weergave gevoerde overlegproces met de waterbeheerder

Lopende het onderzoek hebben met verschillende organisaties overleggen plaatsgevonden. Overlegpartners waren in ieder geval de gemeente Druten, het Waterschap Rivierenland, Tauw, Boot en Ontwikkelingsmaatschappij Druten-Oost C.V..

In de bijlagen zijn een hydrologisch onderzoek (Tauw, 29 april 2008) en het Waterhuishoudkundig plan "Ontwikkeling Druten-Oost" van BOOT (11 juni 2010) toegevoegd als resp. bijlage 11 en 12. Beide bijlagen vormen samen de watertoets.

4.3.6. Aanvullend geohydrologisch onderzoek

Door Tauw is het rapport "Ontwikkeling woongebied de Waarden" opgesteld. Dit bevat een aanvullend hydrologisch onderzoek. Dit onderzoek is als bijlage 11 bij deze toelichting gevoegd. De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek luiden als volgt:

Conclusies

Uit het geohydrologisch onderzoek blijkt dat de tichelgaten de deklaag niet geheel doorsnijden.

De waterstanden in de tichelgaten fluctueren hiermee niet één op één mee met de waterstanden op de Waal. Dit betekent dat deze tichelgaten gebruikt kunnen worden voor waterberging.

Op basis van de voor dit onderzoek geplaatste peilbuizen heeft het noordelijke deel van het plangebied te maken met een GHG van ongeveer NAP +6,75 tot +7,25 m. De GHG reikt daarmee nagenoeg tot aan maaiveld. In het midden en het zuiden van het plangebied kan een GHG worden afgeleid van ongeveer NAP +6,0 m. Aan de oostzijde is de GHG ongeveer NAP +6,5 m. Globaal kan gezegd worden dat de GHG in zuidelijke richting afneemt. Opgemerkt dient te worden dat de meetperiode van de peilbuizen eigenlijk te kort is voor het bepalen van de GHG. Uit de indicatieve bergingsberekeningen blijkt dat in het plangebied voldoende mogelijkheden zijn om het water te kunnen bergen. Bij een bui T=10+10 %, bui T=100+10 % en T=10 hoogwatergolf in combinatie met een T=2+10 % wintersituatie voldoet het watersysteem aan de bergingseisen van het waterschap.

Tabel 3. Benodigde berging in plangebied (deelgebied west is afgevallen). Bron: Tauw.

Benodigde berging (m³)		
gebied	T=10+10 %	T=100+10 %
1 (west)	760	1.150
2 (oost)	1.930	2.971
3 (midden)	134	204
Totaal	2.824	4.325

Uit de geohydrologische modelberekeningen blijkt dat in een gemiddelde situatie er geen kweltoename is in de plansituatie ten opzichte van de huidige situatie.

Bij een T=10 hoogwatergolf zorgt de ontwikkeling wel voor een kweltoename van circa 25 %. Deze kweltoename kan geborgen worden in het plangebied.

De GLG wijzigt minder dan 5 cm ten opzichte van de referentie. In de bestaande woonwijk ten westen van het plangebied neemt de GHG enkele centimeters af. De invloed van de verandering van het watersysteem op de omgeving is minimaal.

Aanbevelingen

De fluctuatie in het halve jaar dat de waterstanden in de tichelgaten gemeten is, is circa 1 meter. Een dergelijke fluctuatie in oppervlaktewaterpeil vraagt extra aandacht bij de inrichting van de oevers om deze het hele jaar door er aantrekkelijk uit te laten zien voor de bewoners. Een mogelijkheid hierbij is om de Tichelgaten te dempen en een deel in te richten als droge waterberging (wadi).

Om voldoende ontwateringsdiepte in het plangebied te realiseren wordt voorgesteld de volgende minimale maaiveldhoogten voor het plangebied te hanteren:

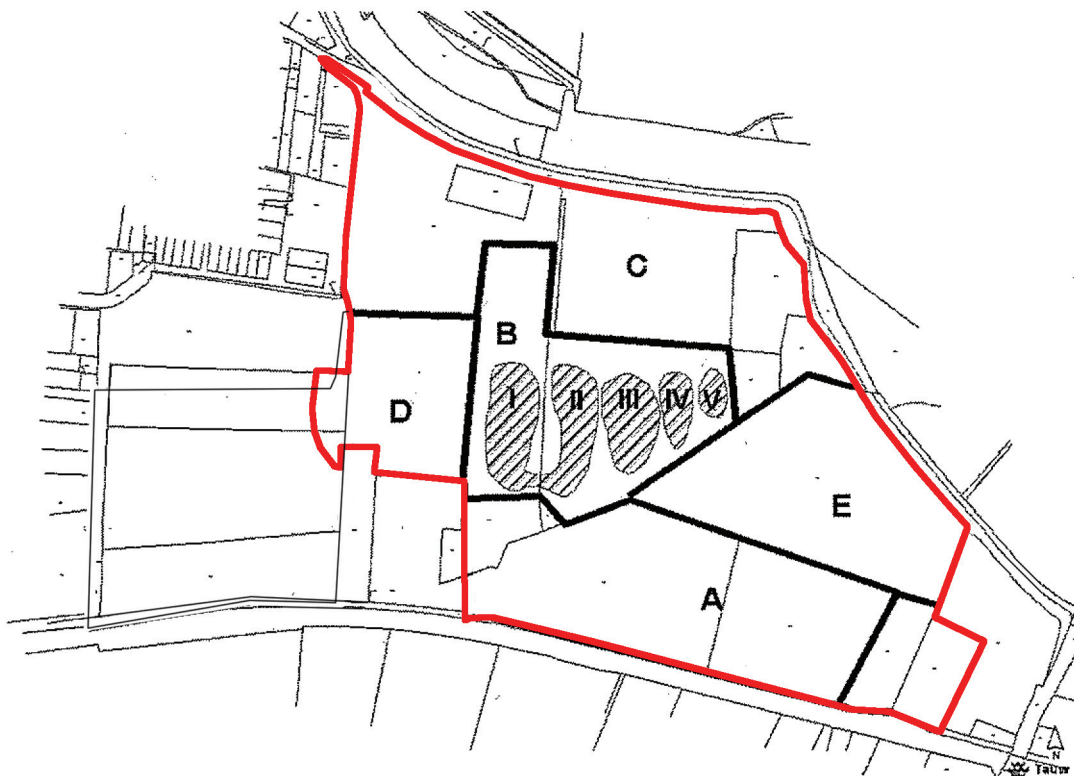
- Noordelijk gebied: NAP 7,5 m
- Zuidwestelijk gebied NAP 7,0 m
- Zuidoostelijk gebied NAP 6,9 m

Bij het bepalen van deze minimale ontwateringsdiepte is uitgegaan dat IT-riolering onder de wegen wordt aangelegd. Tevens wordt voorgesteld om in dit plangebied kruipruimtelos te bouwen.

4.4. Bodem

4.4.1. Bodemonderzoek

Ten behoeve van de bodemonderzoeken is het plangebied opgedeeld in een aantal deelgebieden.



Figuur 31. Deelgebieden milieukundige onderzoeken. Bron: EnviroPlan.

Hieronder is voor alle locaties de stand van zaken opgenomen zoals verwoord in het rapport 'Verontreinigingssituatie plangebied: "De Waarden", Druten' (EnviroPlan, 6 februari 2007). Het rapport is als bijlage 13 bij de toelichting gevoegd. Waar aan de orde zijn hieronder tevens de vervolgonderzoeken aangegeven. De conclusies van het onderzoek zijn de volgende.

Algemeen

Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond van het plangebied (buiten de Wbb-gevallen) plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium, koper, kwik, nikkel, lood, zink, minerale olie, PAK en aldrin en licht tot matig verontreinigd met DDT/DDE/DDD. In de ondergrond zijn lichte verontreinigingen met kwik, nikkel, zink en/of minerale olie aangetroffen. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met arseen en naftaleen.

De gemeente Druten beschikt over een zogenoemde bodemkwaliteitskaart, waarbij voor het gemeentelijk grondgebied achtergrondwaarden zijn vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de zone "buitengebied". Voor deze zone is alleen voor PAK in de bovengrond sprake van een verhoogde achtergrondwaarde. De gemeten gehalten voor PAK in de bovengrond liggen boven deze achtergrondwaarde.

Waterbodemonderzoek watergangen

Door Enviroplan is onderzoek gedaan naar de waterbodems van de watergangen binnen het plangebied Druten-Oost. Deze watergangen bevinden zich in meerdere deelgebieden. Het onderzoek is als bijlage 16 toegevoegd aan deze toelichting. De conclusies van het onderzoek luiden als volgt: Op basis van de resultaten van het verkennend waterbodemonderzoek is de kwaliteit van het slib in de onderzochte watergangen geschikt om te worden verspreid op aangrenzende percelen.

Als het slib moet worden afgevoerd gelden in een aantal gevallen gebruiksbeperkingen. Een gedeelte van het slib is dusdanig verontreinigd dat hergebruik elders (aangrenzende percelen uitgezonderd) niet is toegestaan.

Voor het toepassen van slib/waterbodem op landbodem moet eerst een partijkeuring worden uitgevoerd op basis waarvan kan worden beoordeeld op welke wijze het hergebruik kan plaatsvinden.

Bij indicatief onderzoek van de (voormalige) greppels/watergangen zijn zintuiglijk geen aanwijzingen gevonden voor demping met bodemvreemd materiaal.

Deelgebied A: Verontreiniging DDT/DDE/DDD

In deelgebied A vond fruitteelt plaats. Als gevolg van de toepassing van bestrijdingsmiddelen is een bodemverontreiniging met DDT, DDE en DDD veroorzaakt. Het toepassen van DDT als bestrijdingsmiddel is sinds de jaren 70 niet meer toegestaan. Doordat DDT zeer langzaam afbreekt, wordt dit in fruitteeltgebieden nog steeds aangetroffen, evenals de afbraakproducten DDE en DDD.

In april 2009 zijn de interventiewaarden voor DDT en DDE omhoog bijgesteld. Dit betekent voor Druten-Oost dat, op grond van de Wet bodembescherming, geen noodzaak tot saneren (meer) aanwezig is. Omdat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging is de grond geschikt voor woningbouw.

In 2010 heeft nieuw onderzoek plaatsgevonden naar DDT. Dit onderzoek betreft de al eerder onderzochte laag van 0,0 tot 0,5 m en (aanvullend) de laag van 0,5 - 1,1 m. Het onderzoek is als bijlage 13a bij de toelichting gevoegd. In het onderzoek wordt de eerdere conclusie bevestigd, namelijk dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met bestrijdingsmiddelen. Vanuit de Wet bodembescherming is er geen sprake van een saneringsnoodzaak. Ook levert de bodemkwaliteit geen humane risico's op bij de gebruiksfunctie wonen met (moes)tuin. Het treffen van sanerende maatregelen om de bodemkwaliteit te verbeteren is daarom niet noodzakelijk.

Deelgebied B: Slib Tichelgaten en Tichelgaten

Slib Tichelgaten

Het slib uit de vijf waterplassen (tichelgaten) is onderzocht in verband met de toepassingsmogelijkheden. Uit hertoetsing van de onderzoeksresultaten aan de huidige normen blijkt dat alle vrijkomende slib op de aangrenzende percelen mag worden verspreid. Als het slib moet worden afgevoerd is het vrij toepasbaar onder oppervlaktewater. Voor toepassing op landbodem (anders dan aangrenzende percelen) gelden naar verwachting beperkingen. Een gedeelte van het slib is waarschijnlijk niet

toepasbaar op landbodem. Voor het toepassen van slib op landbodem moet aanvullend een partijkuring worden uitgevoerd.

Puinstort (perceel 993)

Afdeklaag puinstort:

Uit onderzoek blijkt dat in de afdeklaag van de puinstort sprake is van drie verontreinigingskernen met lood (loodgehalte groter dan de interventiewaarde). In totaal is circa 40 m³ grond sterk verontreinigd met lood. De oorzaak van de verontreiniging is niet aan te geven. Het meest waarschijnlijk is dat deze al aanwezig was in de aangebrachte afdeklaag.

Puinstort:

Omdat sprake is van een (puin)stortplaats is per definitie sprake van een geval van bodemverontreiniging. Uit onderzoek blijkt dat de fijne fractie van het stortmateriaal ter plaatse van het noordelijk deel van de puinstort verontreinigd is met minerale olie in concentraties die, beschouwd als bodem, de interventiewaarde overschrijden. Daarnaast zijn voor PAK gehalten gemeten die de streefwaarde overschrijden en voor lood gehalten die de streefwaarde danwel de tussenwaarde overschrijden. Getoetst aan de samenstellingwaarden van het Bouwstoffenbesluit komt het puin vanwege de hoge gehalten aan minerale olie niet in aanmerking voor hergebruik als bouwstof.

Met instemming van de provincie Gelderland en Waterschap Rivierenland is een reinigingsproef (pilot) uitgevoerd voor het verontreinigde puin (ter plaatse noordelijk deel puinstort). Dit om te beoordelen of on-site landfarming als variant in het saneringsplan kan worden opgenomen.

Het rapport 'Pilot puinstortlocatie De Ruijterstraat 9, Druten' (EnviroPlan, 27 april 2007) bevat de conclusies ten aanzien van deze pilot. Deze luiden dat "on-site landfarming" kan bijdragen aan een aanzienlijke volumereductie van het stortmateriaal en daarmee kan leiden tot ruimtewinst. In het saneringsplan voor de puinstortlocaties (zie 4.4.2) is aangegeven hoe is omgegaan met de aanbeveling om "landfarming" in het saneringsplan als saneringsvariant op te nemen.

Deelgebied C: Voormalige varkenshouderij, Landbouwpad en Voormalige eendenkooi

Voormalige varkenshouderij (perceel 1214)

Op dit perceel bevond zich een varkenshouderij die inmiddels is gesloopt. Op een klein deel van dit perceel is een verontreiniging met asbest geconstateerd.

De verontreiniging met asbest is vermoedelijk ontstaan doordat in de bodem ter plaatse van de verwijderde erfverhardingen asbesthoudend plaatmateriaal aanwezig is geweest dat door bewerken van de grond verspreid is geraakt. Uit nader bodemonderzoek blijkt dat de oppervlakte waarbinnen de interventiewaarde voor asbest wordt overschreden 300 m² bedraagt (circa 20 x 15 m). De dikte van de met asbest verontreinigde bodemlaag bedraagt gemiddeld 0,2 m, zodat circa 60 m³ grond asbest boven de interventiewaarde bevat.

Landbouwpad (perceel 1367)

Uit onderzoeksresultaten blijkt dat de oostelijke helft van het bestaande landbouwpad verontreinigd is met asbest. Het totale volume boven interventiewaarde met asbest verontreinigd materiaal bedraagt circa 75 m³ (lengte 80 m x gemiddelde breedte 3,8 m x gemiddelde dikte 0,25 meter). Het totale volume asbesthoudend materiaal (inclusief concentraties beneden interventiewaarde) bedraagt circa 285 m³, waarbij wordt opgemerkt dat het totale volume materiaal (puin en grond) in het landbouwpad circa 800 m³ bedraagt (lengte 400 m x breedte 4 m x gemiddelde dikte 0,5 m). De verontreiniging met asbest is vermoedelijk ontstaan doordat voor de verharding grof puin is gebruikt waartussen asbesthoudend plaatmateriaal aanwezig is geweest.

Voormalige eendenkooi (perceel 1367)

De voormalige waterplas (eendenkooi) is gedempt met een materiaalstroom die vooral uit puin en grond bestaat. Ook zijn stukken ijzer, hout en plastic aangetroffen. De laag stortmateriaal wordt aangetroffen tot een diepte variërend van 1,0 à 1,4 m-mv (meter onder maaiveldniveau). Aan de randen van de stort wordt deze laag aangetroffen tot een diepte variërend van 0,4 tot 0,8 m-mv. Het stortmateriaal wordt veelal direct vanaf het maaiveld aangetroffen. De omvang van het stort wordt geschat op circa 1.800 m³ (oppervlak 1.600 m² (40 x 40 m) en gemiddelde laagdikte van 1,1 m). De fractie <16 mm van het stortmateriaal is veelal licht verontreinigd met zware metalen, minerale olie, PAK en EOX. Voor de metalen koper en zink zijn naast lichte verontreinigingen ook matige verontreinigingen aangetroffen. De fractie <16 mm komt mogelijk voor hergebruik conform de klasse "Altijd toepasbaar" in aanmerking, waarbij wordt opgemerkt dat het gehalte minerale olie bepalend is. In de kleige bodemlaag onder het stortmateriaal zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met arseen aangetroffen. Overigens geldt in het algemeen dat grondverzet op of in een stortplaats dient te worden gemeld bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming, in dit geval de provincie Gelderland.

Deelgebied D: Perceel 804

Op de locatie Van Heemstraweg 47a was een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest aanwezig. In verband met de voorgenomen ontwikkeling van de locatie tot woningbouwlocatie is deze verontreiniging reeds gesaneerd. Omdat vanwege aanwezige bebouwing niet alle grond kon worden ontgraven is op drie locaties een restverontreiniging van geringe omvang achtergebleven. De totale omvang van deze drie restverontreinigingen wordt ingeschat op 5 à 10 m³.

Naar aanleiding van het evaluatierapport concludeert het bevoegd gezag (provincie Gelderland) dat het saneringsresultaat in overeenstemming is met de saneringsdoelstelling. Voor de grond van de gesaneerde terreindelen gelden geen gebruiksbepalingen bij de herinrichting van de locatie tot woningbouwlocatie. (Na)zorg is niet van toepassing. Wel moeten de drie locaties met restverontreiniging na sloop van de bebouwing worden gesaneerd.

Deelgebied E: Perceel 180

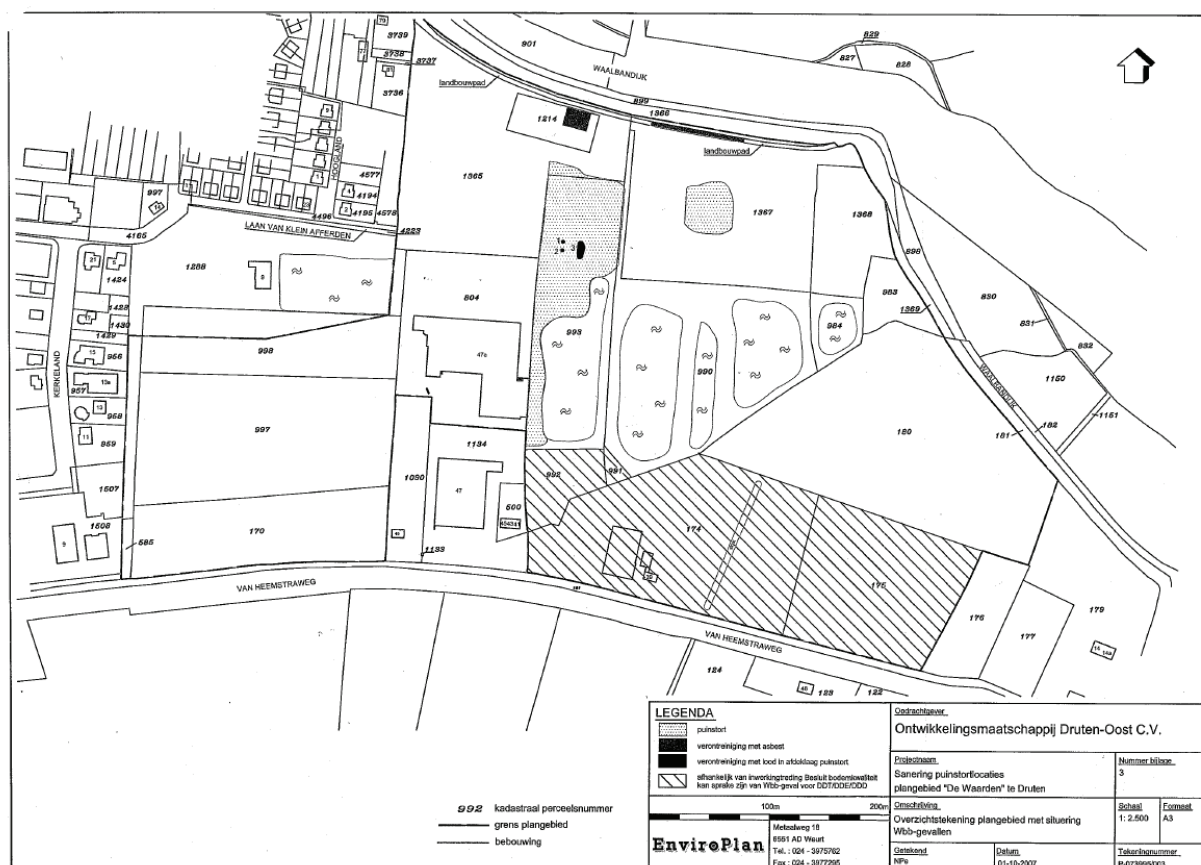
In deelgebied E wordt één streefwaarde overschreden, namelijk voor nikkel. Hierbij wordt de interventiewaarde niet overschreden. Deze grond is geschikt voor wonen.

4.4.2. Saneringsplan

Begin 2008 zijn voor het plangebied door EnviroPlan twee saneringsplannen opgesteld:

- Saneringsplan puinstortlocaties Plangebied "De Waarden", Druten (6 februari 2008);
- Saneringsplan verontreinigingen met asbest Plangebied "De Waarden", Druten (6 februari 2008).

Beide plannen zijn als bijlagen 14 en 15 bij de toelichting gevoegd. Beide saneringsplannen zijn door de provincie Gelderland goedgekeurd. De goedkeuringsbrieven zijn in de bijlagen achter de betreffende saneringsplannen toegevoegd. Voor beide saneringen geldt dat de gemeente Druten opdrachtgever voor de saneringen is.



Figuur 32. Overzicht plangebied met situering Wbb-gevallen. Bron: EnviroPlan, 6 februari 2008

Saneringsplan puinstortlocaties.

Het saneringsplan voor de puinstortlocaties bevat een opsomming van de algemene gegevens van de saneringslocatie(s) en de verontreinigings situatie. Vervolgens zijn de saneringsmaatregelen nader gedefinieerd en nader beschreven. Tevens is ingegaan op de organisatie/communicatie rond de sanering, de planning, de milieukundige begeleiding, de veiligheidsaspecten en de evaluatie (het

opstellen van een evaluatierapport) en zorg. De saneerder of eigenaar is verantwoordelijk voor de zorg en eventueel aanvullende acties.

Na het bereiken van de saneringdoelstelling (te weten: 'stationairiteit' en geen risico's en beperkingen voor het voorgenomen gebruik ("normaal gebruik" leeflaag)) moeten de volgende zorgmaatregelen worden getroffen:

- het registreren van de stortlocatie op de provinciale lijst van gevallen van bodemverontreiniging;
- zorgen dat de getroffen saneringsmaatregelen in stand en intact blijven en bij eventuele beschadiging worden hersteld; het betreft hier de kleikade/damwand aan zuidzijde, de leeflaag en de signaallaag (verticaal foliescherm en horizontaal geotextiel);
- het aan de toekomstige eigenaren en gebruikers kenbaar maken waar verontreinigd stortmateriaal is achtergebleven;
- het aan toekomstige eigenaren, gebruikers en derden kenbaar maken dat contact met en verplaatsing van het stortmateriaal zoveel mogelijk vermeden moet worden;
- het melden door de eigenaar/gebruiker aan de provincie Gelderland van handelingen waarbij stortmateriaal wordt verplaatst of verwijderd; voor dit stortmateriaal zal op dat moment een volgens de dan geldende wettelijke regelingen geschikte bestemming moeten worden gezocht;
- het melden van wijzigingen in gebruik indien de geplande functie moet wijzigingen naar een gevoeliger functie.

Gezien de diepte waarop de restverontreinigingen zich bevinden (meer dan 0,5 m-mv) zullen de gebruiksbeperkingen in de praktijk bij normaal gebruik niet of nauwelijks van toepassing zijn. De locatie zal na sanering niet worden gebruikt voor woningbouw en krijgt naast de parkeerfunctie een groene invulling. In het eindevaluatierapport van de sanering zullen bovengenoemde aspecten nader worden uitgewerkt en zal op een situatietekening (met maatvoering) worden aangegeven waar verontreinigd stortmateriaal aanwezig is en welke gebruiksbeperkingen gelden.

De provincie Gelderland heeft op 9 juli 2008 middels een besluit schriftelijk ingestemd met dit saneringsplan. Daarnaast is ook een besluit genomen over de spoedeisendheid van de sanering. Deze is vastgesteld op "niet spoedeisend".

Op de locatie stonden wilgen- en elzenbomen die in 2008 zijn gekapt in verband met de sanering. De kap vond plaats onder de Boswet waarover met de provincie is gecommuniceerd en akkoord is verkregen. Voorwaarde is wel dat compensatie plaats dient te vinden voor de gekapte bomen in het nieuwbouwplan. Nieuwe bomen zullen worden aangeplant in de straten zoals aangegeven. De mogelijkheden om de aantallen bomen in het straatbeeld uit te breiden zijn op dit moment in onderzoek. Op de locatie waar restverontreiniging achterblijft, in het midden van het plan, worden diverse bomen geplant rondom de daar gelegen parkeerplaats. Langs de watergang aan de zuidzijde van het plangebied worden in de groenstrook nieuwe bomen geplant. In de oever langs de tichelgaten zullen ook nieuwe bomen worden geplant.

Inmiddels is deze sanering uitgevoerd.

Saneringsplan asbest

Het saneringsplan voor asbest bevat een opsomming van de algemene gegevens van de saneringslocatie(s) en de verontreinigingssituatie. Vervolgens zijn de saneringsmaatregelen nader gedefinieerd en nader beschreven. Tevens is ingegaan op de organisatie/communicatie rond de sanering, de planning, de milieukundige begeleiding, de veiligheidsaspecten en de evaluatie (het opstellen van een evaluatierapport) en zorg.

Doel van het saneringsplan is een volledig herstel van de bodemkwaliteit ten behoeve van de te realiseren woningbouw. Na de sanering zal in de grond geen verontreiniging met asbest boven de terugsaneerwaarde meer aanwezig zijn en is het treffen van zorgmaatregelen niet langer van toepassing.

De provincie Gelderland heeft op 9 juli 2008 schriftelijk ingestemd met dit saneringsplan. Ook is een besluit genomen over de spoedeisendheid van de sanering. Deze is vastgesteld op "niet spoedeisend". Inmiddels is ook deze sanering uitgevoerd.

4.5. Verkeer: lucht en geluid

Ten gevolge van verkeer kunnen op verschillende manieren beperkingen voor het ontwikkelen van Druten-Oost ontstaan. Meer specifiek gaat het om luchtkwaliteit en geluid.

4.5.1. Luchtkwaliteit

Voor het gehele plangebied is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (notitie Luchtkwaliteitsonderzoek Druten-Oost, Tauw, 21 juli 2009). Dit onderzoek is als bijlage 17 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder zijn de resultaten van het onderzoek samengevat:

Uit de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer) volgt dat als de bijdrage van een voorgenomen ontwikkeling aan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' is, het voornemen zondermeer inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 450 woningen en is daarmee 'niet in betekenende mate' (Regeling niet in betekenende mate bijdragen). Daarmee is het voornemen zondermeer inpasbaar vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit (artikel 5.16 van de 'Wet luchtkwaliteit'). Naast deze specifieke regels voor luchtkwaliteit geldt er voor ruimtelijke planvorming ook een algemeen juridisch kader voor het afwegen van ruimtelijke aspecten, waaronder ook blootstelling aan luchtverontreiniging. Artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geeft namelijk aan dat een bestemmingsplan de doeleinden omvat die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de bestemmingen worden toegekend.

Ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening is daarom ook de totale luchtkwaliteit in het plangebied in kaart gebracht. Uit de resultaten blijkt dat de luchtkwaliteit in het plangebied ruim onder de grenswaarden uit de 'Wet luchtkwaliteit' blijft. Hiermee is het met betrekking tot de luchtkwaliteit ter plaatse ook vanuit de vereiste goede ruimtelijke ordening bezien aanvaardbaar de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

4.5.2. Geluid

Voor het gehele plangebied is een geluidonderzoek uitgevoerd Dit onderzoek is als bijlage 18 bij deze toelichting gevoegd. Vanuit het onderzoek is het volgende te concluderen:

Voor het voorontwerpbestemmingsplan zijn de mogelijke beperkingen als gevolg van wegverkeerslawaai in beeld gebracht. Het plangebied ligt binnen de geluidzones van de Van Heemstraweg en de Klapstraat. De geluidbelasting op de gevels van de geplande woningen als gevolg van de Klapstraat voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Dit levert geen knelpunten voor de realisatie van het plan op.

Voor de geluidbelasting als gevolg van de Van Heemstraweg op de gevels van de geplande woningen zijn overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) vastgesteld. Deze woningen zijn niet zonder meer inpasbaar.

Voor de gecumuleerde geluidbelasting zijn op de gevels van een aantal geplande woningen overschrijdingen van de grenswaarde van 53 dB vastgesteld. Voor deze woningen dient rekening te worden gehouden met aanvullende gevelweringsmaatregelen om te kunnen voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen ten aanzien van de karakteristieke gevelwering en het binnenniveau. Door middel van een gevelweringsonderzoek dient dit nader te worden onderzocht. Dit onderzoek dient als bijlage te worden ingediend bij de aanvraag van de bouwvergunning.

Onderzoek is uitgevoerd naar geluidsreducerende bron- en overdrachtsmaatregelen. Dit onderzoek is als bijlage 18a bij de toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat 29 woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen. Ook volgt uit het onderzoek dat het toepassen van geluidsreducerend asfalt een doelmatige bronmaatregel is, waardoor de geluidsbelasting wordt gereduceerd met maximaal 4 dB. Het aanleggen van een geluidswal als overdrachtsmaatregel is volgens het onderzoek ondoelmatig. Na toepassing van het geluidsreducerende asfalt resteren er 18 woningen met een hogere geluidsbelasting dan 48 dB. Voor deze woningen is een procedure hogere grenswaarde gevolgd.

4.5.3. Rondeverkenning

Ten behoeve van de verkeersontsluiting van de te ontwikkelen nieuwbouwwijk is een nieuwe aansluiting op de Van Heemstraweg nodig. In dat kader is een 'Rondeverkenning Druten Plangebied De Waarden' opgesteld (Groen Licht Verkeersadviezen BV, januari 2008). In de verkenning is het rondewerf ontwerp beoordeeld op de volgende aspecten:

- vereiste lay-out om de te verwachten verkeersintensiteiten te kunnen verwerken;
- ruimtelijke inpasbaarheid;
- voor- en nadelen;
- eventuele aanbevelingen om het ontwerp aan te passen.

Daarnaast zijn de mogelijkheden bekeken om naast deze hoofdontsluiting van het plangebied een secundaire ontsluiting aan de Stationsstraat te realiseren. Het volledige rapport is als bijlage 19 bij de toelichting gevoegd. De belangrijkste conclusies uit het rapport zijn hieronder weergegeven.

Rotonde hoofdontsluiting

Ten behoeve van de berekening van de gewenste lay-out van de rotonde zijn de volgende drie scenario's uitgewerkt (zie het tekstblok hierna). De conclusie van alle drie de scenario's is dat de capaciteit van een enkelstrooksrotonde in alle situaties voldoende is. Opgemerkt dient te worden dat bij een scheve verhouding van de intensiteiten op de Van Heemstraweg in de avondspits in een '80-percentielsituatie' enige wachtrijvorming mogelijk is.

Het oorspronkelijk ontwerp van de rotonde voldoet in nagenoeg alle maatvoeringen aan de door het CROW opgestelde richtlijnen voor de standaardmaatvoering van een enkelstrooksrotonde. In de rotondeverkenning wordt voorgesteld nog een aantal verbeteringen door te voeren:

- Buiten de bebouwde kom dienen fietspaden niet in de voorrang te worden opgenomen. Het ontwerp van de rotonde is daarop aangepast door de fietsoversteken op grotere afstand van de rotonde (circa 10 meter) te realiseren;
- In het oorspronkelijk ontwerp werd ter bescherming van fietsers uitsluitend 'inleidende markering' toegepast. Geadviseerd wordt om een 'fysieke geleider' aan te brengen;
- Het fietspad ten zuiden van de rotonde kan dichterbij de rotonde worden geplaatst (het fietspad wordt op 2 meter van de rijbaan geplaatst), waardoor grondverwerving wordt beperkt.

Scenario 1

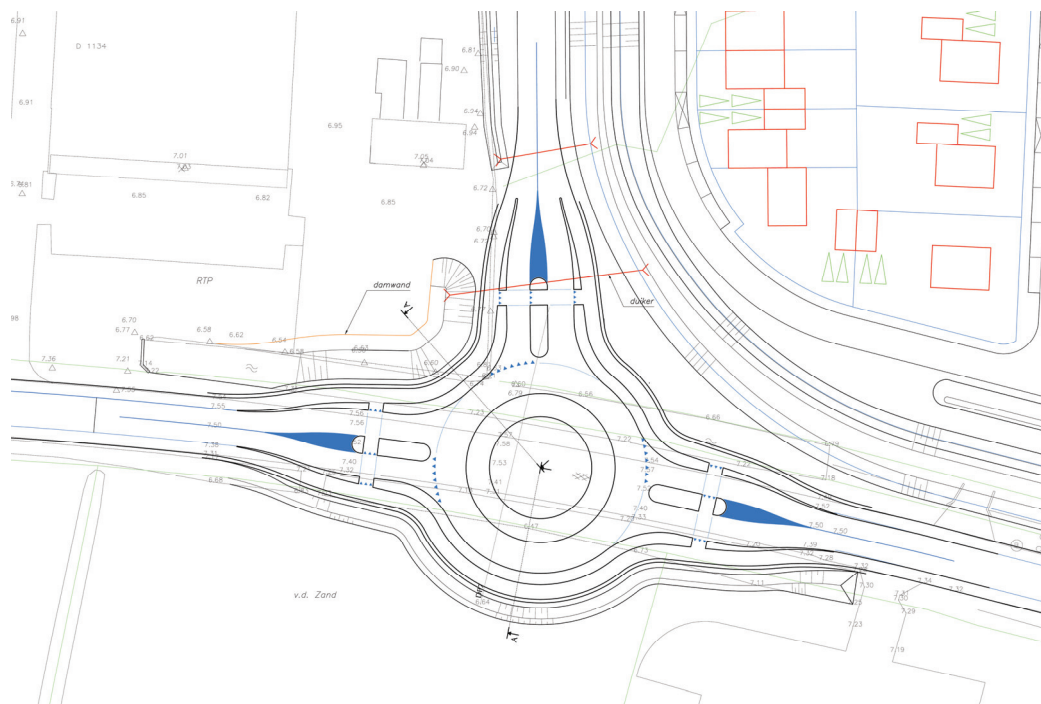
- in de ochtendspits slaat 50% van het vertrekkende verkeer vanuit Tichellande rechtsaf en 50% slaat linksaf de Van Heemstraweg op;
- in de avondspits komt 50% van het verkeer richting Tichellande vanuit oostelijke richting en 50% vanuit westelijke richting;
- van de doorsnedeintensiteit op de Van Heemstraweg komt 50% vanuit het oosten en 50% vanuit het westen.

Scenario 2

- in de ochtendspits slaat 30% van het vertrekkende verkeer vanuit Tichellande rechtsaf en 70% slaat linksaf de Van Heemstraweg op;
- in de avondspits komt 70% van het verkeer richting Tichellande vanuit oostelijke richting en 30% vanuit westelijke richting;
- van de doorsnedeintensiteit op de Van Heemstraweg rijdt 70% in oostelijke richting en 30% in westelijke richting.

Scenario 3

- in de ochtendspits slaat 70% van het vertrekkende verkeer vanuit Tichellande rechtsaf en 30% slaat linksaf de Van Heemstraweg op;
- in de avondspits komt 30% van het verkeer richting Tichellande vanuit oostelijke richting en 70% vanuit westelijke richting;
- van de doorsnedeintensiteit op de Van Heemstraweg rijdt 30% in oostelijke richting en 70% in westelijke richting.



Figuur 33 Het ontwerp voor de rotonde inclusief de voorgesteld verbeteringen van Groen Licht.

De voor- en nadelen van een rotonde ten opzichte van een traditionele kruispuntoplossing zijn de volgende:

- In principe is een rotonde een prima kruispuntvorm ten aanzien van de doorstroming. Een goede doorstroming draagt er toe bij dat verkeer geen sluiproutes gaat zoeken en zich voortbeweegt over de primaire ontsluitingsroutes;
- De fietsers worden op vrijliggende fietspaden om de rotonde heen geleid en kunnen door de middengeleider gefaseerd oversteken. De middengeleider is voldoende breed als veilige wachtruimte;
- Een rotonde is in principe een veiliger kruispuntvorm dan verkeerslichten of voorrangssituatie;
- De vormgeving van de rotonde sluit aan bij de norm voor zwaar verkeer. Rechtdoorgaand zwaar verkeer ondervindt enige hinder bij een rotonde ten opzichte van een normale T-kruising;
- In de regel brengt een rotonde een groter grondgebruik met zich mee. Indien een kruispunt wordt voorzien van voorsorteervakken dan zal het ruimtebeslag echter eveneens toenemen, zowel in breedte als in lengte.

Naast de hoofdontsluiting op de Van Heemstraweg wordt gezocht naar enkele calamiteitenontsluitingen van het plangebied. Deze ontsluitingen vormen geen onderdeel van de routing, maar dienen alleen voor langzaam verkeer en als 'ventiel' bij calamiteiten en stremmingen op de primaire ontsluiting. Algemeen uitgangspunt in de Rotondeverkenning is de fictieve realisatie van (ruim) 500 woningen. De rotonde voldoet wat betreft lay-out, vormgeving, maatvoering en ruimtelijke inpasbaarheid aan de eisen ten aanzien van de fictieve 500 woningen.

In de Rotondeverkenning wordt tevens geadviseerd om de te realiseren in- en uitrit ten behoeve van het bedrijf aan de Van Heemstraweg 48b te verbreden naar 12 meter. Dit om wachtrijvorming door afslaand zwaar verkeer op deze locatie te voorkomen.

4.6. Milieuhindercontouren en Externe veiligheid

4.6.1. Milieuzoneringen omliggende bedrijven

Het doel van het uitgevoerde onderzoek naar bedrijven en milieuzonering is het bepalen in hoeverre de milieuhindercontouren vanuit de omliggende bedrijven de gewenste planontwikkeling in Druten-Oost kunnen beïnvloeden. Het onderzoek is gebaseerd op een bedrijvenlijst van de gemeente Druten, waarin alle mogelijke relevante bedrijven voor de planontwikkeling Druten-Oost zijn benoemd en de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', waarbij per geselecteerd bedrijf de milieuhindercontour is weergegeven.

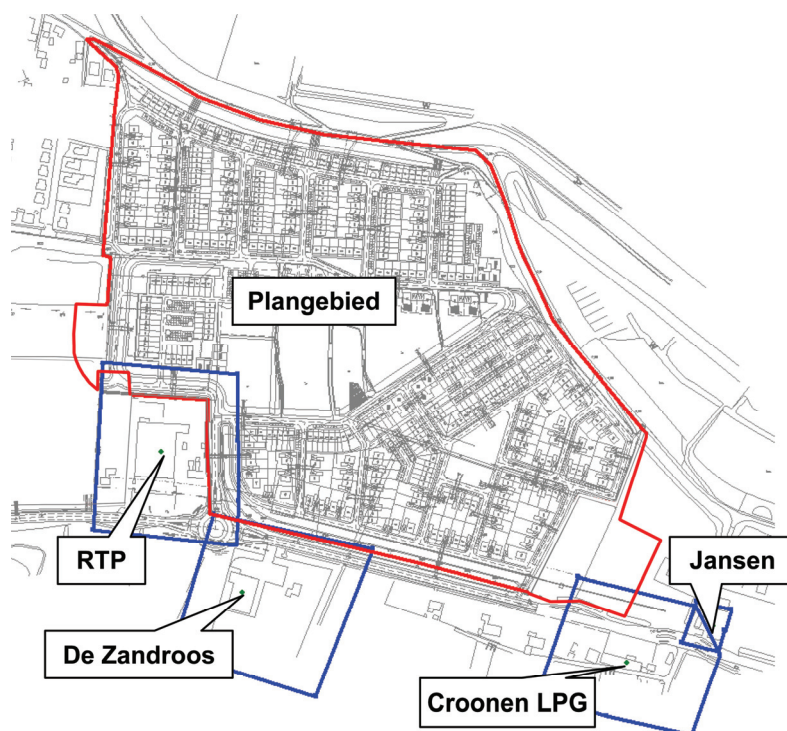
Op basis van de SBI-codes lijkt een aantal bedrijven een knelpunt te kunnen vormen voor de ontwikkeling van Druten-Oost. Enkele milieuhindercontouren reiken namelijk tot in het plangebied. Nader onderzoek naar de milieuhindercontouren op basis van de AMvB's wijst echter uit dat geen van de aanwezige bedrijven een milieuhindercontour heeft die tot de woningen in het plangebied reikt. Dit onderzoek is als bijlage 20 bij de toelichting gevoegd.

Op basis van het onderzoek kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en dat andersom de aanwezige bedrijven, uitgaande van de aangepaste richtafstanden, geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling als het gaat om het woonklimaat ter plaatse. Bedrijvigheid vormt in het kader van de goede ruimtelijke ordening zodoende geen knelpunt voor de planontwikkeling Druten-Oost. Wel dient in het kader van de externe veiligheid in het ontwerpbestemmingsplan het groepsrisico van het LPG-tankstation Croonen te worden bepaald.

De spuitzone van het fruitteeltbedrijf aan de overzijde van de Van Heemstraweg valt deels over het plangebied. In deze zone mogen geen woningen worden gebouwd.

Een deel van enkele agrarische percelen aan de westzijde van het plangebied en percelen ten zuiden van de tichelgaten krijgen de aanduiding 'tuinbouw uitgesloten', waardoor hier geen sprake is van een spuitzone.

De opgenomen percelen aan de oostzijde hebben de bestemming "Groen - met Waarden", waarbinnen ook geen tuinbouw toegestaan is.



Figuur 34. Milieuhindercontour omliggende bedrijven. Bron: Tauw.

4.6.2. Externe veiligheid

Voor het LPG-station geldt het "BEVI". BEVI is de afkorting voor het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen 2004 (inclusief latere wijzigingen). Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO), LPG-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacementen. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR), en verplicht gemeenten en provincies hier bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening mee te houden.

- Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een inrichting (of transportroute) overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen in die inrichting (of op die transportroute). Door middel van risicocontouren wordt aangegeven tot waar de risiconiveaus reiken. De risico's van een bestaande of nieuwe situatie moeten worden getoetst aan de aanwezigheid van kwetsbare functies in de omgeving van de inrichting. De huidige landelijke norm (grenswaarde) voor het maximaal toelaatbare plaatsgebonden risico voor bestaande situaties bedraagt 10⁻⁵. Voor nieuwe situaties geldt de 10⁻⁶-plaatsgebonden risicocontour als grenswaarde. Deze contour geeft de kans weer van één op een miljoen per jaar dat een individu komt te overlijden als gevolg van een ongeval bij een risicovolle (bedrijfs)activiteit. Nieuwe kwetsbare functies mogen in principe niet voorkomen binnen deze risicocontour.

- Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval bij een risicovolle activiteit. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Voor het groepsrisico (GR) voor inrichtingen geldt een norm van $10^{-3}/N^2$, waarbij N staat voor het aantal slachtoffers. Voor transportroutes is deze waarde per km-tracé $10^{-2}/N^2$. De norm voor het groepsrisico heeft, in tegenstelling tot de norm voor het plaatsgebonden risico, de status van oriënterende waarde. Er geldt een inspanningsverplichting om aan de norm te voldoen, maar de mogelijkheid bestaat om gemotiveerd af te wijken.

Plaatsgebonden Risico LPG

Door Royal Haskoning is onderzoek gedaan naar het Plaatsgebonden Risico van LPG-tankstation Croonen. Dit onderzoek is als bijlage 21 opgenomen bij deze toelichting.

Het plaatsgebonden risico (PR) voor LPG-tankstations is afhankelijk van de doorzet van het LPG-tankstation. Voor de bepaling hiervan kan gebruik gemaakt worden van de afstanden zoals deze opgenomen zijn in de 'Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen'. Op basis van de doorzet van 1.000 m³ per jaar gelden de afstanden zoals opgenomen in figuur 35. Omdat het in dit geval om toevoeging van een nieuwe gevoelige bestemming gaat, dient de norm van PR 10-6 aangehouden te worden. Dit betekent dat de contour van het Plaatsgebonden Risico op 35m van het vulpunt ligt.

Afstand vanaf	PR 10-5 [afstand in meters]	PR 10-6 [afstand in meters]	Invloedsgebied [afstand in meters]
Vulpunt	25	35	150
Ondergronds reservoir	15	25	
Afleverzuil	-	15	

Figuur 35 PR contouren bij een LPG-tankstation met een doorzet van 1.000m³ per jaar. Bron: Royal Haskoning.



Figuur 36. 35m PR-contour vulpunt (rode lijn) en nieuwe gevoelige bestemming (rood vlak). Bron: Royal Haskoning (bewerkt).

De PR-contouren van het LPG-vulpunt, het reservoir en de afleverzuil vallen niet over een nieuwe gevoelige bestemming van Druten-Oost. Op bovenstaande figuur is de 35m PR-contour vanaf het vulpunt met een rode lijn weergegeven.

De grootste cirkel, van 150 meter, geeft het invloedsgebied voor het LPG vulpunt aan. Voor dit gebied zijn berekeningen uitgevoerd die in 'Groepsrisico LPG' staan vermeld.

Groepsrisico LPG

Door de gemeente is een aanvullende berekening uitgevoerd voor de externe veiligheid rondom het LPG-tankstation Croonen. Deze berekening is als bijlage 21B bij deze toelichting gevoegd.

Een LPG-tankstation heeft een invloedsgebied van 150 meter. De doorzet van LPG en de (kwetsbare) objecten binnen deze contour bepalen de hoogte van het groepsrisico. Voor het groepsrisico geldt geen

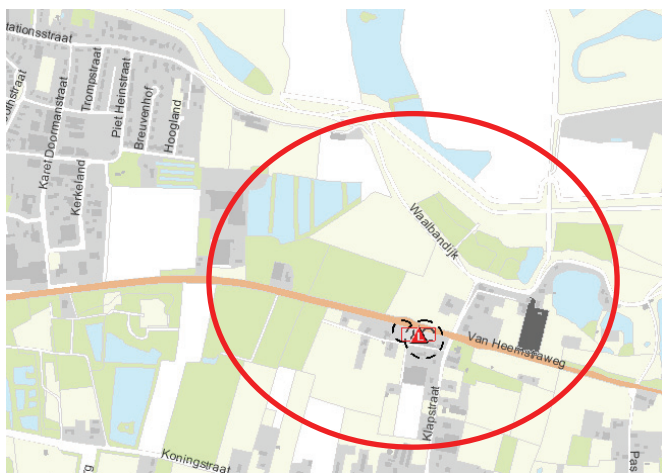
harde norm, maar een richtwaarde (oriënterende waarde). Algemeen wordt gesteld dat deze richtwaarde niet overschreden mag worden.

Om het groepsrisico te bepalen mag voor tankstations met een maximale doorzet van 1.500 m³/jaar en een ondergrondse tank gebruik worden gemaakt van de LPG-rekentool zoals die door het Ministerie van VROM is vastgesteld (www.groepsrisico.nl). Op deze wijze kan het groepsrisico worden bepaald voor het LPG-tankstation Croonen.

In de huidige milieuvergunning van het tankstation is gesteld dat een maximale doorzet van 1000 m³/jaar niet overschreden mag worden. Aan de hand van de berekeningen, weergegeven in de bijlage (21B), blijkt dat de oriënterende waarde níét wordt overschreden. Eind 2009 is de milieuvergunning aangepast. De hoeveelheid LPG die op jaarbasis mag worden doorgezet mag niet meer bedragen dan 500 m³. Daarnaast mag de levering van LPG, vanaf 1 januari 2010 -doch uiterlijk vanaf de datum dat het hiertoe eventueel landelijk verleende uitstel van de Minister van VROM is afgelopen-, alleen nog plaatsvinden in tankwagens die voorzien zijn van hittewerende coating, die voldoet aan de desbetreffende eisen en nadere bepalingen van het convenant LPG. Deze aanpassing heeft een nog gunstiger invloed op de oriënterende waarde van het groepsrisico.

Overige risicobronnen

De Risicokaart van de provincie Gelderland geeft aan dat in en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied in het kader van de externe veiligheid verder geen relevante inrichtingen zijn gevestigd of dat er kwetsbare functies aanwezig zijn.



Figuur 37 Uitsnede Risicokaart Gelderland. Bron: Risicokaart provincie Gelderland.

4.7. Kabels en leidingen

Ten aanzien van kabels en leidingen is door middel van een zogenoemde KLIC-melding nagegaan of zich in het plangebied kabels en leidingen bevinden die planologische bescherming behoeven. Daartoe zijn de netbeheerders geraadpleegd die een belang hebben in het plangebied ten aanzien van het transport van data, rioolwater, leidingen, elektriciteit, gas en water. Daaruit is gebleken dat in het

plangebied verschillende telecomkabels, televisiekabels, adsl-kabels, waterleidingen en riooldrukpersleidingen liggen. Geen van de leidingen behoeft planologische bescherming. Ook draagt geen van de leidingen een veiligheidsrisico met zich mee. Tijdens de bouw zal de KLIC-melding gebruikt worden om te voorkomen dat bestaande leidingen worden geraakt door de werkzaamheden.

Over het plangebied loopt een straalpad. Ter plaatse van het straalpad gelden hoogtebeperkingen voor bouwwerken. Voor dit deel van het straalpad geldt een hoogtebeperking van 37 meter. Het straalpad is door middel van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad 2' op de verbeelding opgenomen. Deze aanduiding sluit aan op de aanduiding in het bestemmingsplan Kom Druten.

4.8. Besluit milieueffectrapportage

Het project waar het onderhavige bestemmingsplan betrekking op heeft is getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage (verder Besluit m.e.r.) om te bepalen of het project m.e.r.-beoordelingsplichtig is. De realisatie van de nieuwe woonwijk is onder te brengen als activiteit die voorkomt op de lijst van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (D11.2: stedelijk ontwikkelingsproject). De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 18 ha en het aantal woningen maximaal 450. Het project overschrijdt hiermee niet de richtwaarden (voorheen drempelwaarden) zoals genoemd in bijlage D 11.2 van het Besluit m.e.r., waardoor de activiteit woningbouw in Druten-Oost niet op voorhand m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

Volgens Bijlage D onderdeel 11.2 is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht indien de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijke activiteit als de woningbouw Druten-Oost betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 ha of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat.

Ondanks dat het project onder de richtwaarden zit, moet worden nagegaan of er toch aanleiding bestaat voor een m.e.r.-beoordeling. Dit vloeit voort uit het gewijzigde Besluit m.e.r. dat per 1 april 2011 in werking is getreden. Deze herziening was onder meer nodig om uitvoering te geven aan een uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Volgens deze uitspraak dient een activiteit niet enkel te worden getoetst aan de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., maar moet ook acht worden geslagen op andere factoren als bedoeld in bijlage III van richtlijn 85/337/EEG die aanleiding kunnen geven tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

Conclusie

Op grond van de notitie 'Eenvoudige m.e.r.-beoordeling' van Witteveen en Bos d.d. 19 mei 2011 (bijlage 21c) kan geconcludeerd worden dat de kenmerken van het project in relatie tot het plangebied niet leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Er is weliswaar sprake van enkele mogelijke negatieve milieueffecten, maar deze worden niet als belangrijk nadelig beoordeeld. In het kader van het bestemmingsplan worden hiervoor mitigerende maatregelen getroffen zodat negatieve milieueffecten zoveel mogelijk worden voorkomen.

In de nabijheid van het plangebied is sprake van de herinrichting van de Afferdense en Deestse Waarden. Dit herinrichtingsproject kan in samenhang met het woningbouwproject Druten-Oost een cumulerende werking hebben op binnendijkse kwel. Deze samenhang leidt echter niet tot negatieve effecten voor het milieu die als belangrijk nadelig zijn aan te merken, aangezien mitigerende maatregelen mogelijk zijn waardoor in het plangebied Druten-Oost een bergingsoverschot ontstaat wat benut kan worden voor een deel van de kweltoename dat zal optreden door het herinrichtingsproject Afferdense en Deestse Waarden. Overige toename van kwel als gevolg van de Afferdense en Deestse Waarden dient buiten het plangebied Druten-Oost te worden geborgen.

Omdat geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten als gevolg van het project is een m.e.r.-beoordeling) niet nodig. Daar komt bij dat de (effecten)studies die reeds in het kader van het bestemmingsplan zijn gedaan vergelijkbare informatie geven over milieueffecten als in een MER aan de orde zou komen. Een MER zal dus geen nieuwe informatie over belangrijke milieu-effecten opleveren. Daardoor zal een m.e.r.-beoordeling geen toegevoegde waarde voor dit bestemmingsplan hebben. Gezien de relatief beperkte gevolgen voor het milieu en de constatering dat een m.e.r.-procedure niet tot een meerwaarde leidt in de besluitvorming voor dit project, kan geconcludeerd worden dat er geen aanleiding is voor het doorlopen van een m.e.r.- (beoordelings)procedure.

5. HET BESTEMMINGSPLAN

5.1. Opbouw van het plan

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels. Daarnaast hoort bij het bestemmingsplan een toelichting, waarin gemaakte keuzes worden toegelicht. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden. Deze heeft de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vervangen. Naast een andere inhoud hanteert de nieuwe Wro ook andere termen. Voorheen heette de verbeelding “plankaart” en de regels “voorschriften”. Daarnaast is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet heeft onder andere tot gevolg dat diverse vergunningen zijn samengevoegd in de omgevingsvergunning. Zo ook bouwvergunningen en aanlegvergunningen. Verder regelt de Wabo de procedures bij afwijken van het bestemmingsplan.

In paragraaf 5.2 worden kort de verschillende bestemmingen toegelicht. Het bestemmingsplan is een mix van bestemmingen met directe bouwrechten en globale bestemmingen.

De globale bestemmingen worden in de loop van de planperiode uitgewerkt door burgemeester en wethouders. Het gaat hierbij om de uit te werken bestemmingen voor Wonen. Op basis van de uitwerkingsregels van deze globale bestemmingen kunnen burgemeester en wethouders in de verschillende uitwerkingsplannen redelijk gedetailleerde bouwregels opnemen. Op basis van een uitwerkingsplan verlenen burgemeester en wethouders omgevingsvergunningen. In voorkomend geval kunnen burgemeester en wethouders handhavend optreden tegen overtreding van de gebruiksregels.

In dit plan is gebruik gemaakt van globale bestemmingen. Dit om tijdens de gefaseerde uitvoering in te kunnen spelen op de meest actuele marktsituatie en enige flexibiliteit te bieden in de woningdifferentiatie.

De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is behalve een intentieverklaring van het gemeentebestuur van wat haar als de meest gewenste ontwikkeling voor ogen staat een motivering van het op de verbeelding en in de regels neergelegde resultaat.

Op de verbeelding met kaartnummer 074407-B-01 zijn alle wettelijke gegevens ingetekend. Met behulp van de legenda (verklaring van de tekens) is na te gaan welke bestemmingen aan de gronden zijn toegekend. In de regels is te lezen wat voor functies en wat voor bebouwing zijn toegestaan. Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat de bestemmingen Wonen moeten worden uitgewerkt, waarbij een verdere detaillering zal plaatsvinden.

Het bestemmingsplan kent naast een aantal algemene regels, zoals begripsomschrijvingen en regels over de wijze van meten, zeven bestemmingen. Hieronder volgt een beknopte toelichting per bestemming.

5.2. Bestemmingsregeling

De regels beslaan verschillende hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Die bestaan uit omschrijvingen van enkele in de regels voorkomende begrippen en de wijze van meten, bijvoorbeeld hoe de oppervlakte van een bouwwerk gemeten moet worden. Hoofdstuk 2 behelst de bestemmingsregels. Die komen hierna uitgebreider aan de orde. Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbeltelbepaling, voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, en algemene afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat grotere bouwmogelijkheden ontstaan door grond dubbel te tellen bij de toetsing aan het bestemmingsplan. In de algemene gebruiksregels zijn de parkeernormen vastgelegd zoals die gelden binnen het plangebied

Hoofdstuk 4 behelst het overgangsrecht en de slotregel. Ook van dit artikel staat de redactie vast. Het is gebaseerd op het Besluit ruimtelijke ordening. De slotregel is de titel van het bestemmingsplan.

De bestemmingen zijn in hoofdstuk 2 alfabetisch geordend. De bestemmingsregelingen zijn ontwikkelingsgericht.

De volgende bestemmingen komen voor:

Artikel 3 Agrarisch

Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan. Het college van burgemeester en wethouders kan wel ontheffing verlenen voor de bouw van dierenverblijven. Op deze gronden is een agrarisch grondgebruik toegestaan.

Artikel 4 Agrarisch - Landschapswaarden

Het betreft hier de vigerende bestemming die is overgenomen in het bestemmingsplan Druten-Oost. Wel is een en ander aangepast aan de huidige regel- en wetgeving.

Artikel 5 Groen

Deze bestemming ziet op de hoofdgroenstructuur in het woongebied. Water, groen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden mogen worden aangelegd.

Artikel 6 Groen – met waarden

De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor het behoud, bescherming en herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden, alsmede voor grasland en weidegronden.

Artikel 7 Verkeer

De hoofdontsluitingen van het plangebied zijn bestemd tot Verkeer.

Artikel 8 Water

In het plangebied bevinden zich zogenaamde tichelgaten. Deze hebben de bestemming Water gekregen.

Artikelen 9, 10 en 11 . Wonen – Uit te werken-1 t/m 3

Het nieuwe woongebied is opgedeeld in een drietal uit te werken woonbestemmingen met elk hun eigen karakteristiek. Naast woningen zijn onder andere groen, water, verkeersstructuur en nutsvoorzieningen toegestaan. Een bouwtitel wordt pas verkregen na uitwerking.

Dubbelbestemmingen en aanduidingen

De regels kennen tot slot 4 dubbelbestemmingen. Deze zijn opgenomen om de verwachte archeologische waarden binnen de bestemming Agrarisch, de waterkering en de beschermingszones van de waterkering te beschermen en in stand te houden.

De aanduiding 'milieuzone – spuitzone' betreft een spuitzone waarbinnen beperkingen gelden voor het realiseren van gevoelige bestemmingen.

Het straalpad dat over het plangebied loopt, wordt beschermd in de Algemene Aanduidingsregels. Bouwen op gronden met deze aanduiding is, voor wat betreft het straalpad, toegestaan tot 37 meter. Onder de algemene aanduidingsregels valt ook de wro-zone – wijzigingsgebied. Na wijziging van het bestemmingsplan is op deze gronden woningbouw toegestaan, wanneer aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden worden genoemd in het betreffende lid in de regels.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De Ontwikkelingsmaatschappij Druten-Oost C.V. verzorgt de grondexploitatie en planontwikkeling van Druten-Oost. Deze partij bestaat uit de gemeente Druten en Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. Laatstgenoemde draagt zorg voor de woningbouw en de verkoop van de woningen.

Voor de ontwikkeling van Druten-Oost is een grondexploitatie opgesteld. Deze exploitatie is gebaseerd op het rapport 'Faseren en doseren van de woningbouw in Druten'. De exploitatie is momenteel net sluitend. Het saldo is € 11.953,= positief op eindwaarde 2029, uitgaande van start bouw in 2013. De grondexploitatie is dus gebaseerd op een uitfasering van de woningbouw over 17 jaar.

Aan de grondexploitatie kleven nog risico's die het saldo kunnen beïnvloeden. Deze risico's vormen een blijvend aandachtspunt bij de verdere ontwikkeling van Druten-Oost. Daarom dient er continu gestuurd te worden op voorkoming van deze risico's.

Een samenvatting van de grondexploitatie is als bijlage 24 aan de toelichting toegevoegd.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk zijn de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Het genoemde overleg heeft plaatsgevonden en is samengevat in een aparte Responsnota Druten-Oost. Deze nota vindt u in de bijlagen van voorliggend bestemmingsplan.

7.1. Inspraak

Op grond van de 'Inspraakverordening gemeente Druten 2006' heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Druten-Oost' met bijbehorende stukken met ingang van 3 september 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In het kader van de inspraakprocedure zijn acht schriftelijke reacties ingediend. De mondelinge reacties zijn opgenomen en beantwoord in het verslag van de informatie- en inspraakavond.

7.2. Overleg ex artikel 3.1.1

Parallel aan de inspraakprocedure heeft er vooroverleg plaatsgevonden met onder andere diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, met het betrokken waterschapbestuur en met de besturen van bij het bestemmingsplan belang hebbende gemeentebesturen. De VROM-inspectie, de Regionale Brandweer Gelderland-Zuid en het Waterschap Rivierenland hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt een inhoudelijke overlegreactie in te dienen.

7.3. Responsnota voorontwerpbestemmingsplan Druten-Oost

In de Responsnota voorontwerpbestemmingsplan Druten-Oost zijn de inspraak- en vooroverlegreacties samengevat en beantwoord (zie bijlage 22). Hierin is tevens aangegeven of en welke aanpassingen de reacties tot gevolg hebben.

Ook het verslag van de informatie- en inspraakavond, welke op 29 september 2009 over het voorontwerpbestemmingsplan is gehouden, is opgenomen in de responsnota.

7.4. Responsnota ontwerpbestemmingsplan Druten-Oost

In de Responsnota ontwerpbestemmingsplan Druten-Oost zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord (zie bijlage 23). Hierin is tevens aangegeven of en welke aanpassingen de reacties tot gevolg hebben.

8. HANDHAVINGSPARAGRAAF

De gemeente Druten acht handhaving van haar beleid van groot belang om de gewenste ruimtelijke kwaliteiten binnen het plangebied te garanderen.

Handhaving kan worden omschreven als “elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen”. Handhaving ziet toe op het stellen van normen, het uitvoeren van normen, het houden van toezicht en het opleggen van sancties.

Het handhavingsbeleid heeft als doel vast te leggen op welke wijze in de gemeente Druten middelen, zoals wettelijke regelingen en menskracht, worden ingezet, teneinde een adequaat handhavingsniveau te kunnen bereiken.

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger.

De gemeente is in beginsel verplicht om op te treden tegen overtreding van de regels. Ook in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, in werking getreden per 1 juli 2008, ligt de primaire verantwoordelijkheid voor het daadwerkelijk controleren en handhaven bij de gemeente.

Activiteiten op het gebied van de handhaving komen uiteindelijk tot uitdrukking in concrete situaties. Daarbij is het van belang handhaving op een gestructureerde wijze vorm te geven door een bijbehorend handhavingsprogramma te ontwikkelen. Hierin kunnen de organisatie, de werkwijzen en de handhavingsacties onderling worden afgestemd en is het eerder mogelijk financieel draagvlak te creëren. Op het moment dat beleid eenmaal is vastgesteld kan er ook gerichte monitoring van dat beleid plaatsvinden en kan er tijdig worden bijgestuurd. Beleid voeren betekent niet meer en niet minder dan dat het college van burgemeester en wethouders prioriteiten vaststelt, inhoudende welke overtredingen het eerst worden aangepakt en welke op een later tijdstip. Het gaat dan onder meer om de volgende wettelijke gebieden:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- gebruik bouwwerken en terreinen;
- gebruiksontheffingen;
- aanleggen van werken.
- kwaliteitstoezicht bestaande (legale) bouw, toetsing Bouwbesluit en welstand;
- bouw- en sloopvergunningverlening;
- toestand open erven en terreinen.

In de uitwerkingsplannen wordt nadere aandacht besteed aan het aspect handhaving.

9. OVERZICHT BIJLAGEN

Bij de Toelichting op het bestemmingsplan “Druten-Oost”

- 1 Voorbeeldverkevelingsplan

NATUUR

- 2a. Natuurtoets locatie ‘De Waarden’ (Tauw, 18 juli 2007)
- 2b. Faunaonderzoek Druten-Oost (Tauw, 22 juli 2009)
3. Vaatplantenonderzoek ‘de Waarden’, gemeente Druten (Tauw, 24 juli 2007)
4. Natuurbeschermingswet 1998, Vergunningverlening woningbouwproject De Waarden, Druten; inclusief: Besluit d.d. 20 maart 2008 – Zaaknr. 2007-012677 van Gedeputeerde Staten van Nederland
5. Advies ‘Ecozone De Waarden, Druten’ (Bureau Waardenburg bv, 10 november 2008)
- 5a. Mitigatieplan en werkprotocol (Bureau Waardenburg, 11 mei 2010)

ARCHEOLOGIE

6. Rapport ‘Archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van Druten’ vastgesteld (definitief vastgestelde versie: rapportnummer V305; Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie; 19 januari 2007)
7. ‘Bureauonderzoek (BO) De Waarden te Druten’ (Synthegra Archeologie bv, 16 juni 2005)
8. ‘De Waarden te Druten, inventariserend veldonderzoek door middel van boringen’ (Synthegra Archeologie bv, 23 mei 2006)
9. Rapport ‘Aanvullend booronderzoek De Waarden, gemeente Druten; Een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen’ (Vestigia Archeologie & cultuurhistorie, 23 mei 2007)

WATER

10. Inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan ‘Afferdense en Deestse Uiterwaarden 2008’ (Ontwikkelingsmaatschappij Druten-Oost C.V., 20 oktober 2008)
11. Ontwikkeling woongebied ‘de Waarden’ (aanvullend geohydrologisch onderzoek) (Tauw, 29 april 2008)
12. Waterhuishoudkundig plan “Ontwikkeling Druten-Oost” (BOOT, 11 juni 2010)

BODEM

- 13. Rapport 'Verontreinigingssituatie plangebied "De Waarden", Druten' (EnviroPlan, 6 februari 2007)
- 13a. Herbeoordeling DDT-problematiek Druten-Oost (deelgebied A) (Enviroplan, 23 juni 2010)
- 14. Saneringsplan puinstortlocaties Plangebied "De Waarden", Druten (EnviroPlan, 6 februari 2008)
- 15. Saneringsplan verontreinigingen met asbest Plangebied "De Waarden", Druten (Enviroplan, 6 februari 2008)
- 15b. Besluiten provincie Gelderland mbt saneringsplannen (Provincie Gelderland, besluitnummer 2008-002348)
- 16. Verkennend waterbodemonderzoek (Enviroplan, 15 juli 2009)

LUCHT EN GELUID

- 17. Notitie 'Luchtkwaliteitonderzoek Druten Oost' (Tauw, 21 juli 2009)
- 18. Notitie 'Akoestisch onderzoek planlocatie Druten-Oost te Druten' (Tauw, 22 juli 2009)
- 18a. Doelmatigheid geluidsmaatregelen (Goudappel Coffeng, 22 juni 2010)
- 19. Rotondeverkenning Druten Plangebied De Waarden (Groen Licht Verkeersadviezen BV, januari 2008)

MILIEUZONERING

- 20. Notitie 'Bedrijven en milieuzonering planontwikkeling Druten Oost' (Tauw, 14 juli 2009)
- 21. Externe Veiligheid LPG Croonen en Zn in relatie tot geplande Woningen (Royal Haskoning, 21 juli 2009)
- 21b. LPG groepsrisico berekeningsmodule Project: Croonen 3 (Gemeente Druten, 28 juli 2009)
- 21c. Notitie 'Eenvoudige m.e.r.-beoordeling' (Witteveen en Bos, 19 mei 2011)

INSPRAAK EN OVERLEG

- 22. Responsnota voorontwerp-bestemmingsplan Druten-Oost, augustus 2010
- 23. Responsnota ontwerp-bestemmingsplan Druten-Oost, mei 2011
- 24. Samenvatting grondexploitatie

Bestemmingsplan

Druten-Oost

Gemeente Druten

REGELS

Regels, behorende bij het
bestemmingsplan "Druten - Oost" van de
gemeente Druten

Opdrachtgever:

Gemeente Druten
Postbus 1
6650 AA Druten

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht

Barendrecht, 7 juli 2011

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1

Artikel 1

Artikel 2

Inleidende regels

Begrippen

Wijze van meten

Hoofdstuk 2

Bestemmingsregels

Paragraaf 2.1

Bestemmingen

Artikel 3

Agrarisch

Artikel 4

Agrarisch - Landschapswaarden

Artikel 5

Groen

Artikel 6

Groen – met waarden

Artikel 7

Verkeer

Artikel 8

Water

Paragraaf 2.2

Uit te werken bestemmingen

Artikel 9

Wonen - Uit te werken-1

Artikel 10

Wonen - Uit te werken-2

Artikel 11

Wonen - Uit te werken-3

Paragraaf 2.3

Dubbelbestemmingen

Artikel 12

Waarde – Archeologie 2

Artikel 13

Waarde – Archeologie 4

Artikel 14

Waterstaat – Waterkering - beschermingszone

Artikel 15

Waterstaat – Waterkering - buitenbeschermingszone

Hoofdstuk 3

Algemene regels

Artikel 16

Anti – dubbelbepaling

Artikel 17

Algemene gebruiksregels

Artikel 18

Algemene aanduidingsregels

Artikel 19

Algemene afwijkingsregels

Artikel 20

Algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4

Overgangs- en slotregels

Artikel 21

Overgangsrecht

Artikel 22

Slotregel

Bijlage 1

Nota Parkeernormen 2011

Hoofdstuk 1**Inleidende regels****Artikel 1****Begrippen**

In dit plan wordt verstaan onder:

- a. Plan
Het bestemmingsplan "Druten - Oost" van de gemeente Druten.
- b. Bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in GML-bestand NL.IMRO.0225.BPdruoost-1103.
- c. Aanduiding
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- d. Aanduidingsgrens
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- e. Afhankelijke woonruimte
Een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;
- f. Bebouwing
Een of meer bouwwerken en/of andere bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- g. Bebouwingspercentage
Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel c.q. bestemmingsvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

- h. Beroepsuitoefening aan huis
De uitoefening van een beroep, niet zijnde een vrij beroep, in de woning waarin de beroepsuitoefenaar woont, mits deze uitoefening ondergeschikt is aan de woonfunctie als hoofd-functie van de woning en het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig verandert dat de woning het karakter van een woning grotendeels verliest en mits deze uitoefening geen onevenredige afbreuk doet aan het woonklimaat in de direc-te omgeving.
- i. Bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.
- j. Bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- k. Bouwen
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieu-wen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, als-mede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- l. Bouwgrens
De grens van een bouwvlak.
- m. Bouwperceel
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegela-ten.
- n. Bouwperceelgrens
De grens van een bouwperceel.
- o. Bouwvlak
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aan-geduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

- p. Bouwwerk
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- q. Bijgebouw
Een gebouw, behorende bij een woning op hetzelfde bouwperceel al dan niet aan die woning gebonden, zoals een berging, hobbyruimte, dierenverblijf, garagebox of uitbreiding van de woning.
- r. Dure/middeldure/goedkope woning
Categorisering van woningen zoals vastgelegd in de Woonvisie van de provincie Gelderland.
- s. Gebouw
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- t. Kleinschalige dagrecreatie
Ondergeschikte, aan de bedrijfsvoering of aan de toeristische omgeving gerelateerde activiteiten, zoals rondleidingen, opstellingen, demonstraties of workshops, welke plaatsvinden binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang;
- u. Mantelzorg
Langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg aan huisgenoten voor elkaar overstijgt;
- v. Meergezinswoning/ gestapelde woning
Een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat;

- w. Peil
Voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- x. Reguliere horeca
Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse en/of het verstrekken van bedrijfsmatige logies, waarbij de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse de hoofdfunctie betreffen en als dusdanig zijn bestemd;
- y. Straatmeubilair
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloembakken, speeltoestellen, straatverlichting of bewegwijzering; verkooppunten voor motorbrandstoffen worden niet begrepen onder straatmeubilair.
- z. Theetuin/terras
Het bij woningen bedrijfsmatig verstrekken van niet-alcoholische dranken en aan de bedrijfsactiviteiten of toeristische omgeving gerelateerde consumpties/versnaperingen voor gebruik ter plaatse en in samenhang met kleinschalige dagrecreatie, met dien verstande dat reguliere horeca, hieronder inbegrepen exploitatie van een zaalaccommodatie, uitdrukkelijk niet is toegestaan;
- aa. Voorgevellijn
De denkbeeldige lijn die direct langs de voorgevel van een gebouw en in het verlengde daarvan, over de gehele breedte van het bouwperceel, getrokken kan worden.
- bb. Voorperceelsgrens
De grens van een perceel die naar de weg is toegekeerd.

- cc. Vrij beroep
De uitoefening van een beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied in een woning of bijgebouw, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- dd. Woonfunctie
Het voornaamste gebruik waarvoor een woning bedoeld is, zoals het verschaffen van onderdak en beschutting aan mensen, die daar hun hoofdverblijf hebben.
- ee. Woonunit
Een te verplaatsen/verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag-, of bewoning door één of meer personen, waaronder ook een stacaravan wordt verstaan.
- ff. Woning
Een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2**Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. De dakhelling
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. De breedte en diepte van een gebouw
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidsmuren, op 1 meter boven peil.
- c. De goothoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructie-deel.
- d. De bouwhoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. De inhoud van een bouwwerk
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- f. De oppervlakte van een bouwwerk
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2
Paragraaf 2.1

Bestemmingsregels
Bestemmingen

Artikel 3

Agrarisch

Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a agrarisch grondgebruik, uitgezonderd tuinbouw ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw uitgesloten';
 - b voorzieningen voor langzaamverkeer;
 - c tuinen, erven en verhardingen;
 - d groenvoorzieningen;
 - e watergangen;
 - f water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bouwregels

2. Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
 - b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

Afwijken van de bouwregels

4. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen van melkstallen en schuilgelegenheden, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a De inhoud mag niet meer bedragen dan 150 m³.
 - b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,8 m.
 - c De afstand van een gebouw tot het hart van elke weg mag niet minder bedragen dan 25 m.

Artikel 4

Agrarisch - Landschapswaarden

Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Agrarisch - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a agrarisch grondgebruik, uitgezonderd tuinbouw ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw uitgesloten';
 - b voorzieningen voor langzaamverkeer;
 - c tuinen, erven en verhardingen;
 - d groenvoorzieningen;
 - e watergangen;
 - f water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. ontsluitingen en bouwwegen
 - h de bescherming van landschapswaarden zijn als zodanig met de volgende aanduidingen aangegeven:
 - 'specifieke vorm van agrarisch – kleine houtopstanden': kleine houtopstanden;
 - 'specifieke vorm van agrarisch – bijzondere waterhuishoudkundige omstandigheden': bijzondere waterhuishoudkundige omstandigheden.
 - i. een duiker ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – duiker'

Bouwregels

2. Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
 - b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

Afwijken van de bouwregels

4. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen van melkstallen en schuilgelegenheden, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a De inhoud mag niet meer bedragen dan 150 m³.

- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,8 m.
- c De afstand van een gebouw tot het hart van elke weg mag niet minder bedragen dan 25 m.

Artikel 5**Groen**Bestemmingsomschrijving

1. De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groen, water, watervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden, kunstwerken, sirenemasten, bouwwegen, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting: tevens voor ontsluitingen, hondenuitlaatplaatsen en inritten, alsmede voor een duiker ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – duiker'.

Bouwregels

2. Op de voor Groen bestemde gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m, uitgezonderd een sirenemast waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 18 m.

Artikel 6**Groen – Met waarden**Bestemmingsomschrijving

1. De voor Groen – Met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. behoud, bescherming en herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden;
 - b. semi-agrarische doeleinden in de vorm van weide- en grasland een en ander met bijbehorende andere-bouwwerken;
 - c. groenvoorzieningen;

Bouwregels

2. Op de voor Groen – Met waarden bestemde gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3. Het is verboden om op de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de navolgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het egaliseren, afgraven en ophogen van gronden;
 - b. het vellen en rooien van houtgewas;
 - c. het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
 - d. het aanleggen van boven- en ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - e. het aanleggen van waterlopen en het aanleggen van onderbemalingen.
4. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het ander-werk of werkzaamheid dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschapswaarden van het gebied, en hier door het

stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet wordt gekomen.

5. Het in lid 3, opgenomen verbod geldt niet voor:
 - a. andere werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
 - b. andere werken of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Artikel 7**Verkeer**Bestemmingsomschrijving

1. De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor ontsluitingswegen, verkeersruimte met de daarbij behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water, watervoorzieningen, nutsvoorzieningen, sirenemasten en hondenuitlaatplaatsen, alsmede voor een duiker ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – duiker'.

Bouwregels

2. Op de voor Verkeer bestemde gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder in elk geval straatmeubilair is begrepen, waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 8 m, uitgezonderd een sirenemast waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 18 m.

Specifieke gebruiksregel

3. Als verboden gebruik wordt in elk geval aangemerkt de verkoop en opslag van motorbrandstoffen.

Artikel 8**Water**Bestemmingsomschrijving

1. De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen, watergangen, waterberging, waterbeheersing, oeververbindingen, kunstwerken en bouwwegen.

Bouwregels

2. Op de voor Water bestemde gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waaronder in elk geval vlonders, aanlegsteigers, duikers, dammen en bruggen zijn begrepen, tot een maximale hoogte van 2 m.

Paragraaf 2.2**Uit te werken bestemmingen****Artikel 9****Wonen - Uit te werken-1**Bestemmingsomschrijving

1. De voor Wonen - Uit te werken-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. gestapelde en grondgebonden woningen met parkeervoorzieningen, tuinen en erven;
 - b. bijgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde woningen;
 - c. groen en water met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder in elk geval begrepen speelvoorzieningen en voorwerpen van beeldende kunst;
 - d. verkeersruimte in de vorm van woonstraten, woonpaden, voet- en fietspaden, bouwwegen, calamiteitenontsluitingen, parkeervoorzieningen met bijbehorend straatmeubilair en sirenemasten;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. hondenuitlaatplaatsen.

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en wethouders werken op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de in lid 3 opgenomen bouwregels en met inachtneming van de volgende regels:
 - a. het aantal woningen bedraagt ten hoogste 176;
 - b. per periode van 12 maanden mogen in het plangebied gemiddeld 25 woningen worden gebouwd;

Bouwregels

3. Op de tot Wonen - Uit te werken-1 bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd: bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

Woningen

- a. de bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt ten hoogste 12 m;

- b. de bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt ten hoogste 15 m;
- c. de grondgebonden woningen mogen uitsluitend met een kap worden afgedekt;

Bijgebouwen

- e. bijgebouwen mogen niet voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd, met uitzondering van een entree en erkers, mits:
 - 1. de afstand tot de voorperceelsgrens tenminste 1 m bedraagt;
 - 2. de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 1,5 m en van een entree niet meer dan 2 m;
 - 3. de breedte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
 - 4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
- f. vrijstaande bijgebouwen behorende bij halfvrijstaande of vrijstaande woningen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan te worden gebouwd; Voor overige vrijstaande bijgebouwen bedraagt deze afstand 1,5 m.
- g. het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen per woning mag ten hoogste bedragen:
 - 1. 70 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 1000 m²;
 - 2. 100 m² voor bouwpercelen groter dan 1000 m².
- h. de goothoogte van een bijgebouw bedraagt niet meer dan 3,5 m;
de bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt niet meer dan 5,5 m.

Nutsvoorzieningen

- i. de oppervlakte van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- j. de goothoogte van een nutsgebouw bedraagt niet meer dan 5 m;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- k. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 8 m uitgezonderd een sirenemast waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 18 m.

Voorlopig bouwverbod

Zolang en voor zover de in lid 2 bedoelde uitwerking geen rechtskracht heeft, is bouwen verboden. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in dit lid op voorwaarde dat het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan.

Nadere eisen

4. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, dakbeëindiging, de kapvorm en de goot- en bouwhoogte van de in dit artikel genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:
- het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
 - de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
5. Nadere eisen zoals bedoeld in lid 4 kunnen ook worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

Afwijkingsbevoegdheid

6. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis mits de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroepsuitoefening een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Er mag geen sprake zijn van verkeersaantrekkende werking dan wel van ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu in de buurt. Alvorens omgevingsvergunning kan worden verleend dient een parkeertoets te zijn uitgevoerd met een positief resultaat.

Artikel 10**Wonen - Uit te werken-2**Bestemmingsomschrijving

1. De voor Wonen - Uit te werken-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. twee aaneen geschakelde en vrijstaande woningen met parkeervoorzieningen, tuinen en erven;
 - b. bijgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde woningen;
 - c. groen en water met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder in elk geval begrepen speelvoorzieningen en voorwerpen van beeldende kunst;
 - d. verkeersruimte in de vorm van woonstraten, woonpaden, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen met bijbehorend straatmeubilair en sirenemasten;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. hondenuitlaatplaatsen.

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en wethouders werken op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de in lid 3 opgenomen bouwregels en met inachtneming van de volgende regels:
 - a. het aantal vrijstaande woningen bedraagt maximaal 10 dan wel het aantal twee aaneen geschakelde woningen bedraagt maximaal 14;
 - b. per periode van 12 maanden mogen in het plangebied gemiddeld 25 woningen worden gebouwd;

Bouwregels

3. Op de tot Wonen - Uit te werken-2 bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

Woningen

- a. de bouwhoogte van woningen bedraagt ten hoogste 12 m;
- b. de woningen mogen uitsluitend met een kap worden afgedekt.

Bijgebouwen

- c. bijgebouwen mogen niet voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd, met uitzondering van een entree en erkers, mits:
 - 1. de afstand tot de voorperceelsgrens tenminste 1 m bedraagt;
 - 2. de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 1,5 m en van een entree niet meer dan 2 m;
 - 3. de breedte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
 - 4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
- d. vrijstaande bijgebouwen behorende bij twee aaneengesloten of vrijstaande woningen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- e. het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen per woning mag ten hoogste bedragen:
 - 1. 70 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 1000 m²;
 - 2. 100 m² voor bouwpercelen groter dan 1000 m².
- f. de goothoogte van een bijgebouw bedraagt niet meer dan 3,5 m;
de bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt niet meer dan 5,5 m.

Nutsvoorzieningen

- g. de oppervlakte van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- h. de goothoogte van een nutsgebouw bedraagt niet meer dan 5 m;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- i. de bouwhoogte van voorwerpen van beeldende kunst bedraagt niet meer dan 8 m uitgezonderd een sirenemast waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 18 m.

Voorlopig bouwverbod

Zolang en voor zover de in lid 2 bedoelde uitwerking geen rechtskracht heeft, is bouwen verboden. Het bevoegd gezag kan omge-

vingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in dit lid op voorwaarde dat het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan.

Nadere eisen

4. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, dakbeëindiging, de kapvorm en de goot- en bouwhoogte van de in dit artikel genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:
 - het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
 - de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
5. Nadere eisen zoals bedoeld in lid 4 kunnen ook worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

Afwijkingsbevoegdheid

6. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis mits de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroepsuitoefening een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Er mag geen sprake zijn van verkeersaantrekkende werking dan wel van ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu in de buurt. Alvorens omgevingsvergunning kan worden verleend dient een parkeertoets te zijn uitgevoerd met een positief resultaat.

Artikel 11**Wonen - Uit te werken-3**Bestemmingsomschrijving

1. De voor Wonen - Uit te werken-3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. gestapelde en grondgebonden woningen met parkeervoorzieningen, tuinen en erven;
 - b. bijgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde woningen;
 - c. groen en water met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder in elk geval begrepen speelvoorzieningen en voorwerpen van beeldende kunst;
 - d. verkeersruimte in de vorm van woonstraten, woonpaden, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen met bijbehorend straatmeubilair en sirenemasten;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. hondenuitlaatplaatsen.

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en wethouders werken op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de in lid 3 opgenomen bouwregels en met inachtneming van de volgende regels:
 - a. het aantal woningen bedraagt ten hoogste 60;
 - b. per periode van 12 maanden mogen in het plangebied gemiddeld 25 woningen worden gebouwd;

Bouwregels

3. Op de tot Wonen - Uit te werken-3 bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd: bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

Woningen

- a. de bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt ten hoogste 12 m;
- b. de bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt ten hoogste 18 m;
- c. de grondgebonden woningen mogen uitsluitend met een kap worden afgedekt.

Bijgebouwen

- d. bijgebouwen mogen niet voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd, met uitzondering van een entree en erkers, mits:
 - 1. de afstand tot de voorperceelsgrens tenminste 1 m bedraagt;
 - 2. de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 1,5 m en van een entree niet meer dan 2 m;
 - 3. de breedte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
 - 4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
- e. vrijstaande bijgebouwen behorende bij halfvrijstaande of vrijstaande woningen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan te worden gebouwd; Voor overige vrijstaande bijgebouwen bedraagt deze afstand 1,5 m.
- f. het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen per woning mag ten hoogste bedragen:
 - 1. 70 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 1000 m²;
 - 2. 100 m² voor bouwpercelen groter dan 1000 m².
- g. de goothoogte van een bijgebouw bedraagt niet meer dan 3,5 m;
de bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt niet meer dan 5,5 m.

Nutsvoorzieningen

- h. de oppervlakte van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- i. de goothoogte van een nutsgebouw bedraagt niet meer dan 5 m;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- j. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 8 m uitgezonderd een sirenemast waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 18 m.

Voorlopig bouwverbod

Zolang en voor zover de in lid 2 bedoelde uitwerking geen rechtskracht heeft, is bouwen verboden. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in dit lid op voorwaarde dat het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan.

Nadere eisen

4. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, dakbeëindiging, de kapvorm en de goot- en bouwhoogte van de in dit artikel genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:
 - het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
 - de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
5. Nadere eisen zoals bedoeld in lid 4 kunnen ook worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

Afwijkingsbevoegdheid

6. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis mits de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroepsuitoefening een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Er mag geen sprake zijn van verkeersaantrekkende werking dan wel van ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu in de buurt. Alvorens omgevingsvergunning kan worden verleend dient een parkeertoets te zijn uitgevoerd met een positief resultaat.

Paragraaf 2.3**Dubbelbestemmingen****Artikel 12****Waarde – Archeologie 2**Bestemmingsomschrijving

1. De voor Waarde – Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

2. Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m², een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

b. Indien uit het bepaalde in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

c. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

3. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouw-
werk zijnde, of van werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c het aanleggen van leidingen dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

4. Uitzonderingen

Het in lid 3 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5. Toelaatbaarheid

- a De in lid 3 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het ter-

rein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Artikel 13**Waarde – Archeologie 4**Bestemmingsomschrijving

1. De voor Waarde – Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

2. Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10000 m², een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het bepaalde in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

3. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouw-
werk zijnde, of van werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c het aanleggen van leidingen dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

4. Uitzonderingen

Het in lid 3 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5. Toelaatbaarheid

- a De in lid 3 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van de archeologische waarde van het bevoegd gezag het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Artikel 14**Waterstaat – Waterkering - beschermingszone**Bestemmingsomschrijving

1. De voor waterstaat – waterkering - beschermingszone aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beheer van waterstaatsdoeleinden.

Bouwregels

2. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:
 - a. uitsluitend toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterstaatsdoeleinden;
 - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen.

Afwijken van bouwregels

3. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 2 met inachtneming van de volgende regels:
 - a. een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
 - b. voordat een besluit over de omgevingsvergunning wordt genomen hoort het bevoegd gezag het waterschap, dat verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

Specifieke gebruiksregels

4. a. de regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt.

- b. de regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming.

Artikel 15**Waterstaat – Waterkering - buitenbeschermingszone**Bestemmingsomschrijving

1. De voor waterstaat – waterkering - buitenbeschermingszone aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beheer van waterstaatsdoeleinden.

Bouwregels

2. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:
 - a. uitsluitend toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterstaatsdoeleinden;
 - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen.

Afwijken van bouwregels

3. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 2 met inachtneming van de volgende regels:
 - a. een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
 - b. voordat een besluit over de omgevingsvergunning wordt genomen hoort het bevoegd gezag het waterschap, dat verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

Specifieke gebruiksregels

4. a. de regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt.

- b. de regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming.

Hoofdstuk 3**Algemene regels****Artikel 16****Anti-dubbeltelbepaling**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 17**Algemene gebruiksregels**

- a. Het is verboden te bouwen dan wel het feitelijk gebruik van gronden en/of bestaande bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van parkeren, stallen, laden en lossen. Indien een bouwplan daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in bijlage 1.
- b. De ruimte voor het parkeren of stallen van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt voldaan indien de afmetingen bedragen bij:
 1. langsparkeerplaatsen ten minste 1,8 m bij 6m;
 2. haaksparkeerplaatsen ten minste 2,5m bij 5m,
 3. bij begrenzing aan èèn of aan beide(n) door vaste obstakels (zoals muren), ten minste 3m bij 5m;
 4. mindervalideparkeerplaatsen. Voorzover die ruimte niet in de lenterichting aan een trottoir grenst, ten minste 3,5m bij 5m;
- c. indien een bouwplan daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het laden of lossen van goederen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden.
- d. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a t/m c. Het bevoegd gezag neemt hierbij onder andere in overweging of:
 1. het bouwplan feitelijk en /of economisch gezien redelijkerwijs zodanig kan worden aangepast dat alsnog wordt voldaan aan de parkeerregels;
 2. het belang dat met het voldoen aan de parkeerregels is gediend niet onevenredig wordt aangetast;
 3. er op andere wijze in de benodigde parkeer-, stallings-, laad- of losruimte wordt voorzien.
- e. ruimte(n) voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen, bromfietsen en fietsen, voor zover de aanwezigheid van de-

ze ruimten krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Artikel 18**Algemene Aanduidingsregels**Milieuzone - spuitzone

1. Het is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding “milieuzone - spuitzone” gevoelige functies te realiseren, behoudens indien voor de realisering van de gevoelige functie omgevingsvergunning van het bevoegd gezag is verkregen. Omgevingsvergunning mag pas worden verleend nadat uit nader milieutechnisch onderzoek blijkt dat de milieubelemmeringen zijn opgeheven.

2. Vrijwaringszone – straalpad 2

Voor zover gebouwen en andere bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsomschrijvingen behorende bij de betreffende bestemmingen, zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone – straalpad 2’, mag de bouwhoogte van de betreffende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 37 m.

Wro-zone - wijzigingsgebied

3. Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied’ het plan wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ in de vorm van gestapelde en grondgebonden woningen met de bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:
 - a. er ten hoogste 200 woningen mogen worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt ten hoogste 12 m;
 - c. de bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt ten hoogste 15 m;
 - d. het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen per woning mag ten hoogste bedragen:
 1. 70 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 1000 m²;
 2. 100 m² voor bouwpercelen groter dan 1000 m²
 - e. eveneens zijn toegestaan tuinen, erven, groen en water met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder in elk geval begrepen speelvoorzieningen en voorwerpen van beeldende kunst, verkeersruimte in de vorm van woonstraten, woonpa-

den, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen met bijbehorend straatmeubilair en sirenemasten en nutsvoorzieningen;

Artikel 19**Algemene afwijkingsregels**

1. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van:
 - a. maximale hoogte-, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten voor bebouwing als aangegeven op de verbeelding, dan wel omschreven in de regels, mits de afwijking van enige maat ten hoogste bedraagt 10% en de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
 - b. de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen, teneinde geringe veranderingen aan te brengen, indien dit door afwijkingen of onnauwkeurigheden in de verbeelding noodzakelijk is voor een juiste aanpassing van het plan aan de werkelijke toestand van het terrein;
 - c. de in hoofdstuk 2 omschreven bestemmingsregels voor de oprichting van bouwwerken ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, zoals telefooncellen, abri's, brievenbussen en laagspanningsverdeelkasten, mits:
 1. de oppervlakte van de bebouwing niet meer bedraagt dan 35 m²;
 2. de bouwhoogte van de bebouwing niet meer bedraagt dan 4 m;
2. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw of een woonunit bij een (bedrijfs-/dienst)woning gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:
 - a. er aantoonbare behoefte bestaat aan mantelzorg, dan wel de mantelzorgbehoevende(n) ouder is (zijn) dan 70 jaar. De behoefte aan mantelzorg kan worden aangetoond door middel van een verklaring van een onafhankelijke deskundige;
 - b. woonunits mogen worden gebruikt voor bewoning ten behoeve van het verlenen van mantelzorg, met dien verstande dat:
 - a. het karakter van de omgeving moet wat betreft de aanwezige landschapswaarden, gehandhaafd blijven. Indien noodzakelijk moet hiervoor de woonunit landschappelijk worden ingepast;
 - b. de bouwhoogte van de tijdelijke woonunit mag niet meer dan 3 meter bedragen;

- c. de woonunit wordt verwijderd indien noodzaak tot mantelzorg is vervallen.
 - c. voorzieningen die het bijgebouw of de woonunit geschikt maken voor bewoning slechts aanwezig mogen zijn gedurende de periode dat mantelzorg wordt verleend en maximaal drie maanden nadat bewoning van het bijgebouw is beëindigd;
 - d. bewoning van het bijgebouw en de woonunit dienen direct te worden beëindigd nadat de mantelzorgbehoefte is komen te vervallen, tenzij niet direct een geschikte vervangende zelfstandige woonruimte beschikbaar is. In dat geval mag bewoning van het bijgebouw en de woonunit maximaal 12 maanden worden voortgezet nadat de mantelzorgbehoefte is komen te vervallen;
 - e. het bijgebouw en de woonunit zijn gelegen binnen het bouwvlak dan wel de afstand tot het hoofgebouw maximaal 20 meter bedraagt;
 - f. de oppervlakte ten behoeve van mantelzorg in een bijgebouw of woonunit maximaal 70 m² bedraagt, met dien verstande dat de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen niet wordt overschreden;
 - g. de bewoning in het kader van mantelzorg niet plaats vindt op de verdiepingen van een bijgebouw;
 - h. het gebruik van een bijgebouw of woonunit voor bewoning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving en belangen van derden;
 - i. er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan tegen het gebruik van het bijgebouw of woonunit voor bewoning, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke (tijdelijke) omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie.
 - j. Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van het vorige lid in, indien bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
3. Afwijken ten behoeve van kleinschalige logiesaccommodaties
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van de bestemmingsregels ten behoeve van kleinschalige

logiesaccommodaties bij een (bedrijfs/dienst)woning, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de accommodatie beschikt over maximaal 4 kamers met gedeelde voorzieningen of maximaal 2 logieseenheden met eigen voorzieningen en biedt ruimte aan maximaal 8 personen tegelijkertijd per nacht;
 - b. de aanvrager is verplicht een nachtregister bij te houden;
 - c. permanent verblijf is niet toegestaan;
 - d. het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft betreft de woning zelf of staat vast aan de woning;
 - e. in afwijking van het bepaalde onder d. kan ook een omgevingsvergunning verleend worden voor het gebruik van bijgebouwen als kleinschalige logiesaccommodaties, indien het gaat om Gemeentelijke of Rijksmonumenten.
 - f. de woonfunctie in de woning blijft in overwegende mate behouden;
 - g. aangetoond dient te worden dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het gebied;
 - h. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het gebouw of complex dienen behouden te blijven;
 - i. de omgevingsvergunning mag geen onevenredig gevolgen hebben voor het woon- of leefklimaat en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt.
 - j. de omgevingsvergunning heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen;
 - k. er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van de woning voor kleinschalige logiesaccommodaties, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie.
4. Afwijken ten behoeve van theetuin en kleinschalige dagrecreatie
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van de exploitatie van een theetuin en kleinschalige dagrecreatie bij een (bedrijfs/dienst)woning, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van het terras, veranda e.d. ten behoeve van het gebruik van consumpties door bezoekers mag ten hoogste 100 m² bedragen;
 - b. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met de bedrijfsmatige activiteit,
 - c. de oppervlakte aan uitstalruimte voor verkoop ten behoeve van de theetuin bedraagt niet meer dan 4 m²;
 - d. ten behoeve van slechtweervoorzieningen en/of sanitaire voorzieningen mag maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen worden gebruikt voor de bedrijfsmatige activiteiten, tot een maximum oppervlakte van 45 m²;
 - e. de functie waarvoor de gronden zijn bestemd blijft in overwegende mate behouden;
 - f. degene die de bedrijfsactiviteit in hoofdzaak uitvoert is tevens bewoner van de woning;
 - g. de betreffende activiteiten hebben niet een zodanige verkeersaantrekkende werking dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
 - h. aangetoond dient te worden dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
 - i. de omgevingsvergunning levert geen onevenredig nadelige gevolgen op voor het woon- of leefklimaat en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
 - j. de omgevingsvergunning heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen;
 - k. er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van de gronden bij de woning voor een theetuin en kleinschalige dagrecreatie, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie.
5. De bevoegdheden als bedoeld in dit artikel zijn niet van toepassing, indien elders in deze regels met betrekking tot de in lid 1 genoemde situaties afwijkingsbevoegdheden bestaan.

Artikel 20**Algemene wijzigingsregels**

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen voor zover het betreft de begrenzingen van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen, met dien verstande dat de oppervlakte van de te wijzigen aaneengesloten bestemming met niet meer dan 10% mag worden gewijzigd, indien hierdoor het door de gemeenteraad vastgestelde beleid beter kan worden gerealiseerd, de aanliggende bestemmingen overeenkomstig worden gewijzigd en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4**Overgangs- en slotregels****Artikel 21****Overgangsrecht**Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 22**Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Druten - Oost van de gemeente Druten.

Bestemmingsplan

Druten-Oost

Gemeente Druten

**BIJLAGEN BIJ
DE REGELS**

Bijlage 1
Nota parkeernormen 2011



Gemeente Druten

ZONE

Nota Parkeernormen



max 2h

Nota Parkeernormen Gemeente Druten

Colofon

Titel:	Nota parkeernormen Gemeente Druten
Vastgesteld door:	Gemeenteraad
Vastgesteld op:	10 februari 2011

1. Inleiding

In juli 2006 heeft het college van B&W beleidsregels voor de bouwverordening vastgesteld. Deze beleidsregels bepalen de gemeentelijke parkeernormen bij bouwplannen. Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening (Wro¹) kunnen parkeernormen niet langer in de bouwverordening worden opgenomen. De parkeernormen moeten in het bestemmingsplan staan. Met deze nota kan worden volstaan met een verwijzing in de planregels van het bestemmingsplan. Op deze manier zijn alle parkeernormen gebundeld in één document dat van toepassing is voor de gehele gemeente.

Deze nota bevat de parkeernormen van de Gemeente Druten en wordt door de gemeenteraad vastgesteld. De nota parkeernormen dient als leidraad voor de verkeerskundige toetsing van nieuwe bouwplannen en heeft als doel het totale gemeentelijke parkeerareaal in evenwicht te houden en de bereikbaarheid en leefbaarheid binnen de gemeente te waarborgen.

De afgelopen jaren is in voldoende mate gebleken dat bouwplannen niet altijd kunnen voorzien in parkeerruimte op eigen terrein conform de gemeentelijke parkeereis. Vaak voorzien de aangrenzende terreinen of de bestaande openbare ruimte geen mogelijkheden om deze extra parkeerdruk op te vangen. Dit betekent concreet dat een omgevingsvergunning niet kan worden verleend en dat de realisatie van de gewenste ontwikkeling niet mogelijk is. Het parkeerfonds kan hier uitkomst bieden. Dit fonds is in 2006 door de gemeenteraad ingesteld. In bepaalde omstandigheden kan het college van B&W ontheffing van de parkeereis verlenen, onder voorwaarde dat de aanvrager van de omgevingsvergunning een financiële bijdrage stort in het parkeerfonds. De middelen in dit fonds worden door de gemeente gebruikt voor de aanleg, uitbreiding en/of instandhouding van parkeerplaatsen in de betreffende bebouwde kom waar de storting vandaan komt.

In deze nota wordt eerst het juridisch kader van het parkeerfonds behandeld. Vervolgens wordt aangegeven hoe de gemeentelijke parkeereis wordt vastgesteld en onder welke voorwaarden ontheffing van deze gemeentelijke parkeereis wordt verleend. Tot slot komen de hoogte van de parkeerbijdrage en de aanwending van middelen uit het parkeerfonds aan de orde.

¹ Wro is de Wet ruimtelijke ordening die vanaf 1 juli 2008 in werking is getreden

2. Juridisch kader

Het vragen van een parkeerbijdrage vindt zijn juridische grondslag in de bouwverordening, het zogenaamde 'parkeerartikel' 2.5.30. Hierin staat dat het college financiële voorwaarden kan verbinden aan het verlenen van ontheffing op de parkeereis. Indien financiële voorwaarden worden gesteld, neemt de gemeente de verplichting van de aanleg van parkeerplaatsen over.

Als de aanvrager van een bouwplan zelf niet in staat is om volledig in het aantal parkeerplaatsen te voorzien, kan op grond van artikel 2.5.30 lid 4 van de bouwverordening ontheffing worden verleend onder voorwaarde van een financiële compensatie die in het parkeerfonds wordt gestort. De ontheffing van de parkeereis met financiële consequentie wordt verleend volgens een publiekrechtelijke regeling. De parkeerbijdrage moet op dezelfde wijze als de bouwleges door de aanvrager worden betaald. De aanvrager krijgt na het betalen van de parkeerbijdrage ontheffing op het voldoen aan het parkeerartikel. Er is geen sprake van een contract tussen partijen.

In de Wro neemt het bestemmingsplan een centrale rol in, waardoor de aanvullende rol van stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening verdwijnen. Derhalve ligt de juridische basis voor de parkeernormen in de nieuw te maken bestemmingsplannen. Voor de bestemmingsplannen die nog niet zijn herzien op basis van de Wro blijft de bouwverordening van kracht totdat de termijn voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is verstreken, oftewel:

- tot 1 juli 2018 (voor de gebieden waar een bestemmingsplan geldt dat is vastgesteld op of na 1 juli 2003) en;
- tot 1 juli 2013 (voor de gebieden waar een bestemmingsplan geldt dat is vastgesteld voor 1 juli 2003).

De aanvullende betekenis voor de stedenbouwkundige paragraaf van de bouwverordening vervalt in ieder geval zodra na 1 juli 2008 een onder de Wro tot stand gekomen nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. In de overgangperiode blijven de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening van toepassing in de delen van de gemeente waarvoor nog geen nieuw bestemmingsplan is vastgesteld.

Er is voor gekozen om de parkeernormen in deze beleidsnota op te nemen. Op deze manier zijn alle parkeernormen gebundeld in één document dat van toepassing is voor de gehele gemeente en eenvoudig geactualiseerd kan worden. Daarnaast vormt de nota een basis in de standaardregels voor bestemmingsplannen.

3. Vaststellen gemeentelijke parkeereis

Een ontwikkeling, een bouwactiviteit en/of een wijziging van gebruik, kan tot gevolg hebben dat er (meer) ruimte nodig is voor het parkeren van auto's. De aanvrager moet ervoor zorgen dat er in voldoende mate voorzien wordt in ruimte voor het parkeren van auto's. Op basis van de parkeernormen (vastgelegd in bijlage 1 van deze nota) wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn voor een bepaalde bouwactiviteit, de parkeereis. Daarbij is rekening gehouden met de verstedelijkingsgraad van de gemeente Druten (niet stedelijk) en het gemiddeld autobezit in de gemeente. Met uitzondering van de functie wonen toetst de gemeente Druten op het gemiddelde van de bandbreedte per functie. Bij de toepassing van de parkeernormen geldt dat de berekende parkeereis op één cijfer achter de komma naar boven worden afgerond. Bijvoorbeeld: een parkeereis van 4,1 wordt naar boven afgerond naar 5 parkeerplaatsen.

De parkeernormen zijn gebaseerd op de landelijk gehanteerde richtlijn van de CROW publicatie 182, "De parkeerkencijfers- Basis voor parkeernormering". De naam CROW is oorspronkelijk een afkorting van Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek. Sinds 2004 is CROW niet langer een afkorting, maar een eigen naam. Het CROW biedt professionals technische en specialistische kennis over infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

Parkeerplaatsen worden in principe altijd op eigen terrein aangelegd. Naast het aantal parkeerplaatsen wordt de inrichting van parkeervoorzieningen door een verkeerskundige beoordeeld op bruikbaarheid en veiligheid. De benodigde ruimte voor het parkeren van auto's dient afgestemd te zijn op gangbare personenauto's. In bijlage 2 zijn hiervoor de minimale eisen opgenomen. Bestaande parkeerplaatsen die door de ontwikkeling verloren gaan, bijvoorbeeld door de aanleg van een nieuwe inrit, dienen gecompenseerd te worden.

Parkeren op eigen terrein bij woningen

Vaak blijkt in de praktijk dat bij woningen bijvoorbeeld een garage niet wordt gebruikt voor het stallen van de auto, maar als bergruimte in gebruik is. Indien daar bij het vaststellen van de parkeereis geen rekening mee wordt gehouden, kan parkeeroverlast ontstaan. Naast de instandhouding van de parkeerplaatsen is ook het gebruik van parkeerplaatsen op eigen terrein lager. Immers, als de eigenaar van een woning niet thuis is, kan een ander deze parkeerplaats niet gebruiken. De bezetting van parkeerplaatsen op eigen terrein is hierdoor lager dan de bezetting van openbare parkeerplaatsen. Om dit te compenseren worden parkeerplaatsen op eigen terrein van woningen niet volledig meegerekend. Voor bezoekers dient per woning minimaal 0,3 parkeerplaats in de openbare ruimte aanwezig te zijn. De berekenwijze van parkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen zijn opgenomen in tabel 1.

Parkeren op eigen terrein	Theoretischeaantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5,0 m diep en 2,5 m breed
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	oprit min. 10,0 m diep en 2,5 m breed
dubbele oprit zonder garage	2	2,0	oprit min. 5,0 m diep en 4,5 m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	garage min. 5,0 m diep en 2,8 m breed
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	garage min. 5,0 m diep en 2,8 m breed
Garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min 5,0 m diep en 2,5 m breed
Garage met lange oprit	3	1,3	oprit min. 10,0 m diep en 2,5 m breed
Garage met dubbele oprit	3	2,0	oprit min 5,0 m diep en 4,5 m breed

Tabel 1: berekenwijze parkeren op eigen terrein bij woningen

Nota Parkeernormen Gemeente Druten

Uitzondering beroep of praktijk aan huis

Voor een beroep of praktijk aan huis (zoals tektschrijver, schoonheidsspecialist, hondentrimmer etc.) is het veelal niet mogelijk om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, waardoor een ontheffing aangevraagd kan worden. Voor deze ontheffing kan een uitzondering gemaakt worden zonder dat hier, behoudens de verschuldigde leges voor het in behandeling nemen van de ontheffingaanvraag, financiële consequenties aan verbonden zijn.

Voorwaarde hierbij is dat er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, waarbij de parkeerbehoefte op basis van de parkeereis niet meer dan drie extra parkeerplaatsen bedraagt. Ook moet aangetoond worden dat de parkeereis redelijkerwijs (geheel of gedeeltelijk) niet op eigen terrein gerealiseerd kan worden en dat het gaat om een beroep of praktijk waar de hoofdbewoner een eenpersoonszaak runt als zelfstandige zonder personeel (zzp).

Deze uitzondering wordt gemaakt omdat de gemeente Druten het klimaat voor het beginnen van een kleinschalig bedrijf aan huis niet wil ontmoedigen. Er mag daarbij geen sprake zijn van intensieve bezoekersfuncties zoals detailhandel, onderwijs of groepsopvang.

Berekenwijze bij wijziging van gebruik en sloop

Ook bij een wijziging van gebruik wordt op basis van de parkeernormen een parkeereis berekend. Hierbij geldt dat de berekende parkeereis op basis van de nieuwe functie, wordt verminderd met de parkeereis (conform parkeernormen bijlage 1) van de functie die in de laatst verleende bouwvergunning is vastgelegd. De huidige situatie is de nulsituatie. Ook bij de sloop van bestaande panden wordt de parkeereis voor deze panden berekend en verrekend met de nieuwe parkeereis. Het gevolg van deze werkwijze is dat historisch gegroeide en bestaande parkeerproblemen niet worden aangepakt. Hiermee wordt wel voorkomen dat de parkeerdruk door de nieuwe ontwikkeling groter worden.

Dubbelgebruik van parkeerplaatsen

Indien in een bouwplan verschillende functies worden ondergebracht, dient voor het bepalen van de gemeentelijke parkeereis een parkeerbalans worden opgesteld conform de voorgeschreven methode van het CROW. De aanwezigheidspercentages die gebruikt worden voor het opstellen van de parkeerbalans zijn opgenomen in tabel 2 en kunnen alleen worden toegepast wanneer verschillende functies binnen het bouwplan gebruik maken van dezelfde parkeergelegenheid op eigen terrein.

functie	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
Woningen	50	60	100	90	60	60	70
Detailhandel	30	70	20	100	100	0	0
Kantoor	100	100	5	10	5	0	0
Bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
Sociaal cultureel	10	40	100	100	60	90	25
Sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
Ziekenhuis	85	100	40	50	25	40	40
Dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
Avondonderwijs	0	0	100	100	0	0	0
Bibliotheek	30	70	100	70	75	0	0
Museum	20	45	0	0	100	0	90
Restaurant	30	40	90	95	70	100	40
Café	30	40	90	85	75	100	45
Bioscoop, theater	15	30	90	90	60	100	60
Sport	30	50	100	90	100	90	85

Tabel 2: Aanwezigheidspercentage bij dubbelgebruik van parkeerplaatsen

4. Beoordeling en mogelijke ontheffing van de parkeereis

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke stappen worden doorlopen in de beoordeling en mogelijke ontheffing van de parkeereis. Dit stappenplan is tevens opgenomen in een beslisboom (zie schema beoordeling gemeentelijke parkeereis).

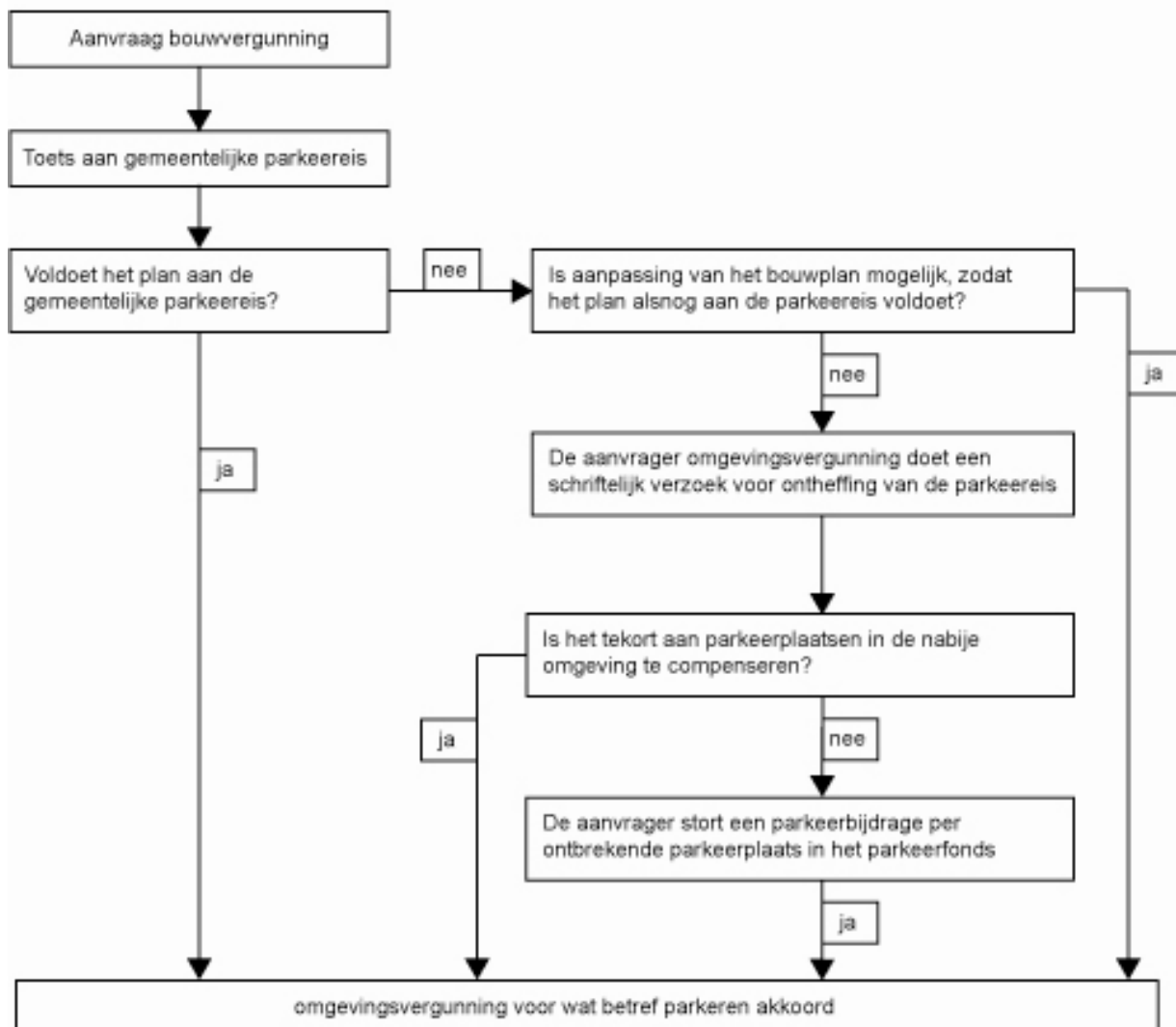
Beoordeling en mogelijke ontheffing van de gemeentelijke parkeereis

1. Hoofddoel is dat de aanvrager van een omgevingsvergunning er alles aan doet om te voldoen aan de gemeentelijke parkeereis. Uitgangspunt daarbij is dat de parkeereis op eigen terrein wordt gerealiseerd.
2. Indien realisatie van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk is, wordt beoordeeld of een aanpassing van het bouwplan kan leiden tot het wel voldoen aan de gemeentelijke parkeereis.
3. Als 1 en 2 niet mogelijk zijn kan de aanvrager van een omgevingsvergunning een schriftelijk verzoek indienen bij het college van B&W voor een ontheffing van de gemeentelijke parkeereis. Het verzoek van de aanvrager moet gegronde redenen bevatten die aantonen dat de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk is en dat de parkeerbehoefte middels een privaatrechtelijke overeenkomst niet in de nabije omgeving van de ontwikkeling kan worden gecompenseerd.
4. De ontheffing kan worden verleend wanneer het college van B&W de realisatie van het initiatief belangrijker acht dan de (tijdelijke) nadelige gevolgen op het gebied van bereikbaarheid en wanneer het college van B&W bereid is om de verplichting van de aanvrager over te nemen om te voldoen aan de parkeereis. Bij dit besluit wordt afgewogen of het tekort aan benodigde parkeerplaatsen in de nabijheid van de ontwikkeling kan worden opgevangen in de openbare ruimte. Indien dit mogelijk is heeft dit, behoudens de centrumzone, geen financiële consequenties voor de aanvrager. Voor de centrumzone geldt dat de aanvrager geen rechten kan en mag ontlenen aan een eventueel overschot aan parkeerplaatsen die vooruitlopend op toekomstige ontwikkelingen al zijn gerealiseerd of toekomstig worden gerealiseerd in de centrumzone van Druten (zie bijlage 3).
5. Indien het tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein niet kan worden opgevangen in de openbare ruimte is de aanvrager van een ontheffing van de parkeereis, een bijdrage per ontbrekende parkeerplaats verschuldigd ten gunste van het parkeerfonds.

Hardheidsclausule

Het college van B&W kan bij ontheffing van de parkeereis in specifieke uitzonderingsgevallen eveneens gehele of gedeeltelijke ontheffing van storting van parkeerbijdrage verlenen. Dit gebeurt wanneer naar het oordeel van het college van B&W het belang van realisatie van het bouwplan binnen de gemeente Druten zwaarder weegt dan het realiseren van de parkeereis.

Schema beoordeling gemeentelijke parkeereis



5. De afkoopregeling

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe hoog de parkeerbijdrage is en binnen welke voorwaarden de gemeente na storting in het parkeerfonds voorziet in de aanleg van parkeerplaatsen.

Tarief van de parkeerbijdrage

De parkeerbijdrage bedraagt € 15.000,- per parkeerplaats voor het centrum van de kern Druten zoals aangegeven op bijgevoegde kaart (zie bijlage 3). Voor de overige delen van de bebouwde kom Druten en de andere kommen (Afferden, Deest, Horssen, Puiflijk) bedraagt de parkeerbijdrage € 10.000,- per parkeerplaats.

Aanleg van parkeerplaatsen door de gemeente

De parkeerbijdrage wordt gebruikt voor de aanleg, uitbreiding en/of instandhouding van extra parkeerplaatsen in de betreffende bebouwde kom waar de storting vandaan komt. De parkeerplaatsen die in het kader van het parkeerfonds worden gerealiseerd zijn voor een ieder toegankelijk. Aan het betalen van de parkeerbijdrage kan de aanvrager van een omgevingsvergunning geen rechten ontlenen aangaande het parkeren in de openbare ruimte en/of andere parkeervoorzieningen. Er is geen sprake van een verworven eigendomsrecht. Met andere woorden men koopt er geen parkeerplaats mee.

Verplichting

Het bedrag wordt gestort in het Parkeerfonds. Dit fonds wordt door de gemeente gebruikt voor de aanleg, uitbreiding en/of instandhouding van parkeerplaatsen in de betreffende bebouwde kommen waar de stortingen vandaan komen. De termijn waarbinnen deze parkeervoorziening gerealiseerd dient te zijn, wordt op 10 jaar gesteld. Lukt de aanleg van de parkeerplaatsen niet binnen de daarvoor gestelde tijd dan zal de gemeente het gestorte bedrag met een rente van 3% terugbetalen.

Omdat dit middelen zijn waar een expliciete verplichting aan hangt, worden deze middelen gestort in een 'parkeerfonds'. Het is niet mogelijk om deze gelden later anders te bestemmen dan voor de aanleg, uitbreiding en/of instandhouding van parkeerplaatsen.

Bijlage 1 Parkeernormen in de gemeente Druten

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

Woningen

Type	Totaal	Eenheid
Woning goedkoop	1,5	per woning
Woning gemiddeld	1,8	per woning
Woning duur	2,0	per woning
Serviceflat/Aanleunwoning	0,5	per woning
Kamer verhuur	0,4	per kamer

Voor het bepalen van de prijsklasse (zie bijlage 4) wordt gebruik gemaakt van de Provinciale Woonvisie Gelderland.

Detailhandel

Type	Totaal	Eenheid
Winkel	4,0	per 100m ² bvo
Doe-het-zelf, bouwmarkt, tuincentrum	2,5	per 100m ² bvo
Showroom	1,4	per 100m ² bvo
Grootschalige detailhandel	7,5	per 100m ² bvo
Weekmarkt	3,8	per 100m ² bvo

Kantoren en bedrijven

Type	Totaal	Eenheid
Bedrijfs(verzamel)gebouw	1,3	per 100m ² bvo
Kantoren (zonder baliefunctie)	1,9	per 100m ² bvo
Dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	3,1	per 100m ² bvo
Arbeidsextensieve/bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)	0,7	per 100m ² bvo
Arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf (industrie, garagebedrijf, laboratorium)	2,0	per 100m ² bvo
Arbeidsextensieve/bezoekersintensief bedrijf (showroom)	1,3	per 100m ² bvo
Sociale werkplaats	0,5	per 100m ² bvo

Horeca en logies

Type	Totaal	Eenheid
Café, bar, cafeteria	6,0	per 100m ² bvo
Restaurant	11,0	per 100m ² bvo
Camping	1,5	per plaats
Hotel, jeugdherberg	1,0	per kamer
Feestzaal, partycentrum, discotheek	6,0	per 100m ² bvo

Gezondheidszorg

Type	Totaal	Eenheid
Apotheek	2,2	per 100m ² bvo
Medische praktijk (arts, therapeut, etc.)*	1,8	per behandelkamer
Verpleeg- of verzorgtehuis, woonvoorziening	0,6	per wooneenheid
Ziekenhuis	1,6	per bed

*met een minimum van 3 parkeerplaatsen per praktijk

Sport en recreatie

Type	Totaal	Eenheid
Biljartzaal, bowlingbaan	2,0	per tafel/baan
Dansschool	3,5	per 100m ² bvo
Golfbaan	7,0	hole
Gymlokaal (schoolfunctie, geen verhuur)	1,0	per 100m ² bvo
Manege	0,4	box
Speel- en ligweide, dagrecreatie	0,3	per 100m ² bvo
Speeltuin (overdekt)	7,5	per 100m ² bvo
Sporthal (excl. tribune)	2,3	per 100m ² bvo
Sportveld (excl. Tribune)	20,0	hectare netto terrein
Sportschool (fitnisruimte)	3,5	per 100m ² bvo
Squashbaan	1,3	per baan
Tennisbaan	2,5	per baan
Themapark/pretpark	8,0	hectare netto terrein
Tribune	0,2	per bezoekersplaats
Verenigingsgebouw	3,0	per 100m ² bvo
Zwembad	10,0	100m ² opp. Bassin

Onderwijs

Type	Totaal	Eenheid
Basisschool	0,8	Leslokaal*
Beroepsonderwijs	6,0	Leslokaal*
	20,0	Collegezaal**
Crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf	0,7	groep
Voorbereidend beroepsonderwijs	0,8	Leslokaal*
Avond- en volwassenenonderwijs	0,8	student

*Leslokaal = circa 30 zitplaatsen

** collegezaal = circa 150 zitplaatsen

Overig

Type	Totaal	Eenheid
Begraafplaats / crematorium	23,0	begrafenis/crematie
Bibliotheek	0,9	per 100m ² bvo
Cultureel centrum, wijkgebouw	3,0	per 100m ² bvo
Evenementenhal, beursgebouw, congresgebouw	6,0	per 100m ² bvo
Jachthaven	0,7	per ligplaats
Museum	0,8	per 100m ² bvo
Religiegebouw (kerk, moskee)	0,2	per zit of knielplaats
Schouwburg, theater, concertzaal, bioscoop	0,3	zitplaats
Sauna	6,0	per 100m ² bvo
Verenigingsgebouw	3,0	per 100m ² bvo
Volkstuin	0,3	per perceel

Bijlage 2 Maatvoering parkeervakken

De beschikbare ruimte voor het parkeren van auto's dient afgestemd te zijn op gangbare personenauto's. De gemeente Druten hanteert onderstaande minimale afmetingen voor het toetsen bij langsparkeren en haakparkeren.

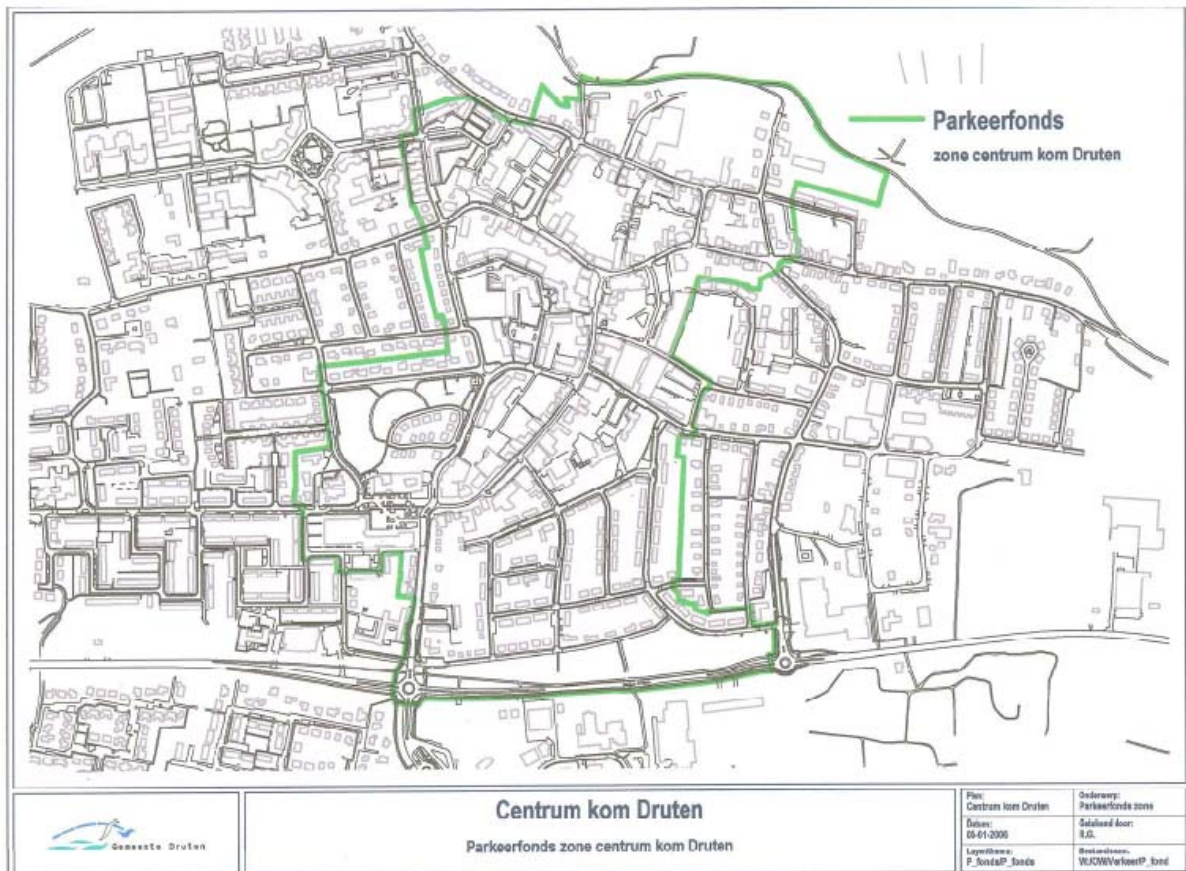
Langsparkeren

- parkeervak 2,00 meter breed en 6,00 meter lang
- rijloper minimaal 3,00 meter breed
- gehandicaptenparkeerplaats 3,00 meter breed en 5,00 meter lang

Haakparkeren

- Parkeervak minimaal 2,40 mter breed en 5,00 meter lang
- Rijloper minimaal 6,00 meter breed
- Gehandicaptenparkeerplaats 3,50 mter breed en 5,00 meter lang

Bijlage 3 Centrumzone kom Druen



Bijlage 4 Prijsklasse Provinciale Woonvisie Gelderland 2010-2019

Koop goedkoop (betaalbaar voor starters): tot € 170.000,-

Koop middelduur: van € 170.000,- tot € 250.000,-

Koop duur; vanaf € 250.000,-

Huur goedkoop: tot € 511,50

Huur betaalbaar: van € 511,50 tot € 647,53

Huur duur: vanaf € 647,53