

## memo

aan: BPD Ontwikkeling B.V.  
van: SAB  
c.c.:  
datum: 31 juli 2017  
betreft: Onderbouwing ontwikkeling De Gaarden fase 2b te Deest

---

### ***aanleiding***

BPD Ontwikkeling B.V is voornemens om ter plaatse van de Gaarden fase 2b in Deest tien woningen te realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken heeft BPD voor deze woningen een omgevingsvergunning voor het bouwen aangevraagd. Twee van de tien woningen vallen binnen de aanduiding 'milieuzone'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen woningen of andere gevoelige functies worden gerealiseerd. Het voornemen is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan.

De gemeente Druten heeft aangegeven te willen meewerken aan het initiatief. Hiertoe wordt gemotiveerd afgeweken van het geldende bestemmingsplan. In voorliggende onderbouwing wordt aangetoond dat met het voorgenomen besluit sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

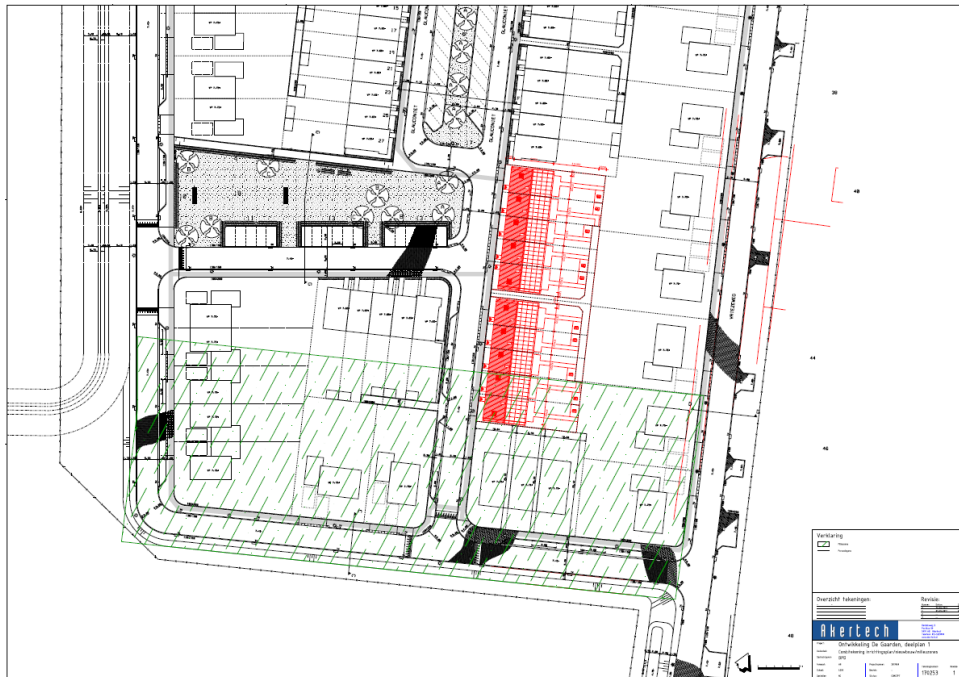
### ***ligging besluitgebied***

Het besluitgebied ligt in het zuiden van Deest (gemeente Druten) in de provincie Gelderland. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging van het besluitgebied weergegeven.



*Globale ligging besluitgebied, in rood (bron: OpenTopo)*

Op de navolgende afbeelding zijn in rood de nieuwbouwwoningen en in groen de milieuzone weergegeven. Hierop is te zien dat twee van de tien woningen binnen de milieuzone liggen.



Combitekening inrichtingsplan/nieuwbouw/milieuzones (bron: Akertech)

### **geldend bestemmingsplan**

Het besluitgebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Deest-Zuid', dat is vastgesteld op 11 februari 2010 door de gemeenteraad van Druten. In het besluitgebied geldt de bestemming 'Woongebied - 1'. Daarnaast is voor een deel van het besluitgebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone' opgenomen vanwege een nabijgelegen boomgaard. Telers gebruiken bestrijdingsmiddelen voor hun gewassen. Voor de veiligheid van omwonenden wordt een zogenoemde 'spuitzone' aangehouden waarbinnen geen woningen mogen worden gebouwd conform de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Ter plaatse van de spuitzone mogen geen woningen of andere gevoelige functies worden gerealiseerd.

Wanneer sprake is van een aanpassing van de spuitzone (vanwege een beperking, een verplaatsing of beëindiging van de bedrijfsactiviteiten) voorziet het geldende bestemmingsplan in een wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 15.1 van de regels van het geldende bestemmingsplan. Met de wijzigingsbevoegdheid kunnen dan alsnog woningen mogelijk worden gemaakt.

### **context**

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld, zoals fruitbomen, en nabij gelegen woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. Het Lozingenbesluit open teelt en veehouderij (Lotv) heeft als doel bestrijdingsmiddelen in het water te reduceren. De afstanden en teeltvrije zones, die in het Lozingenbesluit worden genoemd zijn gerelateerd aan het oppervlaktewater. De richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) hebben geen betrekking op open teelten en zijn evenmin bruikbaar. Ditzelfde geldt voor de toepassing van het Besluit landbouw en milieubeheer.

### **besluitgebied**

In de bestemmingsplanpraktijk wordt in de regel een afstand van 50 m gehanteerd tussen gevoelige objecten en boomteelt. De afstand van het bouwvlak van de woningen in het besluitgebied tot aan de boomgaard bedraagt in het onderhavige geval minder dan 50 m. Aangezien genoemde afstand van 50 m geen wettelijke basis heeft en indicatief is, heeft het gemeentebestuur beleidsvrijheid om een kleinere afstand toe te staan. Hierbij moet blijkens jurisprudentie door de gemeenteraad worden beoordeeld of sprake is van bijzondere omstandigheden, die de afwijking van genoemde afstand rechtvaardigen.

### **feitelijke situatie**

In de feitelijke situatie is de locatie van de boomgaard vanwege bedrijfsbeëindiging niet meer in gebruik als boomgaard. Tevens zijn de bomen verwijderd en is de grond overgedragen. Het perceel is nu ingericht als overloopgebied voor het plan De Gaarden. Er zijn ter plaatse geen agrarische activiteiten meer. De milieuzone hoeft niet te worden gehandhaafd, omdat er een overloopgebied van 50 meter breed is aangelegd en alle bomen zijn verwijderd.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan, maar wordt met een omgevingsvergunningprocedure afgeweken van het bestemmingsplan. Hierbij wordt voldaan aan hetzelfde criterium als is gesteld in de in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, waarbij is aangegeven dat er sprake moet zijn van een beëindiging van de voor de milieuzone relevante bedrijfsactiviteit.

### **Conclusie milieuzone**

De milieuzone is feitelijk niet langer aanwezig. De verbodsbepaling als opgenomen in het geldende bestemmingsplan kan daardoor komen te vervallen, waardoor de twee voorziene woningen kunnen worden gebouwd ter plaatse van de Gaarden fase 2b in Deest.

### **Bodem**

Op 13 juli 2017 heeft de Omgevingsdienst Regio Nijmegen advies uitgebracht voor wat betreft het aspect bodem. Het advies is navolgend opgenomen.

Voor de bouw moet inzichtelijk zijn of er risico's voor toekomstige bewoners aanwezig zijn vanwege de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging.

In 2009 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het gebied in de hoek Jan van Weliestraat en Vriezeweg. De bouwlocatie maakt hier onderdeel van uit.

In het onderzoek blijken in de grond plaatselijk licht verhoogde waarden voor arseen, nikkel en lood. In het grondwater zijn licht verhoogde waarden voor barium, chroom, zink, benzeen, xylenen en naftaleen gemeten.

De aangetroffen waarden zijn dusdanig laag dat geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen bouw van tien woningen.

Voor de geldigheidsduur van bodemonderzoeken wordt een geldigheidsduur van 5 jaar gehanteerd. Deze termijn kan worden verlengd als na de uitvoering van het bodemonderzoek geen bodembedreigende activiteiten op de locatie hebben plaatsgevonden.

Uit raadpleging van de luchtfoto's van 2008 – 2017 blijken geen bodembedreigende activiteiten op de bouwlocatie. Het bodemonderzoek is daarom representatief voor de actuele bodemkwaliteit.

Op basis van de beschikbare gegevens over de plaatselijke bodemkwaliteit zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen bouw van tien woningen.

### **Archeologie**

Op 13 juli 2017 heeft de gemeente Druten advies gegeven voor wat betreft het aspect archeologie. Het advies is navolgend opgenomen.

De conclusie van het advies is dat de voorgenomen werk of werkzaamheden toelaatbaar zijn. Hiervoor is geen vergunning benodigd. Het is voldoende aannemelijk dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. De archeologische vindplaats 1A zal niet worden vergraven. Het zal in situ worden behouden. Tegen de bouw van de 10 woningen bestaat vanuit archeologisch oogpunt dan ook geen bezwaar.

### **Parkeren**

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet.

Om de parkeerbehoefte te bepalen is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen van de gemeente Druten (vastgesteld op 10 februari 2011). De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van tien rijwoningen en één vrijstaande woning. De woningen worden op grond van de Nota Parkeernormen worst case aangemerkt als de categorie 'Woning duur'. Voor een dergelijke woning geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per woning. De 22 benodigde parkeerplaatsen worden deels (2) op eigen terrein en deels in de openbare ruimte (20) gerealiseerd. Hiervoor is voldoende ruimte op eigen terrein en in de openbare ruimte.

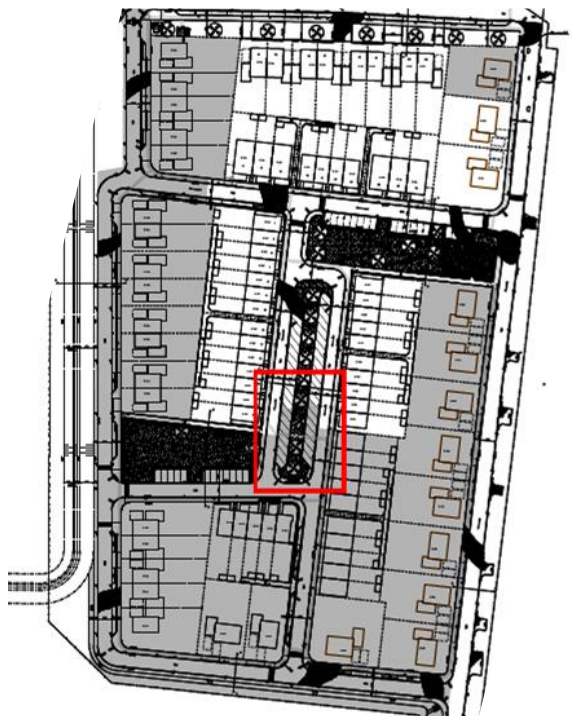
Daarnaast is het van belang dat per deelgebied in het stedenbouwkundig plan op de juiste plekken parkeerplaatsen aanwezig zijn. Om deze reden is de centrale parkeervoorziening in het plan in zuidelijke richting verlengd. Ten opzichte van de bestaande situatie verdwijnt er een parkeercoffer. Uiteindelijk zijn er 6 parkeerplaatsen minder in de groenstrook (oost-west). Dat betekent dat in totaal sprake is van een toevoeging van 2 parkeerplaatsen in het plangebied.

De parkeerplaatsen worden aangelegd voor dat de woningen in gebruik worden genomen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de parkeerberekening en inrichtingstekening weergegeven.

Type	aantal woningen	P-ken cijfer		gehanteerde norm	benodigd	P-aanbod	
		min	max			eigen	openbaar
rij	10			2	20	0	20
vrij	1			2	2	2	0
<b>Totaal</b>					<b>22</b>	<b>2</b>	<b>20</b>

*Parkeerberekening De Gaarden fase 2b (bron: BPD)*



*Inrichtingstekening te realiseren parkeerplaatsen. In het rode kader bevinden zich de te realiseren parkeerplaatsen voor ingebruikname van de woningen aan de Glauconiet 22-40. (bron: Akertech)*

### **Conclusie**

Voor de ontwikkeling van De Gaarden Deest fase 2b is sprake van een goede ruimtelijke ordening.