

Bestemmingsplan
Bull – Tabaksveld, 2e fase te Puiflijk
Gemeente Druten
Ontwerp



Bestemmingsplan

Bull – Tabaksveld 2^e fase te Puiflijk

Gemeente Druten
Ontwerp

Rapportnummer:	211x05427.071937_1_3
Datum:	8 maart 2013
Opdrachtgever:	Gemeente Druten, de heer M. Jansen
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter, Grietje Pepping
Concept:	--
Voorontwerp:	september 2012
Ontwerp:	maart 2013
Vaststelling:	
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, foto Tuincentrum Bull
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Geldende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	4
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Rijksbeleid	5
2.3 Provinciaal beleid	7
2.4 Gemeentelijke beleid	8
3. PLANBESCHRIJVING	13
3.1 Ontstaansgeschiedenis	13
3.2 Ruimtelijke structuur Puiflijk	14
3.3 Functionele structuur Puiflijk	14
3.4 Ontwikkelingsmogelijkheden plangebied	15
3.5 Beeldkwaliteit	16
4. MILIEUASPECTEN EN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1 Milieu	17
4.1.1 Bodem	17
4.1.2 Geluid	19
4.1.3 Luchtkwaliteit	21
4.1.4 Externe veiligheid	21
4.1.5 Bedrijven en milieuzonering en geur	23
4.2 Waterhuishouding	25
4.3 Archeologie	31
4.4 Flora en fauna	32
4.5 Leidingen	37
5. JURIDISCHE ASPECTEN	39
5.1 Inleiding	39
5.2 Partiële herziening	39
5.3 Toelichting op de regels en verbeelding	39

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
6.1 Verhaal van kosten	45
6.2 Financieel-economische haalbaarheid	45

7. OVERLEG EN INSPRAAK	47
7.1 Vooroverleg	47

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan Bull – Tabaksveld 2^e fase

Bijlage 2: Brief CRK

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek terrein Bull

Bijlage 4: Resultaten aanvullend onderzoek terrein Bull

Bijlage 5: Bodemonderzoeken deel Tabaksveld

Bijlage 6: Programma van Eisen tbv een archeologische opgraving

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de zuidwestzijde van Puiflijk is de heer Bull (initiatiefnemer) voornemens enkele woningen te realiseren. De woningen zullen gebouwd worden op het perceel aan de Meerstraat 9 te Puiflijk, waarin de huidige situatie nog een tuincentrum is gevestigd.

Daarnaast wenst de gemeente het zuidelijk deel van de nieuwe woonwijk Tabaksveld verder te ontwikkelen. Deze gronden grenzen aan het perceel aan de Meerstraat 9. Conform het geldende bestemmingsplan 'Correctieve herziening Puiflijk 2004' ligt hier een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Groene Ruimte te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden en Verblijfsdoeleinden. De gemeente heeft besloten geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Beide ontwikkelingen vormen ruimtelijk één geheel. Het ligt dan ook voor de hand om de stedenbouwkundige afronding van dit deel van Puiflijk integraal in één bestemmingsplan te regelen.

1.2 Plangebied

De gemeente Druten ligt centraal in het 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, Horsen en Puiflijk.

Het plangebied ligt in het zuidwesten van het kerkdorp Puiflijk. Voor een beschrijving van het plangebied wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze toelichting.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Momenteel gelden binnen het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

- het bestemmingsplan 'Puiflijk, herziening 2000';
- het bestemmingsplan 'Puiflijk, herziening 2000, correctieve herziening 2004'.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het beleidskader beschreven wat van toepassing is op onderhavige ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het plan beschreven. De milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 4 behandeld. Hoofdstuk 5 beschrijft de financieel- economische haalbaarheid. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de procedure van het bestemmingsplan beschreven.

2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat een beschrijving van het vigerende beleid. Hierbij wordt gekeken naar het nationale-, provinciale-, regionale- en het gemeentelijke beleid.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Hieronder zijn deze weergegeven.

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurale besluiten.

Conclusie en doorwerking plangebied

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen directe relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid.

2.3 Provinciaal beleid

Streekplan / Structuurvisie Gelderland 2005

Op 29 juni 2005 is door Gedeputeerde Staten van Gelderland het Streekplan Gelderland 2005, Kansen voor de regio's¹ (voetnoot: Provincie Gelderland; 2005; Streekplan Gelderland 2005, kansen voor de regio's) vastgesteld. Het streekplan is met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van rechtswege, beleidsneutraal, omgezet naar een structuurvisie. Vandaar dat het streekplan nog steeds relevant is voor onderliggend bestemmingsplan.

In het streekplan is het 'bundelingsbeleid' een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Bundeling in Gelderland heeft tot doel:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- een gedifferentieerde bevolkingsamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie;
- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorgtaken;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijke uitbreiding'. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied.

Hiervoor zijn nodig

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

¹ Provincie Gelderland; 2005; Streekplan Gelderland 2005, kansen voor de regio's

Conclusie

Het onderliggende initiatief is een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied en tevens binnen de bestaande bebouwingscontouren. Met de bestemmingswijziging wordt bestaande bebouwing gesloopt en een nieuwe functie/gebruik toegekend aan het gebied. Doordat het plan een herinvulling betekent voor een bestaand bebouwd gebied, kan gesteld worden dat er sprake is van een optimalisatie in het ruimtegebruik. Daarbij wordt qua woonmilieu gebouwd in lijn met de vraag van de inwoners. De voorgestane ontwikkeling is dan ook in lijn met het provinciale beleid uit de Structuurvisie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Gelderland

De provinciale Ruimtelijke Verordening volgt uit de Wet ruimtelijke ordening. Deze wet geeft de provincie de bevoegdheid om algemene regels vast te leggen in een provinciale verordening. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan de bestemmingsplannen van gemeenten.

Gedeputeerde Staten hebben op 15 december 2010 de 'Ruimtelijke Verordening Gelderland' vastgesteld. De Verordening is in werking getreden op 22 januari 2011. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op vastgestelde ruimtelijk beleid, zoals het 'Streekplan Gelderland 2005'. De Verordening vormt derhalve een vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid.

Conclusie

Het plangebied is in de Verordening aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Zie voor het overige de conclusie naar aanleiding van de toets aan de Structuurvisie Gelderland.

2.4 Gemeentelijke beleid

Structuurvisie

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is elke gemeente verplicht om voor het gehele grondgebied een structuurvisie op te stellen. De gemeente Druten heeft op 16 februari 2012 haar structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie vormt voor de gemeente Druten het kader waarbinnen de gemeente, samen met anderen, ontwikkelingen initieert en projecten (van anderen) beoordeelt. Het beleid, zoals opgenomen in de structuurvisie, wordt op termijn doorvertaald naar de verschillende bestemmingsplannen.

Voor de kern Puiflijk worden twee nieuwe woningbouwlocaties voorzien, waaronder de locatie van het voormalige tuincentrum Bull.

Ontwikkelingsvisie Wonen en Werken (2002)

De ontwikkelingsvisie Wonen en Werken heeft als doel het vaststellen van een ruimtelijk kwaliteitsbeeld, gebaseerd op ruimtelijke kwaliteiten van natuur en landschap, cultuurhistorie en ecologie. Het motto van deze ontwikkelingsvisie luidt: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

De belangrijkste punten uit deze visie zijn:

- De bestaande landschapsstructuur en bodemgesteldheid vormen de belangrijkste basis voor de toekomstige ruimtelijke hoofdstructuur. Het uitgangspunt hierbij is het behoud en de versterking van de eigen identiteit van elk van de kernen en behoud en versterking van cultuurhistorische, visueel-ruimtelijke en ecologische waarden;
- Verstedelijking wordt gebundeld op de oeverwal met tussen de kernen een groene geleidingszone. In het landelijk gebied, wordt prioriteit gegeven aan de landbouwfunctie en wordt er ruimte gegeven aan natuurontwikkeling en ontwikkeling van recreatieve infrastructuur;
- Er moet gebouwd worden op een geschikte plaats binnen het watersysteem.

Doorwerking op het plangebied

Onderliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningen mogelijk. De ontwikkeling draagt bij aan een versterking van het economische klimaat binnen de gemeente. Onderhavig bouwplan wordt gesitueerd in het bebouwd gebied van de kern Puiflijk. Dit past binnen het bundelingsprincipe: concentratie van verstedelijking. Daarnaast is de locatie een geschikte plaats binnen het watersysteem. Het bouwplan heeft namelijk geen gevolgen voor het watersysteem. Hierover meer in paragraaf 4.2.

Faseren en doseren

De rapportage 'Faseren en doseren' (8 maart 2011) gaat in op het woningbouwprogramma in relatie tot de gewijzigde marktomstandigheden. Gebleken is dat de voorgenomen woningbouwprogrammering in Druten in de komende jaren niet aansluit bij de vraag in de markt. Dit werd al duidelijk in het woningmarktonderzoek dat de gemeente in 2008 in samenwerking met Woningstichting Alphons Ariëns en Waterborgh Wonen liet uitvoeren. De omvang van de beoogde woningbouwproductie oversteeg ruimschoots de te verwachten woningbehoefte.

De gemeente Druten is 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 beoordeeld, aan de hand van volkshuisvestelijke en planologische criteria. Dit leidde tot een prioritering, gebaseerd op deze 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. Uiteindelijk hebben alle aspecten geleid tot een prioritering van de verschillende initiatieven.

Binnen de rapportage 'Faseren en doseren' is een hoge prioriteit gegeven aan de locatie van het voormalige tuincentrum Bull. Deze locatie mag dan ook gelijk ontwikkeld worden (periode 2013-2019). Hier zijn maximaal 26 woningen toegestaan.

Uit het vastgestelde document 'Gemeente Druten, Faseren & Doseren: naar een kwalitatief woonprogramma' blijkt, dat besloten is in de tijd iets te schuiven met enkele gemeentelijke woningbouwprojecten. Dit betekent onder andere dat het project Tabaksveld, 2^e fase naar voren is gehaald. Het gaat hier om de bouw van maximaal 6 woningen.

Doorwerking op het plangebied

Conform de rapportages 'Faseren en doseren' en 'Faseren & Doseren: naar een kwalitatief woonprogramma' mogen er maximaal 32 woningen binnen het plangebied worden gebouwd.

Nota parkeernormen

De 'Nota parkeernormen' (10 februari 2011) 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.

De afgelopen jaren is 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 niet in 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. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de norm waarbij per ontbrekende parkeerplaats een bijdrage in het parkeerfonds is verschuldigd.

In de (bijlage van de) regels van dit bestemmingsplan is de 'Nota parkeernormen' opgenomen. De parkeernormen uit deze nota moeten in acht moet worden genomen.

Doorwerking op het plangebied

In het plangebied is voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan de parkeernormen, zoals vastgesteld in de 'Nota parkeernormen'. In artikel 11 van de regels is een en ander geregeld.

Welstandsbeleid (2004)

Het welstandsbeleid is vastgelegd in de welstandsnota, die is vastgesteld door de gemeenteraad in 2004. Het doel van het welstandsbeleid is:

'Een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen'.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie.

De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en zij worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

Doorwerking op het plangebied

Bij de ontwikkeling van onderhavig bouwplan zal worden aangesloten op het beeldkwaliteitsplan 'Bull en Tabaksveld, tweede fase'. Dit plan is inhoudelijk identiek aan het beeldkwaliteitsplan, dat is gemaakt voor de aangrenzende nieuwbouwalocatie Tabaksveld.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Druten maakt deel uit van het Gelders Rivierengebied. De karakteristieke landschappelijke opbouw van het rivierengebied wordt gevormd door de driedeling uiterwaard-oeverwal-kom. De resterende reliëfvormen in het rivierenlandschap hebben zich pas in de afgelopen 10.000 jaar gevormd. Voordat de bedijking van het rivierenlandschap een aanvang nam had de rivier nog min of meer vrij spel in het gebied. Door sedimentatie van zandig materiaal bij de stroomdraad hebben de rivieren hoger gelegen oeverwallen gevormd. Daarachter werd bij overstromingen in de kommen klei afgezet. Vanouds is de bebouwing geconcentreerd op de oeverwallen. Ook Puiflijk is op deze wijze ontstaan. De afwisseling in grondgebruik is op de oeverwallen het grootst. Sinds de late Middeleeuwen zorgt een gesloten systeem van bandijken voor een beveiliging tegen overstroming bij hoge waterstanden. Het binnendijks gebied is door deze bedijking in de loop der tijd steeds verder in cultuur toegenomen. Op een aantal plaatsen in het gebied is dat duidelijk zichtbaar omdat de mens daar het natuurlijk reliëf heeft aangetast: enkele gebieden zijn opgehoogd voor de aanleg van bebouwing (zoals Druten Zuid) en infrastructurele werken (provinciale weg en viaducten).

Het contrast tussen de ruimtelijk verdichte oeverwal (het dorp) en de openheid van het komgebied (de weilanden) is onderhevig aan een veranderingsproces waarbij de contrasten verflauwen. Verdichting door realisatie van bebouwing, beplanting en de aanleg van de grote infrastructurele werken tasten de openheid van het komgebied verder aan. Door de schaalvergroting verloor het kleinschalige landschap van de oeverwal het specifieke karakter. Ook het dorpsgebied van Puiflijk ondervindt hiervan de gevolgen.

Het dorpsgebied van Puiflijk bestaat in feite uit twee delen. De oude kern bij de Oude Toren en de later ontstane bebouwing aan de Kerkstraat. Aan de Kerkstraat ligt de oude dorpsdonk waar de kerk de beeldbepalende plaats innam. Deze dorpsdonk vertoonde oorspronkelijk het beeld van langs de randen gegroepeerde boerderijen met in het midden het kerkhof en een plein. De bebouwing langs de Kerkstraat, Koningsweg en Houtsestraat is gelegen op een na het jaar 1000 opgeslibde oeverwal. Hier treft men lintbebouwing aan en voor de jongere occupatie van de oeverwallen zo karakteristieke strokenverkaveling met woningen op de kop van de kavels. In het huidige Puiflijk bevindt zich hier dan ook cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze bebouwing is beschermd in het kader van het gemeentelijk- en rijksmonumentenbeleid.

Tot 1970 concentreerden uitbreidingen van Puiflijk zich in betrekkelijk kleine aantallen rond de oude dorpskern en langs de belangrijkste invalswegen Koningsweg, Kerkstraat, Houtsestraat en Meerstraat. Daarnaast werden op beperkte schaal woningen gebouwd in het bebouwingslint langs andere bestaande wegen. De aanleg van de Hosterd ten oosten van de Koningsweg betekende een wat omvangrijkere uitbreiding.

Na 1970 werd de groei opgevangen in het gebied ten noorden van de Koningsweg/Kerkstraat. Hiervoor werd de Rogberg aangelegd. Naast een deel vrijstaande woningen, bestaat deze uitbreiding verder uit meer eenvormige rijtjeswoningen. De ontsluiting vindt plaats via de Slootsestraat en Koningsweg.

Ondanks de nieuwbouw is er, door de aanwezigheid van de monumentale gebouwen tezamen met de bewaard gebleven historische wegenstructuur, sprake van karakteristiek waardevol dorpsgezicht dat het waard is behouden te blijven.

3.2 Ruimtelijke structuur Puiflijk

Het dorp Puiflijk ligt in het rivierengebied, betrekkelijk ver van de Waal af. De relatie van het dorp met de rivier is daardoor minimaal. Wel is de invloed van de rivier beleefbaar door de vele (laagstam) boomgaarden die rondom Puiflijk liggen. De bebouwing van Puiflijk is gesitueerd op de hogere delen, de donken of rivierduinen. In Puiflijk zijn middels hoogteverschillen in het dorp deze donken goed beleefbaar. Rond 1900 lag het dorp Puiflijk nog helemaal los van Druten en waren het duidelijk twee dorpen. In de huidige situatie is de bebouwing van Druten opgerukt tot aan Puiflijk, de planmatige jaren '80 bebouwing van Druten Zuid vormt een groot contrast met het in de tijd gegroeide dorp. Het dorp Puiflijk is nog goed herkenbaar door de historische lintbebouwing. Deze historische linten die een informeel en divers karakter hebben, zijn van waarde voor de ruimtelijke kwaliteit van deze kern. De bebouwing langs de historische wegen wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing uit verschillende bouwperiodes. Van waarde is onder andere de karakteristieke dorpse bebouwing, voornamelijk bestaand uit (woon) boerderijen en T-boerderijen.

3.3 Functionele structuur Puiflijk

De kern Puiflijk bevat voornamelijk woningen. Daarnaast bevinden zich verspreid over het kerkdorp een aantal winkels, bedrijven en maatschappelijke- en recreatieve voorzieningen. Verder zijn er verschillende agrarische bedrijven in het kerkdorp gelegen.

Het plangebied bevat in de huidige situatie een tuincentrum. Aan de Oude Koningsweg 2a is een glastuinbouwbedrijf aanwezig. Daarnaast bevinden zich in de omgeving van het plangebied woningen.

3.4 Ontwikkelingsmogelijkheden plangebied

Stedenbouwkundige opzet

Binnen het nieuwe plangebied zijn maximaal 34 nieuwe woningen mogelijk. Conform Faseren en Dosereren (§ 2.4) zijn dat maximaal 32 woningen op de locatie Bull en de 2e fase van het Tabaksveld samen en 2 woningen die op grond van het geldende bestemmingsplan voor de 1e fase van het Tabaksveld reeds mogelijk waren. Voor deze laatste 2 woningen wordt het bouwvlak vergroot om meer flexibiliteit in het plan aan te brengen. Daarnaast is binnen het plangebied al de bestaande woning aan Meerstraat 9 gelegen.

Er mogen vrijstaande-, twee onder één kap woningen en aaneengebouwde woningen worden gebouwd. Met dit onderscheid wordt ingespeeld op de behoefte in Puiflijk voor een gedifferentieerd woningaanbod. Op onderstaande afbeelding staat een mogelijke invulling van het plangebied weergegeven.



In het middengebied zijn plannen om goedkope, vrijstaande starterswoningen en levensloop bestendige senioren woningen tot 220 m² te realiseren. Echter hier zijn ook twee onder één kap woningen en aaneengesloten woningen mogelijk.

Aan de buitenranden van het plangebied is gekozen voor vrijstaande woningen of twee onder één kappers om een vloeiende overgang naar het buitengebied veilig te stellen. Ook aan de Meerstraat zijn deze woningen geprojecteerd. Dit sluit aan op de reeds bestaande type woningen aan deze weg.

De initiatiefnemer voor het deel, waar een tuincentrum was gevestigd, wenst zelf een nieuwe woning te bouwen op een perceel in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. Hij is voornemens om hier ook een groot bijgebouw bij te bouwen waar in de toekomst eventueel workshops (bijvoorbeeld bloemschikken) gegeven kunnen worden. Het gaat hierbij om een zogenaamd beroepsmatige activiteit. Binnen de woonbestemming is het met een afwijkingsbevoegdheid toegestaan om een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit uit te oefenen. De workshops zullen enkele malen per maand worden gegeven. De verkeersaantrekkende werking voor het plangebied is hiermee verwaarloosbaar.

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de Meerstraat en via het reeds gerealiseerde deel van het `Tabaksveld` op de Houtsestraat.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor parkeren. Bij de bouw van woningen moet voldaan worden aan de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen. Deze nota maakt onderdeel uit van de regels van het bestemmingsplan.

3.5 Beeldkwaliteit

Bij deze toelichting is een beeldkwaliteitsplan gevoegd (bijlage 1), die ingaat op de beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing en de inrichting van het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan sluit aan op het beeldkwaliteitsplan voor de 1e fase van het Tabaksveld. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft aangegeven dat de intentie om aan te sluiten op de dorps sfeer en op de 1e fase van het Tabaksveld in voldoende mate in het beeldkwaliteitsplan is verankerd. Ook de introductie van de vrijstaande starterswoningen en verkaveling wordt goed mogelijk geacht. De brief van de CRK is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Het beeldkwaliteitsplan zal onderdeel uitgaan maken van de gemeentelijke welstandsnota. Dit betekent dat toekomstige bouwplannen aan dit plan zullen worden getoetst.

4. MILIEUASPECTEN EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Algemeen

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging.

Deellocatie Bull

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bodemonderzoek² uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie verkennend bodemonderzoek

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van de aanvraag van een bestemmingsplanwijziging op het perceel Meerstraat 9 te Puiflijk (gemeente Druten) blijkt dat zowel de toplaag (MM1 t/m MM3) als de ondergrond van de vaste bodem (MM4 & MM5) en het grondwater (Pb1 & Pb2) niet geheel vrij zijn van verontreinigingen.

De aanwezigheid van de licht verhoogde gehalten aan verontreinigingen ter plaatse kunnen waarschijnlijk gerelateerd worden aan het gebruik van het terrein door de jaren heen. De gehalten zijn echter dermate laag dat geen sprake is van een noemenswaardige verontreiniging. De uitvoering van nader onderzoek is derhalve, ons inziens, niet zinvol. Tegen eventuele bebouwing bestaan, ons inziens, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren.

Bij de afvoer van de vrijkomende grond dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. Vrijkomende grond dient te zijn gekeurd conform dit besluit of dient te worden afgevoerd en toegepast op basis van een geldige bodemkwaliteitskaart.

De gestelde hypothese wordt op basis van de resultaten verworpen en vervangen door de hypothese dat de onderzoekslokatie verdacht is met betrekking tot de aanwezigheid van licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en minerale olie in

² Verkennend bodemonderzoek Meerstraat 9 te Puiflijk (Druten), Van de Giessen Milieupartners, januari 2010

de vaste bodem en tot de aanwezigheid van licht verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater.

Door de gemeente Druten is het bovenstaande bodemonderzoek beoordeeld. De gemeente heeft aangegeven dat aanvullend bodemonderzoek onder de aanwezige asfaltverharding noodzakelijk is.

Conclusie aanvullend bodemonderzoek³

Derhalve zijn op 2 juli 2010 aanvullend vier boringen verricht ter plaatse van de aanwezige asfaltverharding (B101 t/m B104). De boringen zijn uitgevoerd tot een diepte van circa 1,0 à 1,5 meter –mv. De bodem ter plaatse is opgebouwd uit (zandige, siltige) bruin, grijze klei zonder bijmengingen. Van de zandige kleilaag onder de asfaltverharding is één mengmonster samengesteld (MM1) dat is geanalyseerd op de parameters van het standaard grondpakket inclusief lutum en organisch stof.

Uit de resultaten blijkt dat de toplaag ter plaatse licht verontreinigd is met barium en kwik. De aanwezigheid van de licht verhoogde gehalten aan verontreinigingen ter plaatse kan gerelateerd worden aan het gebruik van het terrein door de jaren heen. De gehalten zijn echter dermate laag dat geen sprake is van een noemenswaardige verontreiniging. De uitvoering van nader onderzoek is derhalve, volgens het onderzoeksbureau, niet zinvol. Dit aanvullend bodemonderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

Deellocatie Tabaksveld tweede fase

Voor deze gronden zijn in het verleden verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Ook is bodemsanering uitgevoerd. In onderstaande tabel is een overzicht van deze onderzoeken opgenomen.

Verkennd en nader bodemonderzoek Meerstraat 3 en 5 en Houtstraat 2 te Puiflijk Betreft verkennend onderzoek voor de gehele locatie en nader onderzoek bij een voormalige ondergrondse tank en bij een puinverharding	NIPA, kenmerk 00.3138, 21 november 2000
Nader bodemonderzoek 2e fase Houtsestraat 2 te Puiflijk Betreft nader onderzoek bij de vml. laadkuil, vermoedelijk dumpplaats, vml. compressorruimte, overige deel bedrijfshal	NIPA, kenmerk 00.4095, 21 december 2000
Actualiserend bodemonderzoek Houtsestraat 2 te Puiflijk (herziende rapportage) Betreft locatie verontreiniging met minerale olie	NIPA, kenmerk 07.9021, 5 maart 2007
Asbestonderzoek	NIPA, kenmerk 9021-JvdS-20009850, 19 maart 2007

³ Resultaten aanvullend onderzoek, Van de Giessen milieupartners, juli 2010

Verkennd en nader bodemonderzoek Betreft onderzoek naar puin onder inrit	BOOT, kenmerk M07153, 18 september 2007
BUS-evaluatie immobiel Betreft sanering asbest	Ecopart, 31 maart 2008
Besluit instemming BUS-melding immobiel	Provincie Gelderland, 18 juni 2008 Nr.2007-014540
BUS-evaluatie mobiel Betreft sanering minerale olie	Ecopart, 31 maart 2008
Besluit instemming BUS-melding mobiel	Provincie Gelderland, 18 juni 2008

De conclusie is dat er wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor de geplande ontwikkelingen.

Deze onderzoeken zijn als bijlage 5 opgenomen bij de toelichting.

4.1.2 Geluid

Algemeen

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

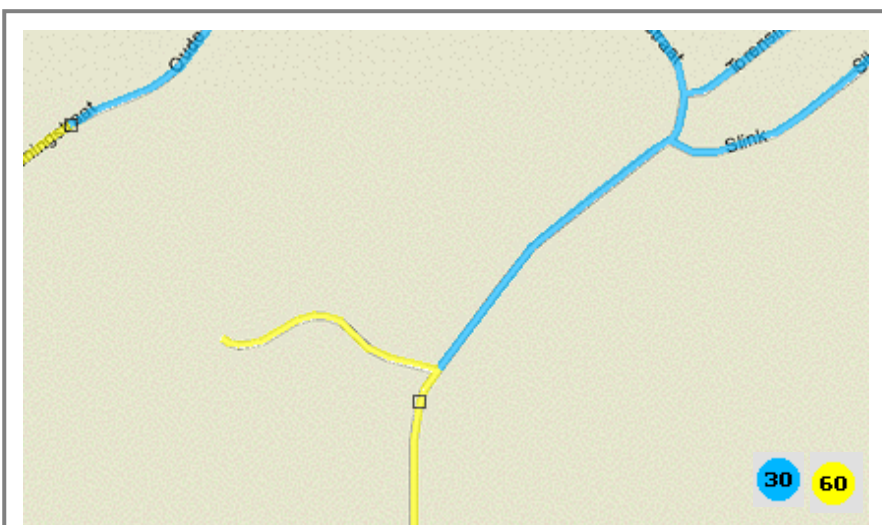
- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Deellocatie Bull

Binnen het plangebied is een weg gelegen die start als 60 km/uur weg (met een zone van 200 meter) en overgaat in een weg waar een snelheidsregime geldt van 30 km/uur (geen zone).

Indien zich langs een weg een zone bevindt die bestaat uit delen met een onderling verschillende breedte, geldt voor de aansluiting van de verschillende zonedelen dat het breedste zonedeel over een afstand gelijk is aan een derde van de breedte van dat zonedeel, gemeten vanaf het punt van de versmalling van de zonebreedte, nog langs de weg doorloopt en met een loodlijn aansluit op de smalste zone.

Het deel van de weg waar een snelheid geldt van 60 km/uur heeft een bepaalde zone (200 meter) en sluit aan bij een ander deel van de weg (met maximumsnelheid van 30 km/uur waarvan de breedte van de zone 0 meter is. Ervan uitgaande dat de breedte van de zone maximaal 200 meter is dan is dit de breedte van de zone langs de eerste 66,7 meter van de 30 km/uur weg.



Figuur 4 Uitsnede kaart www.maximumsnelheden.nl



-  Grens plangebied
-  66,7 meter

Figuur 5 Zone van 60 km/uur weg

Conclusie

Uit figuur 4 en 5 blijkt dat de zonering van het deel van de Meerstraat waar een snelheidsregime van 60 km/uur geldt, geen gevolgen heeft voor het plangebied. Het plangebied ligt immers niet binnen de eerste 66,7 meter van de 30 km/uur weg. Onderhavige ontwikkeling ondervindt dan ook geen belemmering op het gebied van geluid.

Deellocatie Tabaksveld tweede fase

In de buurt van deze locatie zijn alleen wegen met een 30 km/uur regime. Akoestisch onderzoek is verder niet nodig.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Totaal plangebied

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen worden beschreven in de Wet milieubeheer. In het op deze wat gebaseerde Besluit NIBM is vastgelegd, dat wanneer een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof een nader onderzoek naar luchtkwaliteit niet behoeft plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 3000 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In onderhavig plan wordt het realiseren van maximaal 34 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.1.4 Externe veiligheid

Totaal plangebied

Er zijn uiteenlopende risico's waaraan men in de dagelijkse leefomgeving bloot kan staan. Het betreft hierbij onder meer risico's van gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport van deze stoffen. Deze risico's zijn verbonden aan een bepaalde plaats. Voor het transport zijn dat de wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen. Vooral bij nieuwe woningbouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden.



Inrichtingen niet-categoriaal

In het plangebied en directe omgeving komen geen Bevi-inrichtingen voor.

Transport

Er vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats op de nabij gelegen wegen. Wel is er nabij het plangebied een gastransportleiding (Nederlandse Gasunie) gelegen. De leiding heeft een diameter van circa 13 inch en een bedrijfsdruk van 40 bar. Het plaatsgebonden PR10-6 risicocontour van de gastransportleiding bedraagt 0 meter en vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling welke op circa 350 meter afstand ligt.

Vaarwegen

Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over vaarwegen is in onderhavig geval niet van toepassing.

Spoorwegen

Er vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats op een nabij gelegen spoorlijn.

Conclusie

Uit de inventarisatie blijkt dat er in en nabij het plangebied geen belemmeringen aanwezig zijn in het kader van externe veiligheid ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van de bedrijfsbebouwing.

Aan de zuidwestkant van het plangebied is een gastransportleiding (Nederlandse Gasunie) gelegen. De leiding heeft een diameter van circa 13 inch en een bedrijfsdruk van 40 bar. Gezien de afstand van de ontwikkeling tot de gasleiding (circa 350 meter) vormt deze gasleiding geen belemmering.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering en geur

Algemeen

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten⁴. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Omdat er met het initiatief wordt voorzien in de realisatie van woningbouw hebben eventuele hinderzones invloed op deze woonbebouwing. Andersom mag een woning een bedrijf niet beperken in het uitvoeren van de werkzaamheden.

Daarnaast is er de 'Wet geurhinder en veehouderij'. Een woning is geurhindergevoelig object in de zin van deze wet. Indien een nieuwe ruimtelijke activiteit ontplooid wordt dient getoetst te worden of:

1. het woon- en leefklimaat op de te ontwikkelen locatie gehandhaafd kan blijven;
2. niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt.

Totaal plangebied

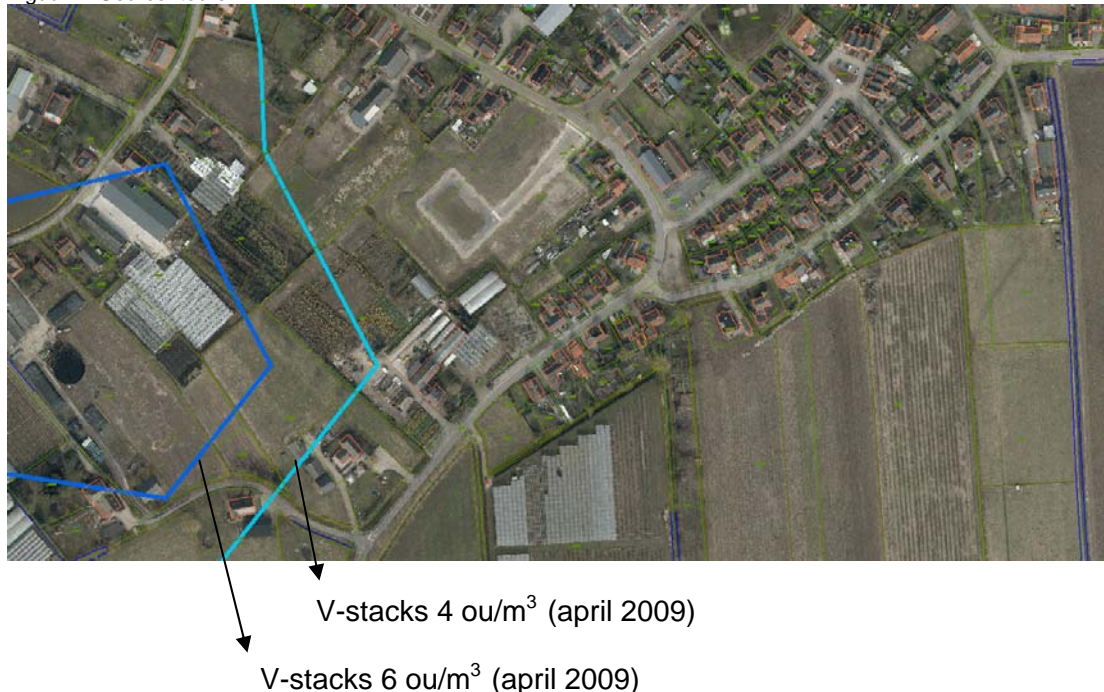
Op een deel van de agrarische gronden direct grenzend aan het plangebied is momenteel tuinbouw toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan Kom Puiflijk. Tuinbouw kent een spuitzone van 50 meter, waarbinnen geen woningen zijn toegestaan. Enkele nieuw te bouwen woningen liggen binnen deze zone. Om ook voor deze nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat te garanderen is besloten de

⁴ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

aangrenzende agrarische gronden, waar nu nog tuinbouw is toegestaan in dit bestemmingsplan mee te nemen. Deze gronden hebben weer de bestemming Agrarisch gekregen. Alleen nu is vastgelegd dat hier geen tuinbouw mag plaatsvinden.

Wat betreft de geurhinder is het bedrijf aan de Oude Koningstraat 6-8 relevant.

Figuur 7. Geurcontouren



Uit figuur 7 blijkt, dat een groot deel van het plangebied een achtergrondbelasting heeft van minder dan 4 ou/m³ vanwege dit bedrijf. Voor slechts een klein deel geldt een achtergrondbelasting van circa 5 ou/m³. De gemeente vindt deze belasting acceptabel, omdat er andere milieuaspecten zijn, waarmee het geuraspect gecompenseerd kan worden (de zogenaamde Stad- en Milieubenadering). Door vertrek van het tuincentrum neemt het gebruik van bestrijdingsmiddelen substantieel af. Dit geldt ook voor de milieubelasting vanwege het verkeer (minder verkeersbewegingen).

Verder blijkt uit bijlage 6 en 7 van de "Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij (mei 2007) dat bij een achtergrondbelasting van circa 5 ou/m³ het percentage van geurgehinderden 5% bedraagt (zie tabel A, bijlage 6). Uit bijlage 7 van dezelfde handreiking blijkt dat bij een percentage van geurgehinderden van 5% gesproken kan worden van een goede milieukwaliteit. De handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij is te vinden op de website www.infomil.nl.

Voor het overige zijn er geen andere bedrijven in de buurt van het plangebied, die een belemmering vormen voor de geplande woningbouw.

4.2 Waterhuishouding

Beleidskader

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van de provincie Gelderland, het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland, het Nationaal Waterplan WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden - zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het (afkoppelen van) hemelwater. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Het waterschap Rivierenland heeft, naast het Integraal Waterbeheersplan 2010-2015, de nota's 'Beleid Riolering en Waterkwaliteit 2005' en 'Waterbeheer in stedelijk gebied' vastgesteld. Hierin staan normen en ambities opgenomen voor de waterkwantiteit- en kwaliteit. Een aantal belangrijke uitgangspunten staat hieronder.

De gemeente en het waterschap maken onderscheid naar het schaalniveau van de plannen. In de brochure Partners in Water staat het proces van de watertoets beschreven, zoals waterschap Rivierenland daarmee omgaat. De watertoets en de uitgangspunten daarvoor zijn gebaseerd op landelijk gemaakte afspraken en landelijke documenten, zoals de Nota Anders Omgaan met Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Landelijke Handreiking Watertoets. De watertoets is ook verankerd in de Strategienota 'Water op Orde' van waterschap Rivierenland.

Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel dat voor plannen in stedelijke gebied met een toename van verhard oppervlak kleiner dan 500 m² geen compenserende maatregelen als gevolg van een toename van het verhard oppervlak getroffen hoeven te worden voor het versneld afvoeren van hemelwater. Voor het landelijk gebied is geen compensatie nodig voor plannen met een toename van verhard oppervlak kleiner dan 1500 m².

Onderhavig plangebied dient te worden gezien als stedelijk gebied, dus bij een toename van verhard oppervlak van 500 m² of meer is compenserende waterberging nodig. Hiervan is sprake. De eerste 500 m² nieuwe verharding binnen stedelijk gebied is vrijgesteld overeenkomstig het beleid van het waterschap.

Samenwerking met de waterbeheerder

In het kader van de watertoets heeft de initiatiefnemer samen met de gemeente uitgebreid overleg gevoerd met het waterschap Rivierenland.

Door de waterbeheerder is aangegeven dat de huidige verhardingen op het terrein van Bull deels niet-legaal zijn gesitueerd in het plangebied. Onduidelijk is daarbij hoe in de huidige situatie de hemelwaterafvoer is geregeld. Door het waterschap is daarom aangegeven dat voor het bepalen van de wateropgave dient te worden uitgegaan van het deel van de verhardingen waarvoor vergunning is verleend.

Binnen het plangebied is sprake van bestaande verharding. Door het waterschap is aangegeven dat slechts het deel wat formeel is aangesloten op de riolering en/of oppervlakte water als bestaande verharding zal worden meegenomen in de berekening van de uiteindelijke wateropgave. De compensatie dient bij voorkeur in de vorm van open water te geschieden.

Compenserende waterberging die vervolgens nodig is als gevolg van een toename van het verharde oppervlak dient binnen de grenzen van het plangebied te worden gevonden. Indien dit niet mogelijk blijkt, dient naar een oplossing buiten het plangebied te worden gezocht. Voorwaarde hierbij is wel dat deze berging binnen hetzelfde peilgebied wordt gevonden.

Kenmerken watersysteem totale plangebied (huidige situatie)

Algemeen

Het plangebied is gelegen op de grens van het landelijk gebied en het stedelijk gebied van de kern Druten. In de huidige situatie bestaat de deellocatie Bull uit verharde oppervlakken, bestaande uit woning, bedrijfsopstallen, kantoorruimte, verkoopruimte, kweektunnels en boogtunnels.

Op het grondgebied van de gemeente (Tabaksveld, 2e fase) is slechts een bouwweg aangelegd dat de ontsluiting verzorgt voor de kavels die in de 1e fase mogelijk zijn gemaakt. In de 1e fase zijn 11 woningen gerealiseerd. Gezien de huidige en beoogde inrichting van het plangebied valt het plangebied onder stedelijk gebied.

Bodem en Grondwater

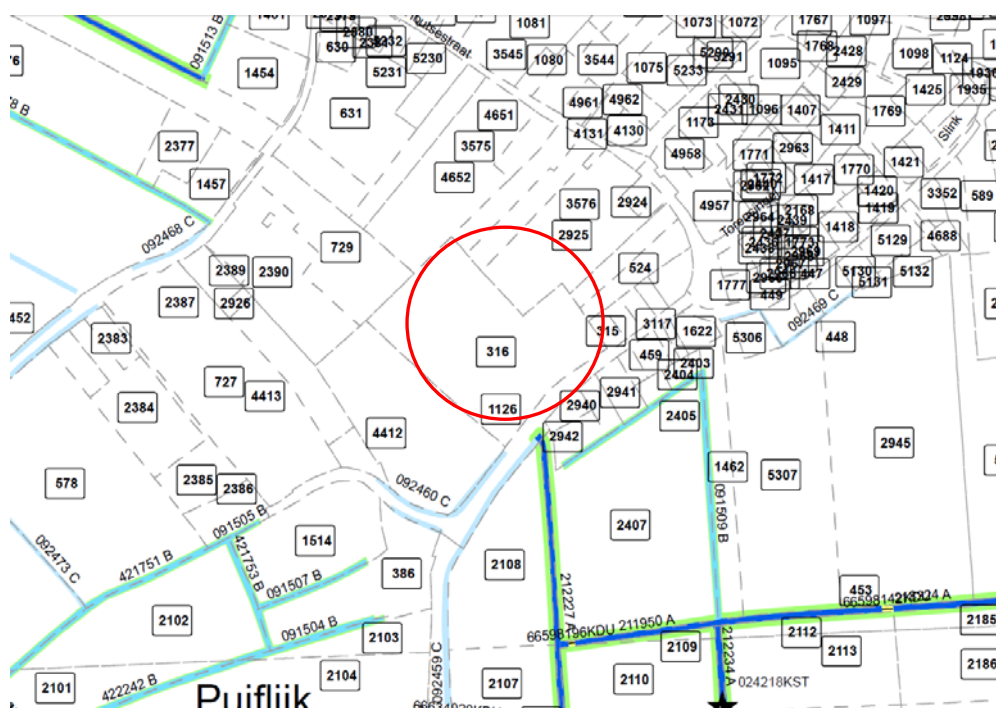
De bodem van het plangebied bestaat uit rivierkleigronden van het type ooivaaggronden. Dergelijk bodemtypen kennen over het algemeen een vrij diepe ontwater-

ring. Het plangebied heeft grondwatertrap VI, dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) circa 60 centimeter onder maaiveld is gelegen. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt circa 155 centimeter onder maaiveld.

Wat betreft het bergen van water zijn er mogelijkheden. Het infiltreren van water zal moeilijker zijn, gezien de samenstelling van de bodem (klei). In deze waterparagraaf kan er voor wat betreft de wateropgave gemakshalve vanuit worden gegaan dat infiltratie van hemelwater niet mogelijk is.

Oppervlaktewater

Het plangebied bevindt zich op ruim 2 kilometer ten zuiden van de Waal. Het oppervlaktewatersysteem rondom het plangebied is in figuur 8 weergegeven.



Figuur 8 Oppervlaktewatersysteem rondom plangebied

Uit figuur 8 blijkt dat er ten zuiden van het plangebied, aan weerszijden van de Meerstraat een C-watgang gelegen is. Ten zuiden van het plangebied is, aan de overzijde van de Meerstraat een A-watgang gelegen (212227A). Volgens de peilenkaart van het waterschap Rivierenland geldt in het plangebied een zomerpeil van 5,25 m +NAP. Hiermee ligt het zomerpeil circa 1,25 m onder maaiveld (maaiveld: 6,5 m +NAP).

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied 'Druten'. Binnen dergelijk gebieden dienen initiatieven te worden getoetst op basis van hun

(mogelijke) invloed op, of risico's voor de grondwaterkwaliteit. Een dergelijke toetsing is hier niet aan de orde.

Riolering

In de huidige situatie is het plangebied voor een belangrijk deel bebouwd. De bestaande woning/kantoorruimten zijn voor wat betreft de afvoer van afvalwater aangesloten op de bestaande riolering aan de Meerstraat. Afvloeiend hemelwater wordt in de huidige situatie niet afgevoerd via de riolering.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkelingen

Toename verhard oppervlak

Het gebied is op dit moment deels bebouwd terrein en dient te worden gezien als stedelijk gebied. Voor initiatieven met een toename van meer dan 500 m² verhard oppervlak geldt dat er compenserende waterberging dient te worden gerealiseerd, aangezien er meer hemelwater versneld tot afvoer komt. Bij voorkeur wordt deze compensatie gevonden binnen de plangrenzen. Hierbij mag de landelijke afvoernorm (1,5 l/s/h) niet worden overschreden.

Het plangebied kent in de huidige situatie in totaliteit circa 6.200 m² aan verhard oppervlak. In overleg met het waterschap is bepaald dat het deel van dit verharde oppervlak dat vergund is uitgangspunt is voor de wateropgave. Voor de wateropgave zijn alleen de dakoppervlakken van belang waarvoor vergunning is verleend. Dit betreft het woonhuis (141 m²), kweektunnel (450 m²), verkoopkas (409 m²), kantoor/verkoopruimte (480 m²) en de schuur/berging (250 m²). Het totaal van deze oppervlakken bedraagt 1361 m².

In de beoogde situatie worden in het plangebied maximaal 34 woningen gerealiseerd. Dit resulteert in een mogelijk dakoppervlak van circa 3963 m². Daarnaast wordt nog verhardoppervlak gerealiseerd op openbaar terrein (wegen en parkeervoorzieningen). Het oppervlak hiervan bedraagt circa 4013 m². Daarnaast wordt nog 216 m² aan halfverharding in de vorm van grasbetonblokken gerealiseerd. Eveneens mag worden aangenomen dat het uitgeefbaar terrein door de toekomstige bewoners deels wordt verhard. In deze fase wordt voor het totale plan uitgegaan van circa 1982 m² op uitgeefbaar terrein (1/2 deel van het totale dakoppervlak). In totaliteit resulteert dit in een verhard oppervlak van 9957 m².

Ten behoeve van de wateropgave resulteert dit in een oppervlakte van 8096 m², waarvoor watercompensatie dient te worden gevonden. Dit oppervlak resteert nadat het totaal aan verhard oppervlak na planrealisatie wordt verminderd met het bestaande verhard oppervlak (1361 m²) en de vrijstelling van 500 m² voor stedelijk gebied.

Uitgangspunten realisatie compenserende berging

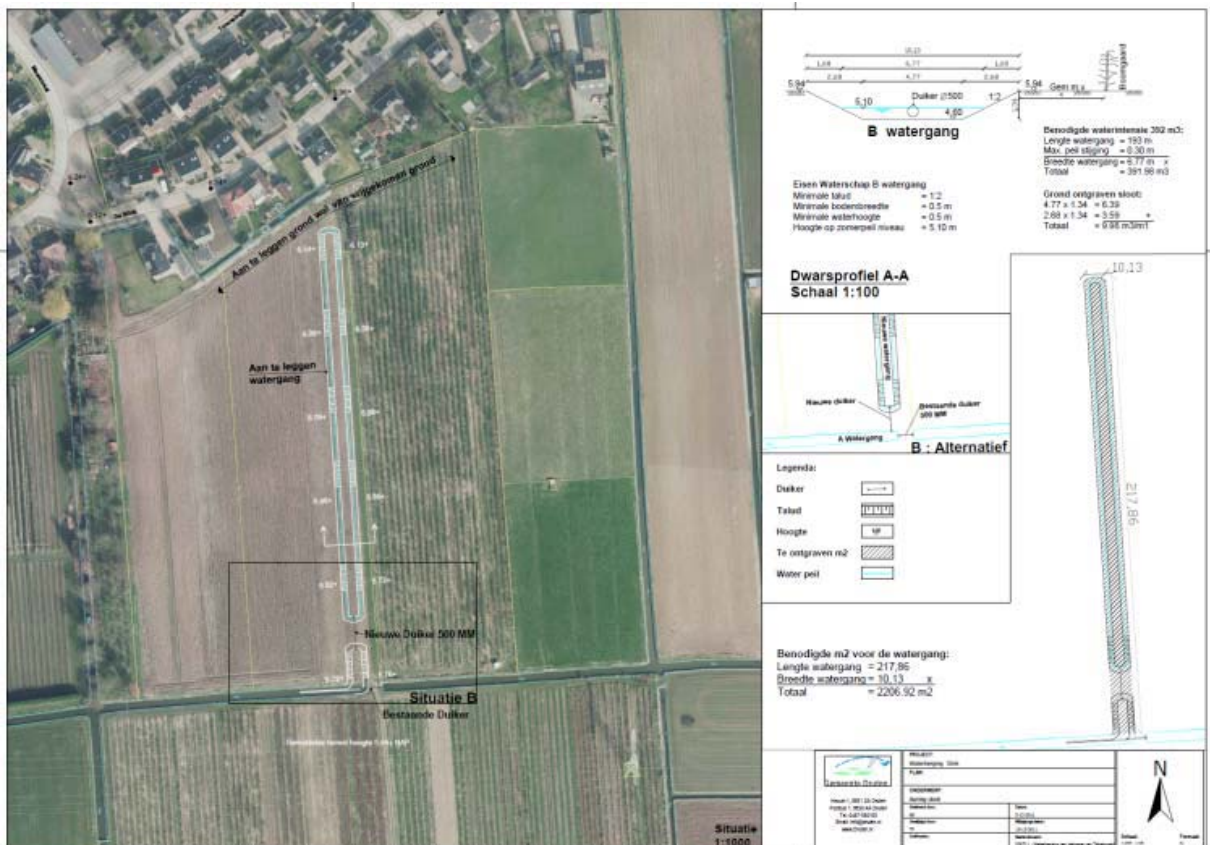
Het waterschap heeft aangegeven dat, indien berging plaatsvindt in oppervlaktewater dient te worden uitgegaan van de norm $T=10 + 10\%$. In dit geval wordt de vuistregel gehanteerd dat 436 m^3 berging dient plaats te vinden per hectare toename verhard oppervlak. Bij berging in een (semi-)droogvallende retentie (wadi) dient te worden uitgegaan van de norm $T=100 + 10\%$. In dit geval wordt de vuistregel gehanteerd dat 664 m^3 berging dient plaats te vinden per hectare toename verhard oppervlak. Door toevoeging van de extra 10% wordt rekening gehouden met klimaatveranderingen. Voor de afvoer van de neerslag uit het plangebied wordt $1,5 \text{ l/sec/ha}$ gebruikt.

Berekening compenserende berging

De benodigde compenserende berging als gevolg van de toename van het verhard oppervlak bedraagt $353,99 \text{ m}^3$ ($0,8096 \text{ ha} * 436 \text{ m}^3/\text{ha}$).

Voor dit initiatief wordt gekozen voor berging in oppervlaktewater. Hiervoor is in overleg met het Waterschap naar een externe bergingslocatie gezocht en gevonden binnen hetzelfde peilgebied als het plangebied. In figuur 9 is de locatie en dimensionering van de berging weergegeven.

Door de aanleg van de externe bergingslocatie wordt ruim voorzien in de wateropgave van dit plangebied.



Figuur 9. Locatie en dimensionering wateropgave

Waterkwaliteit

De dakafvoeren van de beoogde bebouwing zal worden aangesloten op deze bergingsvoorziening via een RWA stelsel. De af te koppelen dakoppervlakken zullen niet worden vervaardigd van uitlogende, niet duurzame bouwmaterialen. Op deze wijze wordt de kwaliteit van het afvloeiende hemelwater gegarandeerd. Hemelwater van verharde oppervlakken wordt eveneens afgevoerd naar de bergingsvoorzieningen. De uitwerking hiervan zal worden meegenomen in het nog op te stellen rioleringsplan. Uitgangspunt hierbij is wel dat eventuele verontreinigingen (olie e.d.) worden afgevangen.

Vuilwaterafvoer

Het afvalwater zal via de riolering worden afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Voor het initiatief dient aanvullend aan het bestemmingsplan een rioleringsplan te worden opgesteld.

Vergunningen

Voor de aanleg van bergingsvoorzieningen en een noodoverloop die aansluit op de bestaande A-watergang is aanvullend een ontheffing van de Keur van het water-

schap Rivierenland noodzakelijk. In het kader van deze ontheffing kan het waterschap nadere (inrichtings)eisen stellen aan de aan te leggen bergingsvoorzieningen.

Water op de verbeelding en in de planregels

De waterbergingsvoorziening ligt buiten het plangebied. Deze kan conform het daar geldende bestemmingsplan aangelegd worden. Verdere regels in onderhavig bestemmingsplan zijn niet nodig.

Conclusie

Het plan kan met inbegrip met de aanleg van de beoogde watergang onbelemmerd doorgang vinden. Het initiatief biedt daarmee voldoende compenserende waterbergingsvoorziening voor de toename van verharde oppervlakken. Tevens worden er geen werken gerealiseerd binnen keurzones van aanwezige A- of B- watergangen.

Voor het uitbreiden van het verhard oppervlak en de lozing/aansluiting op het oppervlaktewaterstelsel is conform de keur en bijbehorende beleidsregels van het waterschap een watervergunning vereist.

4.3 Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan dient ook ingegaan te worden op de wijze waarop de gemeente is omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

Het plangebied is uitgebreid onderzocht. Uit deze onderzoeken is gebleken, dat er binnen het plangebied archeologische resten aanwezig zijn. Er zullen opgravingen moeten plaatsvinden omdat behoud *in situ* van deze resten niet mogelijk is. Er is een Programma van Eisen ten behoeve van archeologische opgraving door de gemeente vastgesteld, waarin is aangegeven dat een representatief deel van het te verstoren oppervlak van de vindplaats(en) opgegraven moet worden. Zo kunnen de in het plangebied aanwezige behoudenswaardige archeologische resten onderzocht worden om de wetenschappelijke informatiewaarde van de vindplaats(en) zo goed mogelijk veilig te stellen.

Na afloop van dit onderzoek kan het plangebied door de gemeente worden vrijgegeven. Er is dan voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmering meer voor de ontwikkeling van de te bouwen woningen.

Het Programma van Eisen is als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Voorlopig heeft een groot deel van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' of dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' gekregen om zo veilig te stellen dat de opgravingen gaan plaatsvinden. Indien voor de vaststelling van het bestemmingsplan de opgravingen zijn afgerond kunnen deze dubbelbestemmingen worden verwijderd.

4.4 Flora en fauna

Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in beleid vastgelegd.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermd natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. Projecten, plannen en activiteiten mogelijk signifi- cante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonu- ment) zijn vergunningsplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorko- mende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libel- len en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dier- soorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderd- tal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzet- telijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waar- van de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de bescherm- de soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van

'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk in beleid vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Deellocatie Bull

Op 30 maart 2010 is het plangebied bezocht. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Daarnaast zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is in de daarvoor geldende inventarisatieperiodes.



Gebiedskenmerken, grondgebruik en verwachte natuurwaarden in het plangebied
De deellocatie bestaat uit een voormalig tuincentrum en een kwekerij. Er zijn in de omgeving veel broedgevallen van Steenuilen bekend, maar de planlocatie biedt op geen enkele wijze hier aanknopingspunten voor. Natuurlijke vegetatie ontbreekt en de gebouwen geven ook geen aanknopingspunten voor de aanwezigheid van vleermuizen.

Resultaten

		Van toepassing	Niet van toepassing
Gebiedsbescherming	Het gebied ligt in de invloedssfeer van een Natura-2000 gebied		X
	Het gebied ligt in de invloedssfeer van de EHS		X
	Er wordt bos gekapt en de boswet treed in werking		X
Soort bescherming	Algemene soorten & soorten van tabel 1	X	
	Soorten van tabel 2		X
	Soorten van de bijlage 1; het besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten		X
	Soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn		X
	Vogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn		X
	Vogels waarvoor inventarisatie gewenst is		X

Toelichting resultaten

Algemene soorten & soorten van tabel 1

Het grootste deel van het plangebied is vrij van soorten en het aantal soorten dat in de periferie van het perceel voorkomt is grotendeels zeer algemeen. Ook de Gehakkelde aurelia die waargenomen is tussen de beplanting van de kwekerij valt onder de algemene soorten. Voor algemene soorten geldt dat ze slechts algemeen be-

schermd zijn en dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing van de Flora- en Faunawet hoeft te worden aangevraagd.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde vogelsoorten of soorten waarvoor een onderzoeksplicht geldt aangetroffen.

Voor alle broedvogels geldt dat voor werkzaamheden die broedende vogels kunnen verstoren geen ontheffing wordt verleend. Dergelijke werkzaamheden dienen namelijk te worden uitgevoerd wanneer er geen vogels in of nabij het plangebied broeden. Daarom moet voor aanvang van werkzaamheden in het plangebied gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Deze controle dient als maatregel om de functionaliteit van de voortplantingsplaats te garanderen. De kans op broedende vogels is het kleinst buiten de periode maart - augustus.

Conclusie

Wat wetgeving en beleid op het gebied van natuur betreft kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden binnen de deellocatie Bull.



Deellocatie Tabaksveld tweede fase

In het kader van de ontwikkeling van de eerste fase het Tabaksveld zijn alle gronden geroerd. Momenteel zijn de gronden in gebruik als weg en als wadi. Dit gebruik is zodanig dat ervan uitgegaan kan worden dat voldaan wordt aan de relevante wet- en regelgeving. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.5 Leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig die een zodanige omvang hebben, dat ze planologische bescherming nodig hebben in dit bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

De *verbeelding* heeft de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt, samen met de regels, het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De *regels* bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De *toelichting* heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Partiële herziening

Bij het opstellen van onderhavige partiële herziening voor de realisatie van woningbouw is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan 'Puiflijk'. Daarnaast is rekening gehouden met landelijke standaarden.

5.3 Toelichting op de regels en verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige en toekomstige functies). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.

- In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Agrarisch

Deze bestemming is inhoudelijk gelijk aan de bestemming 'Agrarisch' uit het geldende bestemmingsplan 'Kom Puiflijk' met dien verstande, dat tuinbouw niet meer is toegestaan. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.1.5.

Groen

Binnen deze bestemming zijn groen- en speelvoorzieningen, bermen en beplantingen, jongerenontmoetingsplaatsen, watergangen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, recreatie, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Op deze gronden zijn uitsluitend gebouwen toegestaan ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. In de regels zijn hieraan maatvoeringseisen gekoppeld.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, watergangen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden zijn uitsluitend gebouwen in de vorm van erkers toegestaan. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. In de regels zijn hieraan maatvoeringseisen gekoppeld.

Verkeer

Binnen deze bestemming zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, abri's, afvalcontainers, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, watergangen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Op deze gronden zijn uitsluitend gebouwen toegestaan ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. In de regels zijn hieraan maatvoeringseisen gekoppeld.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan en tevens, vrije beroepen, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er zijn maximaal 34 nieuwe woningen toegestaan gelet op gemeentelijk beleid zoals verwoord in de rapportage 'Dosereren en faseren' en op grond van het geldende bestemmingsplan 'Puiflijk, herziening 2000, correctieve herziening 2004' (gronden Tabaksveld 2^e fase). Daarnaast is de bestaande woning aan de Meerstraat 9 positief bestemd.

Voor de randen van het plangebied is gekozen om alleen vrijstaande en halfvrijstaande woningen toe te staan, gelet op het feit, dat ze (bijna allen) aan de rand van het dorp liggen. Zo wordt een soepele overgang naar het buitengebied veiliggesteld. Voor de woningen aan de Meerstraat is ook gekozen voor deze type bebouwing, om zo aan te sluiten op de reeds bestaande bebouwing aan deze weg. Op het binnenterrein zijn ook aaneengebouwde woningen mogelijk; indien de markt daar bijvoorbeeld om vraagt. Wel blijft de voorwaarde gelden, dat het aantal woningen niet het maximum van 35 mag overschrijden.

De type woningen en goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding aangeduid. In de regels zijn voorts maatvoeringseisen opgenomen voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bouwvlakken hebben conform het ontwerpbestemmingsplan Puiflijk een diepte van 15 meter bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Bij aaneengesloten woningen geldt over het algemeen een diepte van 12 meter.

Op deze ontwikkelingslocatie zijn er wel twee uitzonderingen gemaakt:

- aan de randen dienen de achtertuinen een minimale diepte te hebben van 8 meter;
- in het binnengebied, is de diepte van het bouwvlak op 9 meter gezet, zodat ook hier voldoende ruimte is voor een achtertuin. De geplande vrijstaande starterswoning heeft een bouwdiepte van maximaal 9 meter.

Dubbelbestemmingen

In het plan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen ten behoeve van de aanwezige archeologische waarden in het plangebied. Naast de betreffende dubbelbestemmingen hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals bijvoorbeeld 'Wonen'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. In de dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het verrichten van werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Anti-dubbelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels met betrekking tot ondergeschikte bouwdeelen zoals plinten, kozijnen, schoorstenen etc. Daarnaast zijn er bepalingen voor de dakhelling, bestaande bouwwerken en ondergronds bouwen opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt geregeld welke gebruiken in elk geval verboden zijn. Verder zijn er regels voor parkeren en evenementen opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Overige regels

Hierin is een bepaling opgenomen over de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening met betrekking tot een aantal onderwerpen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotbepalingen

Overgangsbepalingen

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotbepaling

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Verhaal van kosten

De uitvoering van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van twee ontwikkelende partijen: de heer Bull en de gemeente

Met de heer Bull zal de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer voor zover betrekking hebbend op het deel van het plangebied, dat door de heer Bull ontwikkeld wordt.

De gronden van de locatie Tabaksveld 2^e fase zijn in bezit van de gemeente.

Gelet op het bovenstaande hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld en zijn de kosten anderszins verzekerd.

6.2 Financieel-economische haalbaarheid

In het kader van het opstellen van een anterieure overeenkomst met de heer Bull heeft de gemeente inzicht gehad in de exploitatie van zijn deel van het plangebied. Daaruit is gebleken dat de ontwikkeling van de geplande woningbouw financieel haalbaar is.

De exploitatie van de deellocatie 'Tabaksveld 2^e fase' laat zien, dat ook voor dit deel van het plangebied de nieuwbouwplannen financieel haalbaar zijn.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan Bull – Tabaksveld 2^e fase

Bijlage 2: Brief CRK

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek terrein Bull

Bijlage 4: Resultaten aanvullend onderzoek terrein Bull

Bijlage 5: Bodemonderzoeken deel Tabaksveld

Bijlage 6: Programma van Eisen tbv een archeologische opgraving

Regels

