

PROCEDUREFASE	DATUM
Concept	16 februari 2009
Voorontwerp Voor inspraak/overleg	9 april 2009
Ontwerp voor zienswijzen	11 juni 2009
Vastgesteld Raad	-
Gewijzigd vastgesteld	11 februari 2010

Gemeente Druten

Bestemmingsplan Deest-Zuid

CSO Adviesbureau voor Milieu-Onderzoek B.V.
--

Contactpersonen

mr. J.L.E. Laudy drs. E. Schurink

Rapportnummer CSO	08B305.R004.JL.GL
Datum	21 december 2009
Projectleider	drs. E. Schurink
Status	definitief

Toelichting

INHOUD

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Geldende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer toelichting	4
2.	HET PLAN	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
3.	UITVOERBAARHEID	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Beleid	6
3.2.1	Rijksbeleid	6
3.2.2	Provinciaal beleid	7
3.2.3	Gemeentelijk beleid	9
3.2.4	Beeldkwaliteitsplan	12
3.3	Milieu	13
3.3.1	Bodem	13
3.3.2	Explosieven	13
3.3.3	Leidingen en infrastructuur	14
3.3.4	Geluidhinder wegverkeerslawaaï	14
3.3.5	Archeologie	14
3.3.6	Flora en fauna	19
3.3.7	Natura 2000-gebieden	22
3.3.8	Grondwater en waterhuishouding	23
3.3.9	Verkeer en parkeren	23
3.3.10	Luchtkwaliteit	24
3.3.11	Externe veiligheid	26
3.3.12	Milieuhinder	27
3.3.13	Duurzaamheid/Warmte- en Koudeopslag	28
3.4	Economische uitvoerbaarheid	28
4.	JURIDISCHE ASPECTEN	29
4.1	Juridische vorm	29
4.2	Wijze van bestemmen	29
5.	DE PROCEDURE	31
6.	VOOROVERLEG 3.1.1 BRO	32
7.	ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	33
7.1	Zienswijzen	33
7.2	Ambtshalve wijzigingen	33

BIJLAGEN

1. Milieuhygiënisch bodemonderzoek
2. Explosievenonderzoek
3. Akoestisch onderzoek
4. Archeologisch onderzoek
5. Quicksan Natuurwetgeving
6. Nader onderzoek Natuurwetgeving
7. Nbw-vergunningaanvraag
8. Waterparagraaf
9. Planschaderisicoanalyse
10. Planschaderisicotaxatie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De voorbije twintig jaar werd nauwelijks gebouwd in de dorpskern van Deest (gemeente Druten). Mede als gevolg daarvan kromp het dorp en dreigden verenigingen en voorzieningen te verdwijnen. In september 2006 is de gemeente Druten begonnen met het opstellen van een Dorpsontwikkelingsprogramma (DOP) met als doel om zoveel mogelijk voorzieningen in Deest te behouden. Een beperkte groei van het aantal inwoners is daarvoor een vereiste. Uit de resultaten van een gehouden enquête onder de inwoners van Deest en drie bewonersavonden bleek dat ook de inwoners van het dorp een hoge prioriteit gaven aan woningbouw.

De gemeente Druten verkiest bij woningbouw inbreiden boven uitbreiden om zuinig ruimtegebruik en verbetering van de woonkwaliteit te stimuleren.¹ Onder inbreiden wordt in dat geval verstaan het benutten van een open, onbebouwde plek binnen bestaand stedelijk gebied. In de kern Deest zijn echter nauwelijks inbreidingslocaties voorhanden. Voor de potentieel beschikbare ruimte wordt om uiteenlopende redenen gekozen voor een andere invulling of behoud van de bestaande situatie. Op de inbreidingslocaties kan daarom onvoldoende worden voorzien in de woningbehoefte.²

Om toch invulling te kunnen geven aan de bestaande woningbehoefte moet dan ook naar uitbreidingsmogelijkheden worden gekeken. In het Structuurplan Deest-Zuid, dat door de gemeenteraad op 3 juli 2008 is vastgesteld, wordt het gebied ten zuid-oosten van Deest aangemerkt als ontwikkelingslocatie voor woningbouw, ontzanding/natuurontwikkeling en een nieuwe ontsluitingsweg. Het totale project zoals in het structuurplan beschreven betreft o.a. 200 woningen, een ontsluitingsweg en zandwinning. De ontwikkeling van de zandwinning en de beoogde ontsluitingsweg zullen separaat worden uitgewerkt. Dit bestemmingsplan betreft het woongebied Deest-Zuid, waarbij de eerste circa 80 woningen gedetailleerd zijn uitgewerkt.

Het onderliggende bestemmingsplan maakt het woningbouwproject in het gebied ten zuid-oosten van Deest mogelijk. Het project vindt zijn oorsprong in de Streekplanuitwerking 'Zoekzone stedelijke functies en landschappelijke versterking (12 december 2006)', waarin de locatie is opgenomen als 'zoekzone stedelijke functies'. De locatie maakt tevens onderdeel uit van de Dorpsontwikkelingsvisie Deest van 8 mei 2008, zoals dit tot stand is gekomen als gevolg van de gehouden enquête onder de inwoners van Deest en drie bewonersavonden. Deze locatie is de belangrijkste en grootste ontwikkelingslocatie voor woningbouw in Deest.

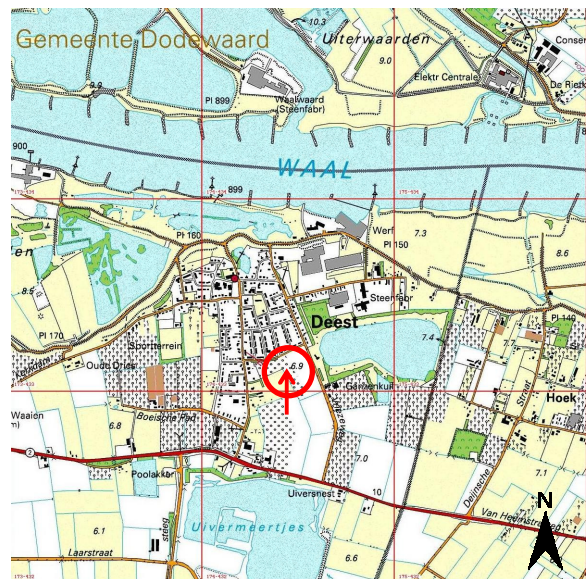
¹ Ontwikkelingsvisie Wonen en Werken, maart 2003.

1.2 Ligging plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologische regeling om de gewenste woningbouw en bijbehorend gebruik in het plangebied in de gemeente Druten, ten zuid-oosten van de kern Deest mogelijk te maken. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Jan van Weliestraat en aan de oostzijde door de Vriezeweg. Aan de westzijde grenst de planlocatie aan lintbebouwing langs de Grotestraat en aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door akker- en weilanden.



Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Druten, sectie E, nummers 119, 120, 121, 692 en 726. Het plangebied is circa 76.000 m² groot en is in het Structuurplan Deest-Zuid aangemerkt als transformatiegebied en ontwikkellocatie voor Deest.



Figuren 1 en 2: Ligging plangebied en huidige situatie

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht wordt, een gedeelte van het bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000', het bestemmingsplan 'Deest 1981', het bestemmingsplan 'Buitengebied' en het bestemmingsplan 'Buitengebied, gedeeltelijke herziening voorschriften'. Binnen het plangebied zijn geen vrijstellingen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend.

² Structuurplan Deest-Zuid, juli 2008.

Bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000'

Het plangebied valt in het bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Druten op 25 oktober 2000. In het bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000' zijn de gronden in het huidige plangebied hoofdzakelijk bestemd als:

- 'Agrarische doeleinden', categorie AG (agrarisch gebied);
- 'Recreatieve doeleinden, categorie R (recreatieplas) voorlopig bestemd voor agrarische doeleinden, categorie AG (Agrarisch gebied) AG-R';
- 'Groene ruimte'.

Aan delen van het bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000' is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden.³ Het betreft:

- de 'zone infrastructuur' waar onder meer een transportverbinding voor zand en grind en (ontsluitings)wegen bedacht waren. Hier blijft het bestemmingsplan 'Deest 1981' van kracht, aangezien de onderliggende bestemming gehandhaafd blijft. In onderhavig plangebied komt de bestemming 'zone infrastructuur' niet voor.
- Gedeelten van het gebied waar woningbouw en zandwinning met op termijn natuurontwikkeling is bedacht. Hiervoor wordt teruggevallen op het bestemmingsplan 'Deest 1981'. Het grootste deel van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in dit gebied.

Voor de gronden waar goedkeuring aan is onthouden in het bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000' is de bestemming geregeld in het bestemmingsplan 'Deest 1981' of in de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied, gedeeltelijke herziening voorschriften'.

Bestemmingsplan 'Deest 1981'

Het bestemmingsplan 'Deest 1981' is vastgesteld door de gemeenteraad van Druten op 26 oktober 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 30 augustus 1982. In het bestemmingsplan uit 1981 hebben de gronden in het huidige plangebied hoofdzakelijk de bestemmingen:

- 'Woondoeleinden, categorie A (uit te werken bestemming);
- 'Agrarische doeleinden AG (agrarisch gebied);
- 'Doeleinden van openbaar nut, categorie G (groenvoorzieningen)
- 'Recreatieve doeleinden, categorie SP (speelterrein).

³ Goedkeuringsbesluit Gedeputeerde Staten van Gelderland van 22 mei 2001 (kenmerk RE2000.101093).

Bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied, gedeeltelijke herziening voorschriften'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 1971 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 september 1972.⁴ Het bestemmingsplan 'Buitengebied, gedeeltelijke herziening voorschriften' is vastgesteld door de gemeenteraad op 9 augustus 1976 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 februari 1977.⁵

1.4 Leeswijzer toelichting

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Tevens worden hierin de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak opgenomen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de doelstelling van dit plan. Aangegeven wordt welke planologische afwegingen ten grondslag liggen aan dit plan. In hoofdstuk 3 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals milieu wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het beheergedeelte van voorliggend bestemmingplan kan worden uitgevoerd.

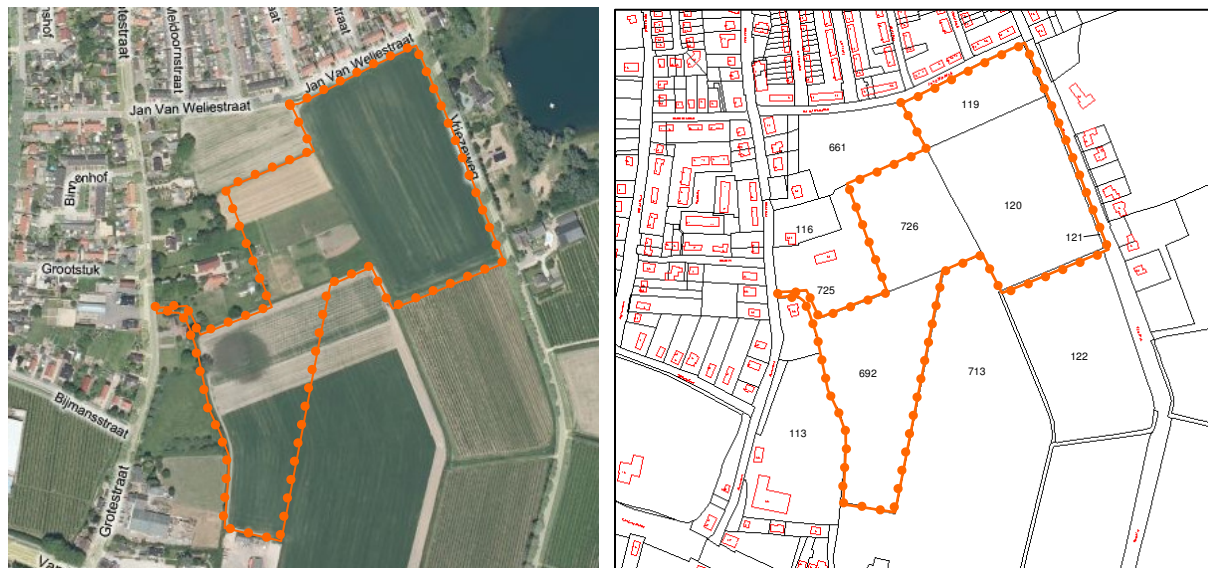
In hoofdstuk 4 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Daarnaast wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen in het plan voorkomen. In het laatste hoofdstuk van deze toelichting wordt ingegaan op de procedures die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

⁴ Besluitnummer 11900/571-3312.

⁵ Besluitnummer 11.826/776-RO.-69.

2. HET PLAN

Het plangebied ligt zoals aangegeven ten zuid-oosten van de kern Deest in de gemeente Druten. De situatie is kadastraal bekend gemeente Druten, sectie E, nummers 119, 120, 121, 692 en 726. Het plangebied is circa 76.000 m² groot.



Figuren 3 en 4: Bestaande situatie (luchtfoto en kadastrale kaart) met begrenzing bestemmingsplan

2.1 Bestaande situatie

De gronden gelegen binnen het plangebied zijn thans in gebruik als landbouwgrond. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit woonbebouwing en agrarisch gebied. Ten zuiden van het plangebied ligt op enige afstand de doorgaande weg van Druten naar Beuningen, de Van Heemstraweg. Aan de noordzijde van het plangebied bevinden zich rijenwoningen aan de Jan van Wellestraat en aan de west- en oostzijde bevindt zich lintbebouwing aan de Grotestraat en Vriezeweg.

2.2 Toekomstige situatie

Onderhavig bestemmingsplan maakt in het plangebied de bouw van circa 80 woningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk. Het bestaande agrarische gebruik in het westelijk en zuidelijk deel van het plangebied wordt positief bestemd. Om hier in de toekomst ook woningbouw mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

3. UITVOERBAARHEID

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als bodem, geluid, externe veiligheid, archeologie en flora en fauna. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Beleid

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.2.1, § 3.2.2 en § 3.2.3). Voor het rijksbeleid wordt gebruik gemaakt van het overkoepelend stuk de "Nota Ruimte". Het provinciaal beleid wordt besproken aan de hand van het Provinciaal Streekplan Gelderland. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de Dorpsontwikkelingsvisie, het structuurplan Deest-Zuid en het geldende bestemmingsplan.

3.2.1 Rijksbeleid

De voorgenomen bestemmingsplanwijziging is getoetst aan de beleidslijnen, zoals verwoord in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten.

In de Nota Ruimte is ten aanzien van bebouwing in het buitengebied aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. Doel hiervan is het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden te vergroten. Bovendien draagt het bovenstaande bij aan de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied, die verder dient te worden ontwikkeld. De kwaliteit van het landschap dient namelijk een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen te krijgen.

Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden. Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas.

Onderhavig plan voorziet in een uitbreiding van de kern Deest, waarmee wordt voorzien in de lokale woningbehoefte en waarmee wordt aangesloten bij het beleid zoals verwoord in de Nota Ruimte.

3.2.2 Provinciaal beleid

In het streekplan Gelderland 2005 'Kansen voor de regio's', vastgesteld op 29 juni 2005 stuurt de provincie op hoofdlijnen. De ruimtelijke kwaliteit staat voorop. De provincie verstaat onder het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Ruimtelijke plannen dienen aan basiskwaliteitsnormen te voldoen. Hiermee wordt bedoeld op de condities van de ruimte die voor de gezondheid en veiligheid van alle burgers van belang zijn. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijke uitbreiding'. Het accent van de provinciale beleidsambitie ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Om dit te bereiken streeft de provincie naar:

- 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 bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte en diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).⁶

⁶ Overgenomen uit het structuurplan Deest-Zuid (paragraaf 1.5.2).

Regio Rivierenland

De provincie is in het streekplan opgedeeld in regio's. Per regio is een regionale structuurvisie opgesteld. De gemeente Druten waartoe de kern Deest behoort ligt in de regio Rivierenland⁷. Deze regio wordt gekarakteriseerd door het rivierenlandschap. De belangrijkste ambitie voor deze regio, en relevant in het kader van onderhavig bestemmingsplan, is dat zoekruimte voor verstedelijking het uitgangspunt blijft. De provincie heeft, in samenspraak met de gemeentes, zoekzones voor stedelijke functies aangewezen. Binnen deze zoekzones is ruimte voor uitbreiding van bestaand bebouwd gebied. Deze zoekzones zijn uitgewerkt in de streekplanuitwerking 'zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking' 12 december 2006.

Zoekzone

Op basis van de streekplanuitwerking kunnen de zoekzones voor stedelijke functies worden benut. Het is aan de regio en de gemeenten om binnen de zoekzones concrete stedelijke en landschappelijke ontwikkelingen te accommoderen. De locaties voor stedelijke uitbreiding dienen te passen in het bundelingsbeleid en te zijn afgestemd op de uitgangspunten van infrastructuur, water en milieu. Daarnaast moeten de uitbreidingen aansluiten bij de ruimtelijke structuur/kenmerken van de regio, met aandacht voor de actuele marktvraag.



Figuur 5 Streekplanuitwerking zoekzones (detail)

Aangezien onderhavig plan onderdeel uitmaakt van één van de zoekzones in Deest past het plan binnen de ambities en uitgangspunten van de provincie. Onderhavig plangebied is opgenomen in een zoekzone ten zuiden van Deest. Zie hiervoor figuur 5.

⁷ Regioparagraaf 3.7 Streekplan Gelderland 2005.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsvisie Wonen en Werken 2003

In de Ontwikkelingsvisie Wonen en Werken van maart 2003 geeft de gemeente Druten ten aanzien van het thema wonen aan nadrukkelijk te kiezen voor inbreiden boven uitbreiden. De voorkeur voor een zuinig ruimtegebruik en verbetering van de woonkwaliteit zijn hierin de drijfveren. Inbreiding wordt in de genoemde nota gezien als het benutten van een open en onbebouwde plek binnen bestaand stedelijk gebied. Voor Deest is geconstateerd dat er (vrijwel) geen inbreidingslocaties voorhanden zijn. Voor de potentieel beschikbare ruimte wordt om uiteenlopende redenen, vanuit de functie of stedenbouwkundige kwaliteiten van de plek, gekozen voor een andere invulling of behoud van de huidige situatie. Daarbij wordt opgemerkt dat in het verleden in deze kern wel de nodige inbreidingslocaties zijn benut. Recent is de procedure opgestart voor een bouwvergunning ten behoeve van realiseren van 34 levensloopbestendige appartementen aan het Lindenpad.

Voor de kern Deest kan dus onvoldoende worden voorzien in de woningbehoefte. Dit betekent dat voor Deest gekeken moet worden naar uitbreidingslocaties, passend binnen de ruimtelijke structuur en contouren en die een meerwaarde voor de kern kunnen betekenen. In eerste instantie was gekozen voor wonen aan het water in combinatie met de voorgenomen zandwinning. In overleg met de inwoners van Deest is gekozen voor een stedenbouwkundige invulling die meer aansluit bij de structuur van de kern Deest. De ontzandingsplas zal op termijn een meer natuurlijke functie krijgen, in combinatie met recreatie.⁸ Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan bij de streefbeelden die in de ontwikkelingsvisie zijn beschreven.

Dorpsontwikkelingsvisie Deest 2008

De Dorpsontwikkelingsvisie Deest geeft een totaalbeeld van alle ruimtelijke initiatieven en legt tussen de initiatieven waar mogelijk relaties. Voor de aanvaardbaarheid van onderhavig bestemmingsplan is met name van belang wat de dorpsontwikkelingsvisie aangeeft over het gebied ten zuiden van Deest, dat wil zeggen ten zuiden van de Jan van Weliestraat.

In de dorpsontwikkelingsvisie is het gebied ten zuiden van Deest aangewezen als belangrijkste ontwikkelingslocatie. Belangrijke elementen in de ontwikkeling van dit gebied is de ontzanding en de als gevolg daarvan mogelijke ontwikkelingen zoals wonen aan het water. Daarnaast krijgt het gebied een zeer groene identiteit en wordt aandacht besteed aan een goede ontsluiting van het gebied.

⁸ Overgenomen uit het structuurplan Deest-Zuid (paragraaf 1.5.3).

Structuurplan Deest-Zuid 2008

Ten behoeve van de realisatie van de belangrijkste ontwikkelingslocatie in Deest is een structuurplan opgesteld. De in het structuurplan aangewezen ontwikkelingslocatie is ruimer gedefinieerd dan het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. De ontwikkelingslocatie zal op termijn ruimte bieden aan drie nieuwe hoofdfuncties: wonen, ontzanding/natuurontwikkeling en een ontsluitingsweg.

In februari 2006 heeft de gemeente op dit gebied een voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 8 van de Wet voorkeursrechtgemeenten. Het voorkeursrecht is bestendigd door het destijds ter inzage leggen van het ontwerpstructuurplan. Op 3 juli 2008 is het definitieve structuurplan Deest-Zuid vastgesteld en is tevens een nieuw voorkeursrecht gevestigd.



Figuur 6 Ligging plangebied Structuurplan

Het structuurplan Deest gaat uit van een ontwikkeling van het gehele gebied ten zuiden van Deest gelegen tussen de Van Heemstraweg, de Jan van Weliestraat de gemeentegrens aan de oostzijde en de Grotestraat aan de westzijde. In dit gebied zullen de drie genoemde hoofdfuncties in de toekomst worden ontwikkeld.

Voor onderhavig bestemmingsplan is de hoofdfunctie wonen van belang. Ten aanzien van deze woonfunctie wordt het volgende in het structuurplan aangegeven:

Het belangrijkste element voor de woningbouwlocatie is een groene verbinding tussen het water dat ontstaat door de ontzanding en het Lindepad aan de noordzijde van het dorp. Doordat het Lindepad in directe verbinding staat met het dorps hart bij de kerk ontstaat een groene route die vanuit het hart van het dorp naar de rand van Deest en het water met elkaar verbindt.

De groene as door het gebied zorgt voor een opdeling van het gehele gebied in enkele kleinere deelgebieden waardoor de fasering van het plan logisch kan plaatsvinden. De zuidzijde van de woningbouwlocatie wordt de nieuwe dorpsrand die vanaf de van Heemstraweg te zien zal zijn. De aansluiting van de groene verbinding met het water zal een belangrijke rol spelen bij de uitstraling van deze dorpsrand.

Van belang is om aan te geven dat het structuurplan uitgaat van het totale woononderdeel van 200 woningen. Onderhavig plangebied is een volledig onderdeel van het Structuurplan, alleen wordt voor een groot gedeelte de woonbestemming ondergebracht in een wijzigingsbevoegdheid.

Vorbereidingsbesluit Deest-Zuid

Op 3 juli 2008 heeft de gemeenteraad van Druten een voorbereidingsbesluit genomen voor het westelijke gedeelte van onderhavig bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Deest 1981' is voor dit westelijke deel een uitwerkingsverplichting opgenomen voor woningbouw. Er zijn maar minimale voorwaarden gekoppeld aan deze uitwerkingsverplichting. Meewerken aan deze uitwerkingsverplichting zou de beoogde integrale ontwikkeling van Deest-Zuid kunnen frustreren. Er worden immers maar minimale voorwaarden gesteld aan de te realiseren woningbouw in het uitwerkingsgebied, waardoor deze ontwikkeling haaks op het beoogde verkavelingsplan, het woonbehoefte onderzoek etc. kan staan. Het voorbereidingsbesluit geldt voor het gehele gebied dat valt binnen de uitwerkingsverplichting zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Deest 1981'.

Uitgangspunten met betrekking tot volkhuysvesting Deest-Zuid

De gemeente heeft in 2007 een aantal uitgangspunten gedefinieerd voor de planontwikkeling in Deest-Zuid. Het betreft uitgangspunten ten aanzien van het gehele plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Doelgroep van de ontwikkeling betreft startende en doorstromende gezinnen. In het noordelijk deel kan worden voorzien in een beperkt aanbod voor senioren.

De te ontwikkelen wijk wordt gekenmerkt door een groen-dorps woonmilieu en vormt de overgang tussen het dorpse Deest en de ontzanding. De nadruk ligt op rustig wonen en aandacht voor speelgelegenheid, recreatie en groen. Het plan voorziet in grondgebonden eengezinswoningen, waaronder vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap). In het plan is ruimte voor gestapeld bouwen, mits stedenbouwkundig haalbaar.

Als algemene kwaliteitseisen zijn gedefinieerd:

- Seniorenwoningen worden zoveel mogelijk gepland aan de noordzijde van het plangebied, gezien de afstand tot het centrum.
- Bij de bouw van seniorenwoningen is aandacht voor het kunnen leveren van zorg en goede, veilige verbindingen met het centrum van Deest.
- Het plan voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- De woonomgeving is veilig en toegankelijk voor iedereen.
- Minimaal 3% van het plangebied wordt gereserveerd voor speelgelegenheid.

De bouw van de eerste 87 woningen vindt gefaseerd plaats en bestaat uit de volgende typen woningen:

Type:	Fase:	1	2	3	4	Totaal	
Tussenwoning		12	6	2	0	20	23%
Hoek-/Rijwoning		6	4	3	0	13	15%
Levensloop		6	3	0	0	9	10%
2 [^] 1 kap		8	6	4	12	30	34%
Vrijstaand / vrije kavel		3	8	3	1	15	17%
Totaal		35	27	12	13	87	100%

3.2.4 Beeldkwaliteitsplan⁹

Voor de ontwikkeling van Deest-Zuid zijn inmiddels een aantal plannen opgesteld die allen een aandeel hebben in de realisatie van dit woongebied. Het bestemmingsplan zorgt daarbij voor het juridisch-planologisch kader, een exploitatieopzet voor het financiële kader, het verkavelingsplan voor het ruimtelijke kader en een inrichtingsplan voor de inrichting van het openbaar gebied op hoofdlijnen.

Omdat de gemeentelijke welstandsnota niet voor de beoogde functie van dit gebied is opgesteld én vanwege het feit dat de welstandsnota een beheerinstrument is in plaats van een ontwikkelingsinstrument, ontbreekt de mogelijkheid om inspirerend en sturend te zijn op het gebied van beeldkwaliteit in Deest-Zuid. Vandaar dat door BRO een beeldkwaliteitsplan (Beeldkwaliteitsplan Deest-Zuid fase 1) is opgesteld. Daarnaast kan het beeldkwaliteitsplan, in tegenstelling tot de welstandsnota, eveneens worden gebruikt als kaderdocument voor die gebieden waar het met name gaat om bepaalde inrichtingsaspecten, zowel op het private perceel als in het openbare gebied. Op deze wijze worden inrichting en architectuur beter bij elkaar betrokken. Er ontstaat eenheid in het gebied.

De ontwikkeling van plan Deest-Zuid zal gestaag in de komende jaren in verschillende fases plaatsvinden. Om sturing te geven aan de ruimtelijke beeldkwaliteit van de eerste fase, hanteert de gemeente Druten dit beeldkwaliteitsplan. Alle bouwinitiatieven van alle initiatiefnemers in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan waardoor een gebied ontstaat met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Gestreefd wordt naar een woongebied, dat weliswaar bestaat uit een aantal deelgebieden, maar dat tevens een samenhangend beeld vormt en bestaat uit herkenbare ruimtelijke eenheden. Hierin spelen zowel de stedenbouwkundige ordening, als de inrichting van openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing een rol.

Het Beeldkwaliteitsplan Deest-Zuid fase 1 wordt tegelijkertijd met dit bestemmingsplan vastgesteld.

⁹ BRO, *Beeldkwaliteitsplan Deest-Zuid fase 1*, 6 maart 2009, Rapportnr. 208X00417.051197_1.

3.3 Milieu

3.3.1 Bodem

CSO Adviesbureau heeft een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd op enkele kadastrale percelen aan de Vriezeweg te Deest. De rapportage van het uitgevoerde bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Aanleiding voor het uitvoeren van dit bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling van het gebied voor woondoeleinden. Bovendien vormt het onderzoek de basis voor de beoordeling van eventuele kosten die in het kader van het bouwrijp maken moeten worden gemaakt als gevolg van eventuele bodemverontreiniging. Die kosten zouden moeten worden gemaakt indien:

- sprake is van een bodemverontreiniging en met sanering een bodemkwaliteit moet worden gerealiseerd die bij de nieuwe functie hoort;
- sprake is van grondverzet. Als deze grond verontreinigd is en elders moet worden afgezet, dan kunnen hieraan kosten verbonden zijn.

Het doel van het uitvoeren van dit onderzoek is het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en beoordelen of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Uit het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- de grond is geschikt voor het voorgenomen gebruik, er bestaat geen noodzaak tot sanering;
- er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek;
- de grond die eventueel vrijkomt bij het bouwrijp maken van de locatie kan binnen het plangebied worden toegepast waarbij de beperking geldt dat bovengrond alleen mag worden hergebruikt als bovengrond en ondergrond alleen als ondergrond;
- vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn derhalve geen relevante extra kosten te verwachten om het gebied bouwrijp te maken.

3.3.2 Explosieven

Bodac B.V. heeft in het plangebied een historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven. De reden waarom dit onderzoek is gedaan heeft te maken met het feit dat in de Tweede Wereldoorlog met name in en rond Deest oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden. Daarom mag de aanwezigheid van explosieven zonder voorafgaand onderzoek niet worden uitgesloten.

Op grond van het onderzoek wordt de locatie Deest-Zuid aangemerkt als 'niet tot nauwelijks verdacht gebied'. Bodac adviseert om geen nader onderzoek naar niet gesprongen conventionele explosieven te laten uitvoeren. Dit heeft te maken met het feit dat er een minimaal aantal meldingen (3) in de periode van 1 januari 1971 tot en met 4 juli 2008 is gedaan en dat feitelijke aanwijzingen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen explosieven ontbreken.

Voor de achtergronden van het onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

3.3.3 Leidingen en infrastructuur

CSO Adviesbureau heeft eind augustus 2008 het kadaster benaderd met de vraag om informatie te verstrekken m.b.t. kabels en leidingen in het gebied. Op grond van de ons verstrekte informatie concluderen wij dat zich in de bodem van het te ontwikkelen terrein geen kabels en leidingen bevinden, behoudens eventuele (voor de hand liggende) kabels en leidingen onder of direct naast de openbare wegen aan de noord- en oostzijde. Het plan conflicteert dus wat dit betreft niet met de belangen van derden.

3.3.4 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

De locatie ligt niet binnen een geluidszone voor industrielawaai of railverkeerslawaaï. Voor het plangebied wordt ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï voldaan aan de in de Wet geluidhinder gestelde voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de woningen hoeft derhalve geen procedure 'Hogere Grenswaarden' te worden gevolgd.

Bij de eerstelijnsbebouwing langs de Vriezeweg dient voor vijf woningen gelegen binnen een afstand van 19 meter uit de wegas in de bouwvergunningprocedure aangetoond te worden dat voor deze woningen voldaan wordt aan een binnenniveau van 33 dB. Door het treffen van maatregelen kan het gevraagde binnenniveau worden bereikt, een en ander wordt als eis opgenomen in de bouwvergunning. Voor de achtergronden van deze bevindingen wordt verwezen naar het geluidsrapport in bijlage 3.

3.3.5 Archeologie

In het plangebied is door ArcheoLogic een onderzoek uitgevoerd naar de risico's en de kansen van de archeologie. De volledig onderzoeksrapporten zijn opgenomen in bijlage 4.

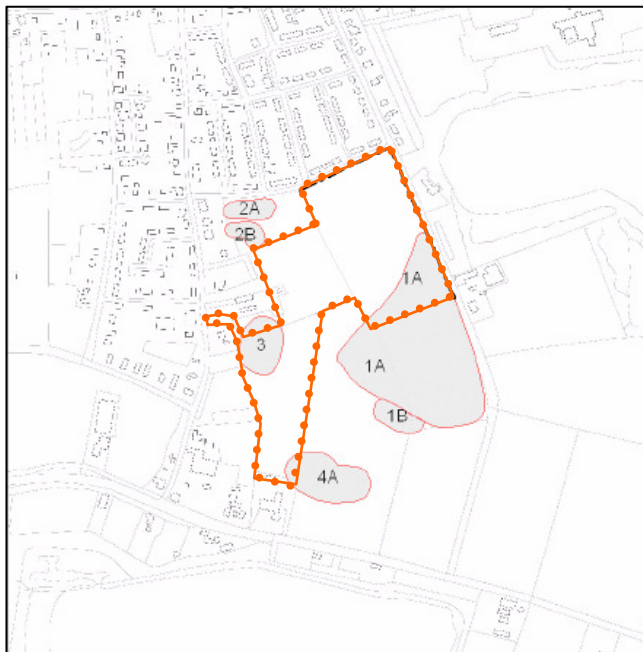
Het plangebied is gelegen in het oostelijk midden-Nederlandse rivierengebied. De hoger gelegen delen in dit gebied, zoals oeverwallen, crevasses en terrassen hebben een hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische bewoningssporen. Dit waren aantrekkelijke woonplaatsen voor de mens in het verleden. Er zijn binnen het plangebied twee soorten archeologische terreinen aanwezig. Het terrein kent zones met een middelhoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische waarden en terreinen van (zeer) hoge archeologische waarde.

Door de toenmalige ROB (Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek) zijn in 2001 voor vindplaats 1A normen en eisen opgesteld ten aanzien van het beoogde “duurzaam behoud” van deze vindplaats. Hieronder worden deze nogmaals beschreven:

Eventuele herinrichting van het gebied als nieuwbouwlocatie is nadrukkelijk alleen toegestaan indien werkzaamheden in het kader van deze herinrichting niet tot aantasting van vindplaats 1A en het aangrenzende (en eveneens beschermde) landschap leiden. Om duurzaam behoud te kunnen realiseren, dienen strikte voorwaarden te worden gehanteerd, waaronder:

- Graafwerkzaamheden mogen niet dieper reiken dan 0,50 m boven het archeologisch niveau;
- Het huidige waterhuishouding regime blijft ongewijzigd. Indien werkzaamheden in verband met de aanleg van het plangebied leidt tot (tijdelijke of permanente) verlaging van de grondwaterspiegel, dienen maatregelen te worden genomen of delen van het gebied van vindplaats 1A alsnog te worden opgegraven;
- Inrichtingsmaatregelen, waaronder eventueel het met grond ophogen van het gebied van vindplaats 1A, leiden niet tot zetting, laterale of horizontale verplaatsing, of compactie van archeologische vondsten of lagen;
- Verstoring van het archeologisch niveau ten gevolge van heien zijn niet toegestaan.

Deze normen en eisen zijn toen overgenomen in het advies van de gemeente Druten. Deze was op dat moment al bevoegd gezag betreffende beslissingen omtrent vindplaats 1A. De normen en eisen zoals opgesteld in 2001 gelden daarom op dit moment nog steeds voor vindplaats 1A.



Figuur 7 Bekende archeologische vindplaatsen (bron: ArcheoLogic)

Het RACM is voornemens het zuidelijke gedeelte van vindplaats 1A (buiten het onderhavige plangebied) vanwege het nationaal belang voor te dragen voor plaatsing op de beschermingsagenda van 2009. Dit betekent dat het behoud van dit monument is zeker gesteld. In het geval het rijk middels de RACM van vindplaats 1A een beschermd rijksmonument wil maken door het een (voor)bescherming op te leggen, zal de RACM de bevoegdheid krijgen over de beslissingen omtrent vindplaats 1A. Zij zullen dan dus de normen en eisen moeten vaststellen voor het in situ behoud van de vindplaats. Voor vindplaatsen 3 en 4A is op dit moment geen nader onderzoek uitgevoerd. Binnen deze vindplaatsen mag de grond tot maximaal 30 cm diepte (zijnde de bouwvoor) worden verstoord.

Door ArcheoLogic zijn de dieptes van de archeologische laag in vindplaats 1A berekend ten opzichte van het huidige maaiveld. Hiervan is een tabel gemaakt waarbij de laagste waarde tussen de NAP hoogte van het huidige maaiveld (Mv) en die van de vindplaats 1A (Vp 1A) genomen om de diepte van de vindplaats onder het nieuwe bouwpeil (Bp) te meten per ingreepgebied (zie figuur 8). De laatste kolom binnen deze tabel is het belangrijkste, gezien het feit dat dit aangeeft tot op welke diepte de grond verstoord mag worden.

Ingreepgebied	Hoogte huidig Mv in NAP	Hoogte nieuw Bp in NAP	Hoogte Vp 1A in NAP	Hoogte Vp 1A + niet te verstoren laag van 50 cm in NAP⁷	Verskil tussen Bp en Vp 1A (+ niet te verstoren laag)
Bebouwing	+6,76 m	+7,50 m	+5,01 m	+5,51 m	-2,00 m
Tuin	+6,79 m	+7,35 m	+5,10 m	+5,60 m	-1,75 m
Weg	+6,57 m	+7,20 m	+4,98 m	+5,48 m	-1,72 m

Figuur 8 Maximaal mogelijke diepte ontgraving tot verstoring vindplaats 1A (bron: Archeologic)

Hieronder zal per bodemingreep de risico's worden verklaard en worden de maatregelen besproken die worden getroffen om de archeologie zoveel mogelijk veilig te stellen.

Ophoging

Met betrekking tot de ophoging is het probleem de verschillende soorten van zetting en/of compactie die kunnen optreden binnen vindplaats 1A. Over de gevolgen van zetting op het in situ behoud van archeologische vindplaatsen is in het algemeen relatief weinig bekend door de geringe monitoring.

Voor het plangebied Deest-Zuid is door Witteveen+Bos de duur en mate van zetting berekend voor de op te hogen delen. De zetting zal relatief snel optreden (binnen een half jaar) en zal op een diepte van 1,5 tot 2 m onder het huidige maaiveld tussen de 1,5 en 4 cm komen te liggen. De compactie van de archeologische laag die zal optreden ligt, bij een dikte van ca. 50 tot 75 cm, tussen de 0,5 en 2 cm.

De genoemde zettingswaarden vallen binnen de marges die eerder in Nederland, o.a. door de RACM, bij vindplaatsen zijn toegestaan.

Daarnaast wordt het advies van ArcheoLogic overgenomen om ten aanzien van ophoging:

- zettingen zo veel mogelijk te minimaliseren (bijv. door gebruik van licht ophogingsmateriaal);
- in de grond in te brengen voorwerpen binnen en rondom het gebied van vindplaats 1A vrij van zware trillingen in te brengen;
- geen extra maatregelen ter versnelling van de zetting te nemen door middel van bijvoorbeeld verticale drainage of zandpalen, maar – wanneer dit mogelijk is – juist voor vertraging van dit proces te kiezen;
- dat deze zodanig worden aangebracht dat zettingsverschillen in het ophoogmateriaal (en daaronder) worden gedempt of verspreid over een zo groot mogelijk oppervlak.

Bebouwing

Voor bebouwing is het risico het verstoren van de vindplaats door middel van het aanbrengen van funderingspalen voor het funderen van de gebouwen. Indien mogelijk wordt – conform het advies van archeologic - geen gebruik gemaakt van funderingspalen, maar gebruik gemaakt van funderen op staal. Deze methode zullen boven de toelaatbare diepte van +5,51 m NAP blijven en verstoren zo niet vindplaats 1A.

Wanneer dit echter niet mogelijk is (bijvoorbeeld door een te zwakke bodem) en gebruik moet worden gemaakt van funderingspalen, dient men aan de volgende eisen te voldoen:

- palen worden grondvervangend aangebracht, niet grondverdringend;
- bij grondvervangend aangebrachte funderingspalen mag geen extra grondverdringende vormverandering van de paal meer optreden;
- het grid van de grondvervangende palen moet minimaal 5 x 5 meter zijn;
- bij voorkeur dienen reeds ingebrachte palen of delen van palen zoals mantelbuizen in de grond te blijven. Het trekken van eenmaal ingebrachte palen of delen van palen (mantelbuizen bijv.) geschiedt alleen wanneer geen verdere vervorming van grondlagen optreedt.

Tuin

In de tuinen die binnen het gebied van vindplaats 1A vallen is er een hoog risico op vergraving en doorworteling van de archeologische vindplaats, wanneer men dieper gaat dan 1,75 m gemeten vanaf het nieuwe bouwpeil. De vergraving en doorworteling kan worden veroorzaakt door het aanleggen van bijvoorbeeld een zwembad, vijver of het aanplanten van bomen. De eis dat men ten minste 50 cm ongeroerde en oorspronkelijke grond boven de top van de archeologische vindplaats intact laat, is reeds gesteld in 2001. Wortels van bomen en vergraving mogen dus niet dieper dan dit niveau komen.

Daarom adviseert ArcheoLogic om een dubbelbestemming archeologie op de bestemmingsplankaart op te nemen waarin staat dat:

- bomen in de tuinen niet dieper mogen wortelen dan 1,75 m. Of men dient antiworteldoek te gebruiken waardoor de bomen niet dieper zullen wortelen.
- verder zullen toekomstige bodemingrepen door bewoners zoals het aanleggen van een zwembad of vijver niet dieper mogen gaan dan de mogelijke diepte van 1,75 m.

Weg

Met betrekking tot de weg binnen vindplaats 1A is het grootste risico vergraving door middel van de aanleg van de hoofdriolering. Het wegcunet en de hieronder liggende riolering vormt geen probleem, aangezien deze niet dieper zullen liggen dan de maximaal mogelijke vergravingsdiepte van 1,72 m. Echter de hoofdriolering komt meestal een stuk dieper te liggen en zal daardoor dieper gaan dan de maximaal mogelijke diepte van 1,72 m.

Er zijn daarom twee mogelijkheden met betrekking tot de oplossing van dit probleem:

1. Er wordt gezorgd dat de hoofdriolering boven de maximale mogelijke diepte van 1,72 m blijft;
2. Het ingreepgebied "weg" wordt in haar geheel opgegraven.

Bomen

Als laatste, aan de noordelijke rand en op sommige andere plaatsen binnen fase 1 dat binnen vindplaats 1A valt zijn bomen gepland. Hiervoor gelden dezelfde adviezen als bij de bodemingreep "tuin" (anti-worteldoek en dubbelbestemming archeologie), zodat geen doorworteling mogelijk is dieper dan 1,72 m.

Watergangen

De geplande watergangen aan de noord en westzijde van het plangebied zijn met betrekking tot de archeologische vindplaats 1A irrelevant, daar zij ruim buiten de vindplaats staan gepland. De geplande watergang aan de zuidzijde van het plangebied is met betrekking tot de archeologische vindplaats 1A relevant, daar zij door de vindplaats is gepland. ArcheoLogic heeft twee opties geformuleerd hoe met de archeologische waarden ter plaatse kan worden omgegaan.

Optie 1

De zuidelijke watergang zal dieper (530 cm +NAP) gaan dan het peil van de archeologische vindplaats 1A + de 50 cm bufferzone (522 + 50 = 572 cm +NAP). Dit zal dus betekenen dat de watergang door de bufferzone snijdt en dus de archeologie als het ware verstoord wordt. Echter het bevoegd gezag heeft op donderdag 22 januari jongstleden ermee ingestemd dat in dit specifieke gebied mag afgeweken worden van de 50 cm bufferzone.

De vergraving is acceptabel in de bufferzone, mits het niet de archeologische laag zal verstoren. In het geval van deze optie komt de watergang $530 - 522 = 8$ cm boven de archeologische laag. Dit betekent dus dat men zich aan de eisen van het bevoegd gezag heeft gehouden. Er hoeft niet opgegraven te worden.

Optie 2

De zuidelijke watergang zal niet dieper (570 cm +NAP) gaan dan het peil van de archeologische vindplaats 1A + de 50 cm bufferzone ($522 + 50 = 570$ cm +NAP). Dit zal dus betekenen dat de archeologie door de bufferzone snijdt en dus de archeologie als het ware verstoord wordt. Echter het bevoegd gezag heeft op donderdag 22 januari jongstleden ermee ingestemd dat in dit specifieke gebied mag afgeweken worden van de 50 cm bufferzone. De vergraving is acceptabel in de bufferzone, mits het niet de archeologische laag zal verstoren. In het geval van deze optie komt de watergang $570 - 522 = 48$ cm boven de archeologische laag. Dit betekent dus dat men zich aan de eisen van het bevoegd gezag heeft gehouden. Er hoeft niet opgegraven te worden.

Conclusie

Voorafgaand aan werkzaamheden in het gebied wordt een keuze gemaakt op welke wijze ervoor wordt zorg gedragen de archeologische waarden niet worden verstoord, dan wel worden opgegraven. Beide hiervoor beschreven opties voor de zuidelijke watergang zullen gezien de huidige eisen de archeologische vindplaats 1A niet beschadigen. De keuze welke optie wordt uitgevoerd is aan initiatiefnemer. De archeologische waarden in het plangebied (vindplaatsen 1A, 3 en 4A) zijn op de verbeelding bij dit bestemmingsplan opgenomen met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Om te voorkomen dat aanwezige archeologische resten worden verstoord of vernield, wordt in het bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit betekent dat in vindplaats 1A geen werken kunnen plaatsvinden dieper dan 1,00 meter en in vindplaatsen 3 en 4A geen werken kunnen plaatsvinden dieper dan 0,30 meter zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning).

3.3.6 Flora en fauna

In verband met de voorgenomen herinrichting heeft CSO Adviesbureau een Nader onderzoek Natuurwetgeving uitgevoerd op het gehele plangebied te Deest-Zuid waar onderhavig bestemmingsplan op ziet.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de in het plangebied uitgevoerde Quickscan Natuurwetgeving (BRO rapport nr. 213x00126.041197-1 Quickscan, van 31 januari 2008, zie bijlage 5). Hierin is een nader onderzoek aanbevolen naar het gebruik van het plangebied en de directe

omgeving door een aantal beschermde soorten (zie par. 2.3 van het in de bijlage 5 opgenomen rapport).

Het doel van dit onderzoek is vast te stellen of de geplande ontwikkelingen mogelijk strijdig zijn met de soortenbescherming van de Flora- en faunawet (2005). In geval van te verwachten knelpunten tussen de planontwikkeling en de Flora- en faunawet, wordt aangegeven wat de vervolgstappen kunnen zijn en welke mitigerende (verzachtende maatregelen) en compenserende maatregelen van toepassing kunnen zijn.

Op grond van de uitgevoerde onderzoeken kan het volgende worden geconcludeerd. Het plangebied wordt gebruikt door Gewone dwergvleermuizen (tabel 3 soort Flora- en faunawet). Van de overige gezochte bijzonder beschermde soorten en situaties zijn geen aanwijzingen van aanwezigheid binnen het plangebied vastgesteld. In kaartbijlage 3 van het in de bijlage opgenomen Flora en Fauna rapport zijn de resultaten van het Nader onderzoek visueel weergegeven. Er is geen aanleiding gevonden om een conflict tussen de planontwikkeling en de Flora- en faunawet te veronderstellen mits gehandeld wordt conform de Algemene zorgplicht. Het aanvragen van een ontheffing ex. artikel 75 van de Flora – en faunawet is derhalve niet aan de orde.

Foerageerlocaties vleermuizen

Tot vaste rust- en verblijfplaatsen als bedoeld in artikel 11 van de Flora- en faunawet worden locaties gerekend waarin zich kraamkolonies, paarverblijven, overwinteringsplaatsen en verblijven van groepen mannetjes bevinden, afhankelijk van de soort. Belangrijke migratie- en vliegroutes en foerageergebieden die van belang zijn voor de instandhouding van een vaste rust- of verblijfplaats van de soort op populatieniveau, vallen hier ook onder. Daarnaast vallen hieronder tijdelijke, seizoensgebonden, verblijfplaatsen (bijvoorbeeld nesten, hollen, burchten) of standplaatsen die van belang zijn voor de gunstige staat van instandhouding van een soort op populatieniveau of per exemplaar hieronder.

Het aangetroffen deel van een foerageerlocatie binnen het plangebied vormt een onderdeel van een aantal vergelijkbare foerageerlocaties, welke in de omgeving gelegen zijn en afwisselend door de vleermuizen bezocht worden. Het verdwijnen van een deel van foerageerplaatsen voor de Gewone dwergvleermuis zal mogelijk een effect hebben op de lokale populaties van deze vleermuizen.

Het is echter onwaarschijnlijk dat dit een negatief effect zal hebben op de staat van instandhouding van deze lokale populaties.

Daarnaast is het waarschijnlijk dat in de nieuwe situatie na de planontwikkeling nieuwe foerageerplaatsen zullen ontstaan (zie planschets in kaartbijlage 4). De open en onbeschutte huidige

inrichting van het landschap zal plaats maken voor een kleinschalig ingericht gebied met woningen, tuinen en lijnvormige landschapselementen. Dit biedt mogelijkheden als leefgebied voor vleermuissoorten als de Gewone dwergvleermuis.

Tevens is het mogelijk dat de huidige foerageerplaatsen hun functie behouden. Er wordt derhalve geen conflict tussen de geplande ontwikkeling en de Flora- en faunawet voor het plangebied geconstateerd.

Vliegroute

Er is een deel van een vliegroutes van vleermuizen langs de rand van de onderzoekslocatie aangetroffen. De route loopt langs de lijnvormige beplanting langs een gedeelte van de Jan van Weliestraat. Gezien de planschets lijkt deze lijnvormige structuur gehandhaafd te blijven en zelfs te worden uitgebreid. Mocht deze structuur echter beschadigd of onderbroken worden door de planontwikkeling dan is deze ingreep ontheffingsplichtig.

Verlichting

De verlichting die in de nieuwe woonwijk aangelegd gaat worden kan een negatief effect hebben op vleermuizen. Sommige vleermuissoorten zijn gevoelig voor verstoring door licht zoals bijvoorbeeld de Grootoorvleermuis en Watervleermuis, deze soorten zijn niet aangetroffen op het plangebied of in de directe omgeving. Voor de Gewone dwergvleermuis, die wél is aangetroffen, zal verlichting niet direct verstorend werken. Gewone dwergvleermuizen zijn soorten die goed gedijen in bebouwde omgevingen.

Conclusie en advies

Geconcludeerd wordt dat er geen conflicten tussen de geplande ontwikkeling en de Flora- en faunawet in het plangebied te verwachten zijn.

Een deel van de vliegroutes van vleermuizen loopt langs de rand van de onderzoekslocatie. Gezien de planschets lijkt deze lijnvormige structuur gehandhaafd te blijven en zelfs te worden uitgebreid.

Ongetwijfeld zullen binnen de terreingrenzen vogels broeden (in opstallen, bomen, struiken en in het veld). De te verwijderen bomen, struiken en opstallen vergen controle op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen. Geadviseerd wordt verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten uitvoeren.

Voor de achtergronden van deze conclusies wordt verwezen naar het in bijlage 6 opgenomen rapport Nader onderzoek Natuurwetgeving.

3.3.7 Natura 2000-gebieden

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden. Het doel van Natura 2000 is het behoud en herstel van de biodiversiteit in Europa. De Europese Unie wil, door middel van de Natura 2000-gebieden, bedreigde en waardevolle habitattypen en soorten in stand houden en zo nodig herstellen.¹⁰

Uit de Streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' blijkt dat ten noorden van het plangebied een gebied met Natura 2000-waarden (Uiterwaarden Waal) ligt. De uiterwaarden liggen op een afstand van circa 550 meter. Het plangebied is zoals aangegeven in de Streekplanuitwerking opgenomen als 'zoekzone wonen' (Dt 1 en 2). Om te beoordelen welke invloed de diverse in het streekplan opgenomen zoekzones hebben op in de nabijheid aanwezige Natura 2000-waarden is een 'Voortoets Natura 2000' opgesteld. Uit deze voortoets blijkt dat bij ontwikkeling van de zoekzones Dt 1 en 2 het niet met zekerheid is uit te sluiten dat een significant effect optreedt.

Deze mogelijke effecten op de Natura 2000-waarden moeten derhalve nader worden onderzocht. Bovendien moet worden bekeken (indien er effecten zijn) met welke mitigerende maatregelen deze effecten kunnen worden verzacht. De conclusie van de genoemde voortoets is dat bij ontwikkeling van deze zoekzone een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet (artikel 19 sub f) nodig is.

Ten tijde van het opstellen van de streekplanuitwerking en de voortoets was de invulling van onderhavige zoekzone (plangebied) echter niet duidelijk. Daarom is ten behoeve van het ontwerp-structuurplan Deest-Zuid en de hierbij horende quick-scan Flora-fauna, een aanvullende voortoets opgesteld: de 'Voortoets Natura 2000 Deest-Zuid'. In deze (tweede)voortoets is rekening gehouden met de komst van 200 woningen, de zandwinning en de nieuwe ontsluitingsweg. De conclusie van deze voortoets is dat effecten op het Natura 2000-gebied als gevolg van geluid en verstoring zijn uitgesloten indien de zandwinning bij Winssen doorgaat.

Ter zake van onderhavig bestemmingsplan is in overleg getreden met de provincie Gelderland. Op 4 september 2008 heeft dit overleg plaatsgevonden. In dit overleg gaf de provincie aan dat het gaat om de bouw van (destijds) 40 woningen in Deest-Zuid met een minimaal (en nauwelijks meetbaar) effect op natuurwaarden in de uiterwaarden.

¹⁰ Bron: www.groeneruimte.nl.

Inmiddels is gebleken dat als gevolg van een wetswijziging per 1 februari 2009 een vergunning niet nodig is vanwege het ontbreken van significante negatieve effecten. Dit is door de Provincie bevestigd per brief van 19 mei 2009 (zaaknr. 2009-009049, zie bijlage 7).

3.3.8 Grondwater en waterhuishouding

In bijlage 8 is ingegaan op de wijze waarop met de waterbelangen is omgegaan. Deze waterparagraaf is gebaseerd op een waterhuishoudkundig plan dat in 2009 is opgesteld. In het plan is rekening gehouden met zowel provinciaal als gemeentelijk beleid, en met de richtlijnen van het waterschap waarmee intensief overleg heeft plaatsgevonden. De hoofdlijnen zijn als volgt:

- op de gewenste ontwatering te bereiken wordt het maaiveld opgehoogd tot NAP +7,20 m ter plaatse van wegen en NAP +7,50 tot NAP +7,70 m bij woningen. Hiermee wordt tevens de kwel beperkt;
- het rioolwater dat de overstort aan de Vriezeweg passeert wordt via een leiding langs/onder de Vriezeweg in zuidelijke richting tot zuidelijk van het plangebied afgevoerd. De regenwaterafvoer wordt langs de Jan van Weliestraat door het projectgebied afgevoerd en deze aan te leggen nieuwe watergang sluit ten zuiden van het plangebied weer aan op de bestaande waterlopen;
- hemelwater dat in het plangebied op verharde oppervlakken valt, wordt geborgen in een overloopgebied (zo nodig deel als plas-dras zone uit te voeren) langs bovengenoemde watergang die door het projectgebied heen wordt aangelegd;
- de bodem van de te graven watergang wordt daar waar nodig met klei bekleed om de kwel die optreedt door het deels vergraven van de deklaag te reduceren.

In een tijdelijke situatie kan het nodig zijn om hemelwater dat wordt opgevangen op de verharde delen van het plangebied, af te voeren naar een tweetal gebieden welke in eigendom zijn van de gemeente Druten c.q. Bouwfonds (percelen kadastraal bekend gemeente Druten, Sectie E, nummers 726 en 692). Deze gebieden zijn op de verbeelding aangeduid met de functieaanduiding 'waterberging' hetgeen ter plaatse waterberging mogelijk maakt.

Uit de waterparagraaf blijkt dat de waterbelangen met dit plan voldoende rekening is gehouden, en dat de effecten van het plan op de omgeving gering zijn.

3.3.9 Verkeer en parkeren

De wegen in het plangebied komen binnen de 30 km zone te liggen. Op grond van de door de gemeente gestelde randvoorwaarden kan worden aangegeven dat de wegbreedtes binnen het plan minimaal 5,20 meter zullen zijn. De ontsluitende woonstraten van de wijk worden minimaal 5,80 meter breed. Deze maten zijn exclusief de parkeerstroken.

In onderstaande tabel (figuur 8) is een indicatieve parkeerbalans voor de geplande woningen weergegeven.

type	aantal woningen	p-kencijfer		gehanteerde norm	benodigd	p-aanbod	
		min	max			eigen	openbaar
vrij	13	2	2,2	2	26	23	
2-kap	30	2	2,2	2	60	30	
rij	31	1,4	1,7	1,5	46,5	0	
lvlb	9	1,4	1,7	1,5	13,5	0	
TOTAAL	83				146	53	93
totaal parkeeraanbod					152		
totaal parkeerbehoefte					146		
totaal restcapaciteit					6		

Figuur 8 Parkeerbalans

3.3.10 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.¹¹ Deze wijziging heeft er voor gezorgd dat er een beter afstemming is ontstaan tussen ruimtelijke activiteiten en luchtkwaliteit. Als namelijk aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het ontwikkelen van de beoogde ruimtelijke activiteit:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het bestemmingsplan is één van de bevoegdheden waarbij aan de bovengenoemde criteria moet worden getoetst (genoemd in artikel 5.16, tweede lid onder c Wet milieubeheer).

Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. Op basis van bijlage 3A van de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)’ dragen na de vaststelling van het NSL, de volgende ontwikkelingen “niet in betekenende mate” bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor geen luchtonderzoek te worden uitgevoerd.

¹¹ Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen.

Met andere woorden een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. Wordt deze grens niet overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden en zijn aanvullende maatregelen niet nodig. Concreet betekent dit bij:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2);
- < 100.000 m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.) bij kantoorlocaties bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 200.000 m² b.v.o. bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.1).

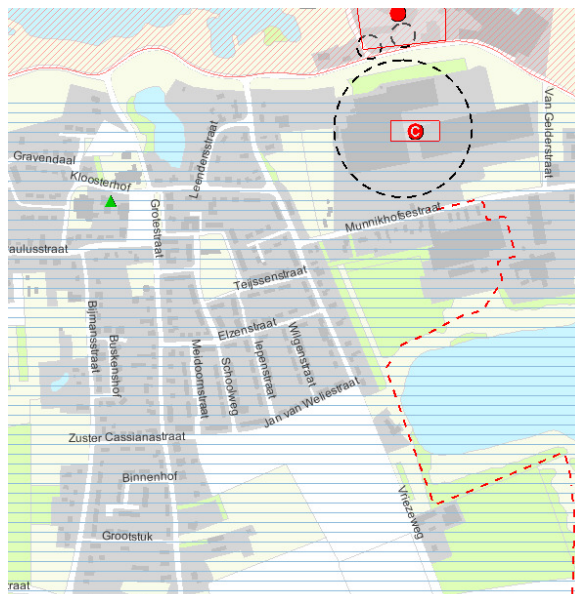
Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van in totaal circa 80 woningen zodat op basis van bijlage 3A sprake is van een 'niet in betekenende mate '-plan. Meer concreet betekent dit dat voor dit plan geen luchtkwaliteitonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Industrie

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich twee steenfabrieken. Beide fabrieken liggen ten noorden/noordoosten van het plangebied. Voor één van de fabrieken, Vogelensangh, is de immissie berekend. Hieruit blijkt dat de immissie met name in noordoostelijke richting (in de uiterwaarden) effect heeft op de luchtkwaliteit. Voor de andere fabriek zal een vergelijkbare verspreiding optreden. Op basis van dit onderzoek kan worden aangenomen dat beide fabrieken geen belemmering vormen voor de ontwikkeling die door onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Het plangebied bevindt zich namelijk ten zuid-westen van de steenfabrieken en derhalve bovenwinds van de dominerende windrichting.

3.3.11 Externe veiligheid¹²

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet een toetsing aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) worden uitgevoerd. Onderzocht moet worden in hoeverre burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld aan in de omgeving aanwezige risicovolle inrichtingen. Op de risicokaart van de provincie Gelderland (zie figuur 9) is aangegeven dat het plangebied zich (evenals de rest van het land van Maas en Waal) in een overstromingsgebied bevindt. De gehele kern Deest is aangemerkt als overstromingsgebied waarbij de waterhoogte kan stijgen tot +1 meter. Ten oosten van het plangebied loopt een hoofdgasleiding vanaf



Figuur 9 Risicokaart Gelderland (detail)

Vogelensangh/Koramic/Ravenstein naar de hoofdleiding ten zuiden van de Maas en Waalweg. Deze vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling. Ten noord-oosten van het plangebied bevindt zich het bedrijf Koramic Narvik. Deze inrichting in Deest is belangrijk ten aanzien van externe veiligheid. De invloedssfeer van dit bedrijf reikt niet over het plangebied. Ook de 10^{-6} contour (zie figuur 10) van Koramic Narvik reikt niet over het plangebied.



Figuur 10 Invloedssfeer 10^{-6} contour (bron: gemeente Druten, 2007)

¹² Overgenomen uit het Structuurplan Deest.

Een tweede inrichting in Deest die belangrijk is ten aanzien van externe veiligheid en is Ravestein BV. Dit bedrijf heeft echter geen invloed op het gebied Deest-Zuid. Ten zuiden van de Van Heemstraweg bevindt zich een verkooppunt van motorbrandstoffen (niet op bovenstaande detailkaart), echter de hindercontour van dit bedrijf raakt het plangebied niet.

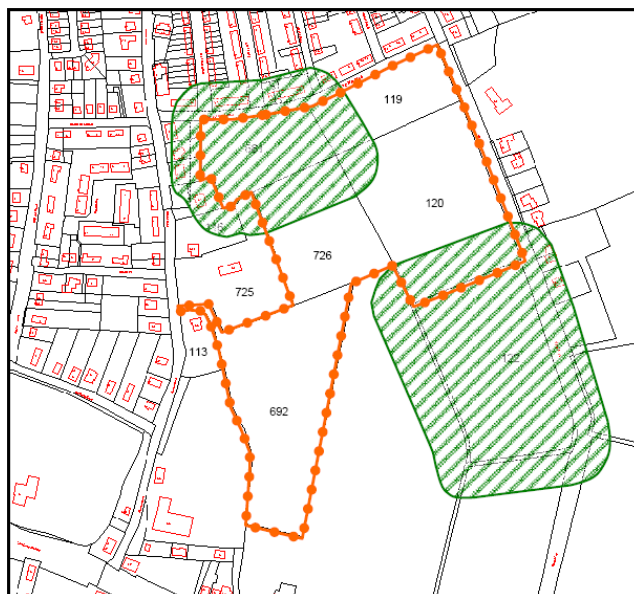
De Van Heemstraweg is geen specifieke route voor gevaarlijke transporten. De Waal is wel een specifieke route voor gevaarlijke transporten. De invloedssfeer van de Waal maakt onderdeel uit van het Basisnet Water. Gezien de grote afstand tot de Waal (> 500 meter) vormt de invloedssfeer van de Waal geen belemmering voor ontwikkeling van het plangebied.

3.3.12 Milieuhinder

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een tweetal fruittelers. Deze 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.

Men dient 50 meter afstand te houden vanaf de perceelsgrens voor gevoelige functies op omliggende percelen indien het gebruik van bestrijdingsmiddelen in de lijn der verwachting ligt.¹³ De spuitzones reiken gedeeltelijk over gronden met de bestemming "Woongebied". Gezien het huidige gebruik als boomgaard, ligt het gebruik van bestrijdingsmiddelen in de lijn der verwachting. Deze spuitzones zijn derhalve aangegeven op de verbeelding. Indien deze spuitzone moet worden aangepast (vanwege bedrijfsbeëindiging bij voorbeeld) moet gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de regels. Binnen het plangebied liggen twee spuitzones die afkomstig zijn van twee boomgaarden in de nabijheid van het plangebied:

- één is afkomstig van het perceel met kadastraal nummer 661;
- één is afkomstig van perceel met kadastraal 122.



Figuur 11 Indicatieve aanduiding milieuhinderzones

¹³ RvS 6 juni 2008, nr. 200801856/2.

3.3.13 Duurzaamheid/Warmte- en Koudeopslag

De gemeente is van mening dat bij nieuwe plannen moet worden overwogen de warmte (in de winter) en koude (in de zomer) deels uit de bodem te betrekken. Daarmee worden de energiekosten en de CO₂-uitstoot beperkt. Door CSO Adviesbureau is een 'quick scan' uitgevoerd, waaruit is gebleken dat de bodem geschikt is voor de toepassing van deze vorm van duurzame energie. Initiatiefnemer beoordeelt op dit moment de haalbaarheid.

3.4 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het realiseren van het plangebied komen geheel voor rekening van Bouwfonds. Voor de totale ontwikkeling wordt een exploitatieovereenkomst opgesteld. De gemeente stelt tevens een planschadeovereenkomst op en zal deze ter ondertekening aan Bouwfonds voorleggen. Voor het overige zijn geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

4. JURIDISCHE ASPECTEN

4.1 Juridische vorm

Het bestemmingsplan 'Deest-Zuid' is een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

4.2 Wijze van bestemmen

Voor de regels van dit bestemmingsplan wordt aangesloten op de voorschriften van het bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000' van de gemeente Druten, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 25 oktober 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 22 mei 2001. Ter verduidelijking volgt hier een korte toelichting op de wijze van bestemmen:

- **Agrarisch (A)**

Het westelijke gedeelte van het plangebied is op het moment van ter inzage legging van dit plan agrarisch in gebruik. In dit plan is ervoor gekozen om het huidige gebruik positief te bestemmen. Het westelijk gedeelte van het plangebied is echter in de toekomst ook nodig voor woningbouw. Daarom is een wijzigingsbevoegdheden opgenomen naar de bestemming 'Woongebied' (Wro-zone – wijzigingsgebied). De percelen sectie E, nummers 726 en 692 hebben een de bestemming 'Agrarisch' en daarnaast de functie aanduiding 'waterberging' hetgeen (tijdelijke) waterberging op (een gedeelte van) deze percelen mogelijk maakt.

- **Groen (G)**

Een groene leefomgeving is van groot belang. De groene centrale as in het plangebied vormt een belangrijke groene structuur. De groene rand is niet alleen van belang voor waterberging maar vormt ook een onderdeel van een belangrijke zichtlijn op de oude kern van Deest. Vanwege het belang van de groene as is deze specifiek bestemd als 'Groen'. Kleinere, ondergeschikte groenelementen worden uit het oogpunt van doelmatigheid bestemd als 'Woongebied'.

- **Woongebied - 1 (WG-1)**

Deze bestemming heeft betrekking op het nieuw te realiseren woongebied. Gekozen is voor een globale bestemming, waarbinnen – naast het wonen – meerdere doeleinden mogelijk zijn, zoals verkeer en verblijf, openbaar vervoer, water en groen. Tevens wordt onder bepaalde voorwaarden de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan. Ten aanzien van de ruimtelijke inrichting worden concrete voorschriften gegeven in zake o.a. de situering, hoogte en afdekking van hoofd-, aan-, en bijgebouwen. Als waarborgen voor rechtszekerheid zijn in de regels het aantal woningen, de verdeling naar woningbouwtypen en bouwhoogten opgenomen.

Binnen deze bestemming kunnen vrijstaande, twee-onder-een-kap-woningen en rijenwoningen worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming moeten een aantal woningen levensloopbestendig worden gebouwd. Het begrip levensloopbestendig wordt gebruikt om woningen aan te duiden die kunnen worden aangepast aan veranderingen die zich in het leven van de bewoner voordoen. Met andere woorden, levensloopbestendige woning is het overkoepelende begrip voor een woning die toegankelijk is of eenvoudig toegankelijk zijn te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.

- **Woongebied - 2 (WG-2)**

Deze bestemming heeft evenals WG-1 betrekking op het nieuw te realiseren woongebied. Ook hier is gekozen voor een globale bestemming, waarbinnen – naast het wonen - meerdere doeleinden mogelijk zijn. Ten aanzien van de ruimtelijke inrichting onderscheidt deze bestemming zich van Woongebied 1 op het vlak van woningbouwtypen. Binnen de bestemming WG - 2 zijn alleen vrijstaande woningen toegelaten. Hierdoor wordt de bestaande ruimtelijke structuur langs de Vriezeweg met vrijstaande woningen op ruime kavels versterkt.

- **Water (WA)**

Deze bestemming heeft betrekking op de watergang die de zuid-oostelijke plangrens vormt.

- **Waarde – Archeologie 1 en Waarde – Archeologie 2 (WR-A - 1 en WR-A - 2)**

Ter bescherming van archeologische waarden ligt op het zuidelijke gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel.

- **Waterstaat – Waterlopen (WA-WL)**

Binnen het plangebied moet een watergang worden gerealiseerd ten behoeve van afwatering van de bestaande kern van Deest en het nieuwe woongebied ten zuiden van de bestaande kern dat door onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Deze watergang wordt gerealiseerd binnen het gebied met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen'.

- **Milieuzone**

Op de verbeelding zijn twee milieuzones aangeduid. Deze zones liggen rond twee boomgaarden op de percelen kadastraal bekend gemeente Druten, sectie E, nummers 122 en 661. Vanaf de grens van deze percelen geldt een spuitcirkel van 50 meter waarbinnen geen gevoelige functies, zoals wonen, mogen worden gerealiseerd.

5. DE PROCEDURE

De procedure die een bestemmingsplan moet doorlopen, is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Inspraak

Naast de wettelijke procedure voor het bestemmingsplan, is de gemeentelijke inspraakverordening van belang. Deze bepaalt of over een beleidsvoornemen inspraak moet worden geboden. Op grond van de inspraakverordening van de gemeente Druten is een voorontwerp van het bestemmingsplan met ingang van donderdag 9 april 2009 gedurende vier weken ter inzage gelegd voor inspraak.

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken overheden en partijen. Daarbij is het Waterschap expliciet genoemd.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten uit het vooroverleg, zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 11 juni 2009 gedurende 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende die periode schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar maken.

Vaststelling

Binnen **twalf weken** wordt het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Druten. Dit ontwerpplan wordt ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend door belanghebbende wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend, of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Re-actieve aanwijzing

De provincie en de minister hebben voordat de beroepstermijn ingaat, de mogelijkheid om een re-actieve aanwijzing te geven. Dit houdt in dat het onderdeel waarop de aanwijzing betrekking heeft, geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan.

Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als door de Raad van State een uitspraak is gedaan over een eventueel ingesteld beroep.

6. VOOROVERLEG 3.1.1 BRO

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en met de 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 geding zijn.

Uitkomsten vooroverleg:

Het voorontwerp bestemmingsplan Deest-Zuid heeft vanaf 9 april 2009 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Op 8 april 2009 is de publicatie in de 'Waalkanter' en op de website van de gemeente geplaatst.

Op 7 april 2009 is het plan voorgelegd aan de diverse officiële instanties (Provincie Gelderland, VROM inspectie, Waterschap Rivierenland en het RACM). Op 18 mei 2009 heeft de VROM inspectie aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

7. ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

7.1 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 11 juni 2009 zes weken ter visie gelegen. Op 10 juni 2009 is de publicatie in de 'Waalkanter' en op de website van de gemeente geplaatst. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2 Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

- Op pagina 15 is de planbegrenzing in figuur 7 aangepast. Deze komt nu overeen met de planbegrenzing op de verbeelding;
- op pagina 16 is de zin toegevoegd: "Voor vindplaatsen 3 en 4A is op dit moment geen nader onderzoek uitgevoerd. Binnen deze vindplaatsen mag de grond tot maximaal 30 cm diepte (zijnde de bouwvoor) worden verstoord";
- op pagina 19 is de zin toegevoegd: "De archeologische waarden in het plangebied (vindplaatsen 1A, 3 en 4A) zijn op de verbeelding bij dit bestemmingsplan opgenomen met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'";
- op pagina 19 is "1,75 meter" gewijzigd in "1,00 meter";
- op pagina 30 is het kopje "Waarde – Archeologie (WR-A)" gewijzigd in "Waarde – Archeologie 1 en Waarde – Archeologie 2 (WR-A – 1 en WR-A - 2)";
- na hoofdstuk 6 is een hoofdstuk toegevoegd dat luidt: 'Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

Regels

- artikel 4.1 onder b is als volgt gewijzigd: "voetpaden" is vervangen door: "voet- en fietspaden";
- onder vernummering van de bestaande opsomming is aan artikel 5.1 toegevoegd: "b. bruggen en duikers";
- artikel 6.2.1 onder e is als volgt gewijzigd: "een bouwperceel" is vervangen door: "de uitgeefbare grond";
- artikel 6.2.1 onder g is als volgt gewijzigd: "de afstand van de zijgevels van het hoofdgebouw, niet zijnde zijgevels van de aaneen gebouwde zijden van woningen, tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 4 meter bedragen" is vervangen door: "hoofdgebouwen worden gerealiseerd op de zijdelingse bouwperceelgrens, dan wel tenminste 1 meter daarbuiten";
- artikel 6.2.2 onder b is als volgt gewijzigd: "per bouwvlak" is vervangen door "van de uitgeefbare grond";
- in artikel 6.2.5 is de zinsnede "of andere gevoelige functies" vervallen;
- onder vernummering van de overige artikelliden is lid 6.4 vervallen;

- artikel 8 'Waarde – Archeologie' is hernoemd naar 'Waarde - Archeologie – 1';
- in artikel 8.1 is achter 'Waarde – Archeologie', de toevoeging '- 1' geplaatst;
- artikel 8.2.1 is als volgt gewijzigd: "1,75 meter" is vervangen door "1,00 meter";
- in artikel 8.2.1 is aan de opsomming toegevoegd: "f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem";
- onder vernumming van de overige artikelen is na artikel 8 'Waarde – Archeologie – 1', een artikel ingevoegd dat luidt:

Artikel 9 Waarde – Archeologie – 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

9.2 Aanlegvergunning

9.2.1 Het is verboden op deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. Grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

9.2.2 De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod onder 9.2.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

9.2.3 Het verbod, als bedoeld onder 9.2.1, is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
- c. de werken en werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
- d. de werken en/of werkzaamheden zijn gericht op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

9.2.4 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 9.2.1, winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

9.2.5 In geval van aanlegvergunningverlening is het aan de gemeente Druten of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van het uit te voeren werk.

- Artikel 16.2 is als volgt gewijzigd: “twee” is vervangen door “vier”;
- Artikel 16.3 is als volgt gewijzigd: “twee” is vervangen door “vier”.

Verbeelding

- Twee archeologische vindplaatsen die per abuis ontbraken in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. De archeologische vindplaats die reeds op de verbeelding was ingetekend, is hernoemd naar 'Waarde – Archeologie – 1'.
- De pijlen die de ontsluitingspunten van de wijk aangeven, zijn vervallen. De landelijke RO Standaarden 2008, conform welke dit bestemmingsplan is opgesteld, bieden geen ruimte voor het opnemen van dergelijke figuren.
- Het westelijke gedeelte van de bestemming 'Groen' (tot aan de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterlopen') is vervallen en heeft de bestemming 'Agrarisch' gekregen met de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied'.