

bestemmingsplan

Druten West

toelichting
voorschriften
plankaart

5 juli 2007

gemeente Druten

vastgesteld door de gemeenteraad d.d.: 28 juni 2007
goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d.:

Bestemmingsplan Druten West

Inhoud:

- toelichting
- voorschriften
- plankaart

Losse bijlagen:

- Beeldkwaliteitsplan Druten West (Stedebouwkundig bureau Welmers, 30 januari 2003)
- Waterparagraaf (ingenieursbureau Van Kleef, juni 2004)
- Akoestisch onderzoek Druten West (Goudappel Coffeng, 27 mei 2004)
- Verkennend bodemonderzoek (BOOT organiserend ingenieursbureau, projectnummer ME 05203, 14 september 2006)
- Nader bodemonderzoek (BOOT organiserend ingenieursbureau, projectnummer ME 06112, 9 september 2006)
- Onderzoek flora en fauna (inventarisatie vleermuizen en steenmarter Druten west) Bureau Waardenburg bv, 8 maart 2006
- Druten West, verkennend archeologisch onderzoek, Vestigia, september 2004-09-08
- Onderzoek Luchtkwaliteit bestemmingsplan Druten West, Goudappel Coffeng, 12 april 2006
- Eindverslag inspraakprocedure betreffende het bestemmingsplan Druten West van 1 maart 2005
- Wijkinrichtingsplan

Datum 1^e ter visie:.....
Datum vaststelling gemeenteraad: 28 juni 2007
Datum 2^e ter visie:.....
Datum goedkeuring Gedeputeerde Staten:.....
Onherroepelijk Kroon:.....

5 juli 2007

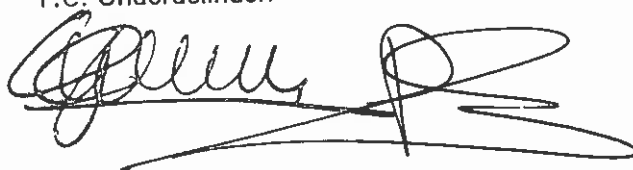
Stedebouwkundig Adviesbureau A. Welmers BV (Gorinchem)
in samenwerking met
Visser & Silfhout Advocaten (Dordrecht)

TOELICHTING

Vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente
Druten d.d. 28 JUN 2007

De raadsgriffier,
Y.C. Onderdelinden

De plv. voorzitter,
P.M. Haverkamp

Two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is for Y.C. Onderdelinden, and the signature on the right is for P.M. Haverkamp. Both signatures are written in a cursive, flowing style.

1. INLEIDING

1.1. Korte beschrijving van de wijk

Druten West is een woonwijk die in de jaren '60 is gerealiseerd nabij het centrum van Druten. De wijk heeft een zeer monotoon karakter, hetgeen enerzijds veroorzaakt wordt door het stedenbouwkundig patroon, anderzijds door het grote aantal gelijksoortige woningen.

De wijk bestaat voor een groot deel uit huurwoningen van een matige kwaliteit. Soms is het onderhoudsniveau zeer matig, soms hebben woningen een beperkte woonkwaliteit.

Samenhangend met de eenzijdige woningvoorraad is ook de bevolkingssamenstelling eenzijdig.

De wijk is niet meer toegesneden op de (huidige en vooral toekomstige) eisen die aan een woonwijk gesteld kunnen worden.

1.2. Doel van herontwikkeling en doel van het bestemmingsplan

Voor Druten West is een herontwikkelingsplan ontwikkeld dat een positieve ommekeer in de wijk te weeg moet brengen.

Belangrijke doelen van dit herontwikkelingsplan zijn:

- De maatschappelijke structuur versterken. Een betere kwaliteit woonmilieu voor de huidige bewoners en voor meerdere doelgroepen bieden. Inspelen op de veranderde maatschappelijke omstandigheden.
- Meer differentiatie in woningtypen bieden. Hiermee wordt ingespeeld op wensen van specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld ouderen. Een grotere verscheidenheid in woningtypen leidt ook tot een gevarieerdere bevolkingssamenstelling.
- Het op peil brengen van de kwaliteit van de woningen. Soms kan dit door een (ingrijpende) renovatie van woningen. Soms is vervangende nieuwbouw noodzakelijk.
- Het vernieuwen van de stedenbouwkundige structuur. Meer interne samenhang en ook meer samenhang met de omgeving zijn van belang. De relatie met Druten Zuid (Van Heemstraweg) dient versterkt te worden.
- Het herontwikkelen van enkele locaties die ofwel niet passend zijn in de woonwijk (bedrijfsterrein), ofwel hun functie verliezen (scholen).

De herstructurering van Druten West is inmiddels in volle gang. Stedenbouwkundige visie en haalbaarheidsonderzoek hebben de wenselijkheid en haalbaarheid aangetoond. In delen van de wijk is inmiddels een grondige renovatie van woningen gerealiseerd.

Aan de Heemradenstraat is inmiddels een project nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft ten doel de ambities van het herstructureringsplan van een juridisch kader te voorzien.

1.3. Korte beschrijving van het ontwikkelingsproces

In 1996 is het ontwikkelingsproces gestart met een enquête van de woningstichting Alphons Ariëns onder de bewoners.

Kwaliteiten van woningen en woonomgeving en de beleving er van werden geïnventariseerd.

In 1998 liet woningstichting Alphons Ariëns een eerste stedenbouwkundige verkenning uitvoeren (Ste-

denbouwkundige ontwikkelingsvisie Druten West, Stedebouwkundig bureau Welmers, november 1998). Daadwerkelijke verdere ontwikkeling werd in nauwe samenwerking tussen gemeente, woningstichting en bewoners in 2000 weer ter hand genomen met het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek. Het haalbaarheidsonderzoek werd na intensieve communicatie met de wijkbewoners, raadsleden en de raad van commissarissen van de woningstichting (juni 2002) in oktober 2002 afgerond. Tijdens het haalbaarheidsonderzoek werden vele aspecten van de visie 1998 tegen het licht gehouden, nader onderzocht en nader afgewogen. Het plan 1998 werd op onderdelen bijgestuurd en verfijnd en uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan (Stedebouwkundig bureau Welmers, 30 januari 2003). In 2003 werd een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en woningstichting Alphons Ariëns gesloten.

Ook werd in 2003 gestart met de uitvoering van de eerste onderdelen van het plan, de renovatie van de zogenaamde plaatrijke woningen.

In 2005 / 2006 werd een aanvang genomen sloop en vervangende nieuwbouw van "houtrijke" woningen aan de Heemradenstraat. Dit project zal in het najaar 2006 worden opgeleverd.

In het gehele ontwikkelingstraject is intensief overleg gevoerd met bewoners (bewonersvertegenwoordiging, openbare avonden, inloopdagen). Met een in 2001 gesloten communicatieconvenant heeft de invloed van bewoners een officiële status in de planvorming verkregen. In hoofdstuk 9 wordt een overzicht van dit overleg gegeven.

1.4. Samenwerking tussen partijen

De gemeente Druten en woningstichting Alphons Ariëns (eigenaar en beheerder van het overgrote deel van de woningen in de wijk) hebben na grondige studie inzake planopzet en haalbaarheid een samenwerkingsovereenkomst getekend, die geëffectueerd is in een WOM (Wijk Ontwikkelings Maatschappij). Er is inmiddels een hechte samenwerking tussen gemeente, woningstichting Alphons Ariëns en bewoners ontstaan.



Ligging plangebied

2. BESCHRIJVING VAN DE SITUATIE

2.1. Ligging van het plan

Druten West ligt centraal in het dorp Druten, direct grenzend aan de westzijde van het centrum. Het plangebied wordt begrensd door aan de noordzijde de Heuvel, aan de oostzijde de Raadhuisstraat en het winkelcentrum, aan de zuidzijde de geluidwal langs de Van Heemstraweg en aan de westzijde de ter plaatse aanwezige leemput (waterpartij). Zie kaartbeeld.

2.2. Ruimtelijke en functionele analyse

Druten West is een wijk van circa 350 woningen. Voor een groot deel zijn dit huurwoningen. Deze huurwoningen hebben verschillende kwaliteiten. Zie kaartbeeld volgende pagina.

Daarnaast komen in Druten West twee scholen voor bijzonder (niet wijkgebonden) onderwijs. In de rand van de wijk staat het pas gerealiseerde cultureel centrum de Boogerd. Eveneens in de zuidrand is een bedrijf gevestigd (houtdrogerij Soetekouw). In de noordoostelijke hoek staat (aan de Heuvel, nabij het gemeentehuis) de sporthal.

Door herschikking en fusies van scholen verdwijnen beide schoolgebouwen naar locaties buiten de wijk Druten West. De school de Dijk wordt vanuit Druten West verplaatst naar de locatie aan het eind van de Heuvel. De wijk blijft daarmee op een goede wijze voorzien van onderwijs.

De houtdrogerij dient als gevolg van de planontwikkeling te verdwijnen. Inmiddels is overeenstemming bereikt over de aankoop van het bedrijf en de verplaatsing naar een bedrijfsterrein elders.

Het nieuwe cultureel centrum en de sporthal vervullen een duidelijke functie in de Drutense samenleving en zijn in de wijk Druten West op goede en van buiten af goed bereikbare plekken gesitueerd.

Bijgaande kaartjes geven een indruk van functies in het plan en van kwaliteiten van huurwoningen. Een deel van de huurwoningen is inmiddels gerenoveerd.

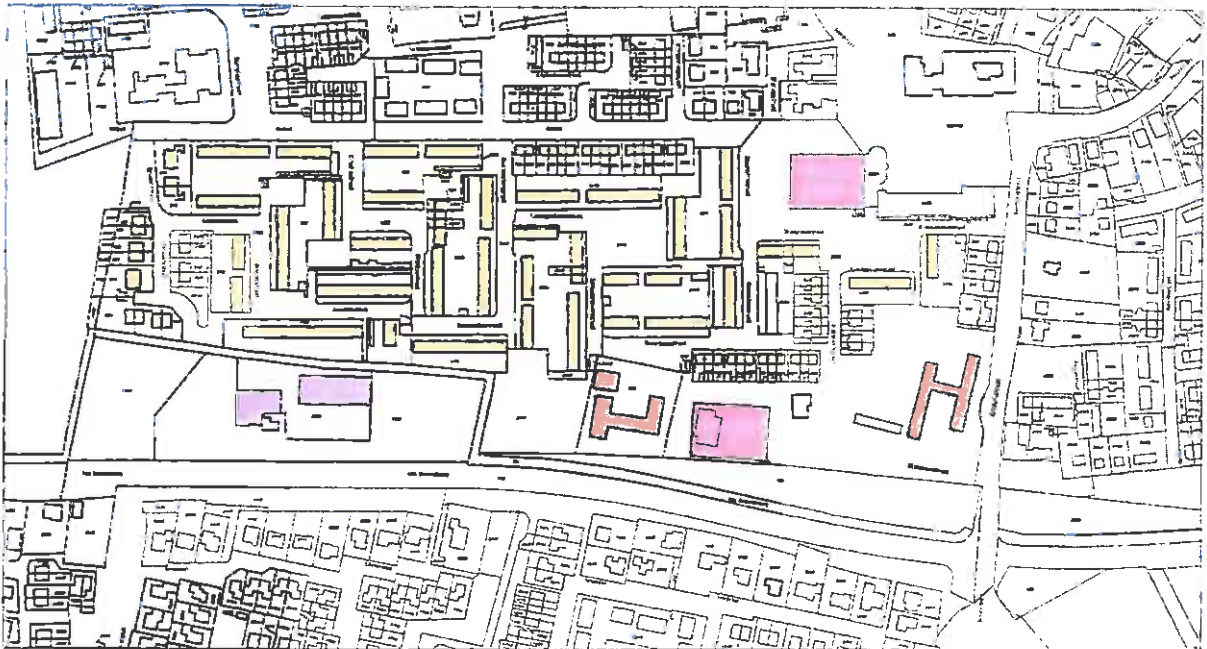
De ruimtelijke structuur van Druten is als gevolg van een repeterend hakenpatroon saai en spanningsloos. Er is geen herkenbare centrale plek in de wijk, alle onderdelen zijn zeer gelijkvormig aan elkaar. Ondanks ruime straatprofielen is er weinig groen en weinig parkeerruimte.

De relatie naar de noordzijde van de wijk (de Heuvel) is vrij goed.

Naar de zuidzijde (Druten Zuid) zijn de relaties slecht. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van de Van Heemstraweg die een barrière vormt tussen West en Zuid. Het verkeerskarakter (80 km / uur), de slechte oversteekbaarheid (tunneltje voor langzaam verkeer) en de slechte oriëntatie van de wijk op de weg (achterkanten naar de weg) zijn aspecten die een negatief beeld aan de zuidzijde van de wijk veroorzaken.

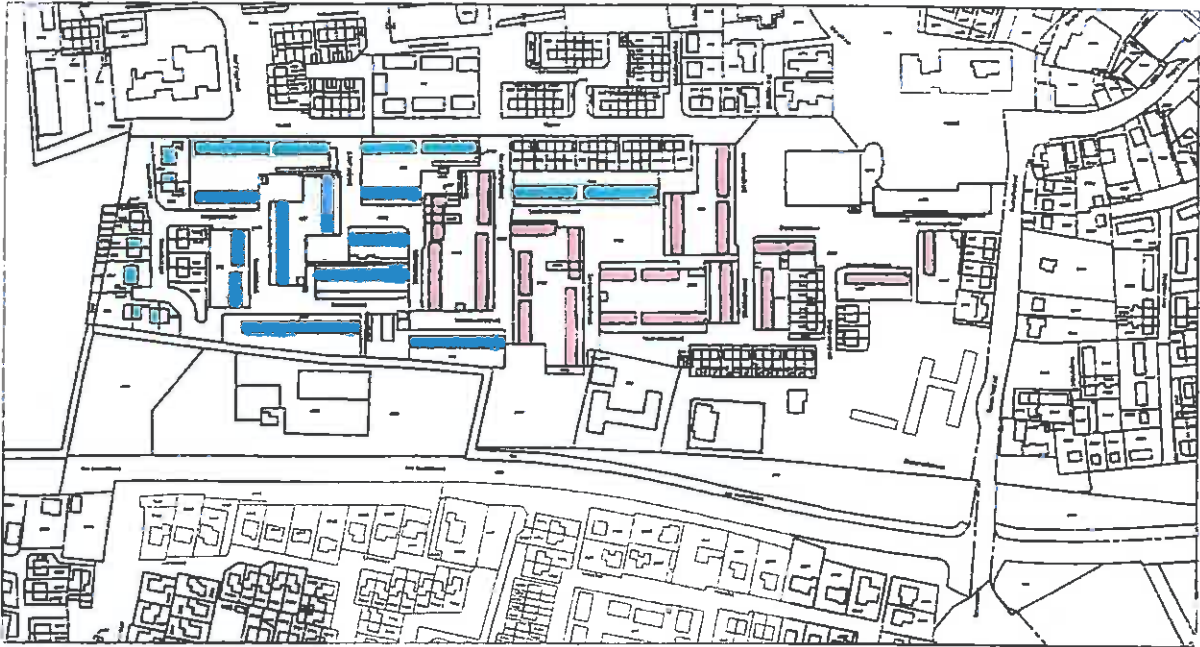


Begrenzing van het plangebied



Functionele analyse

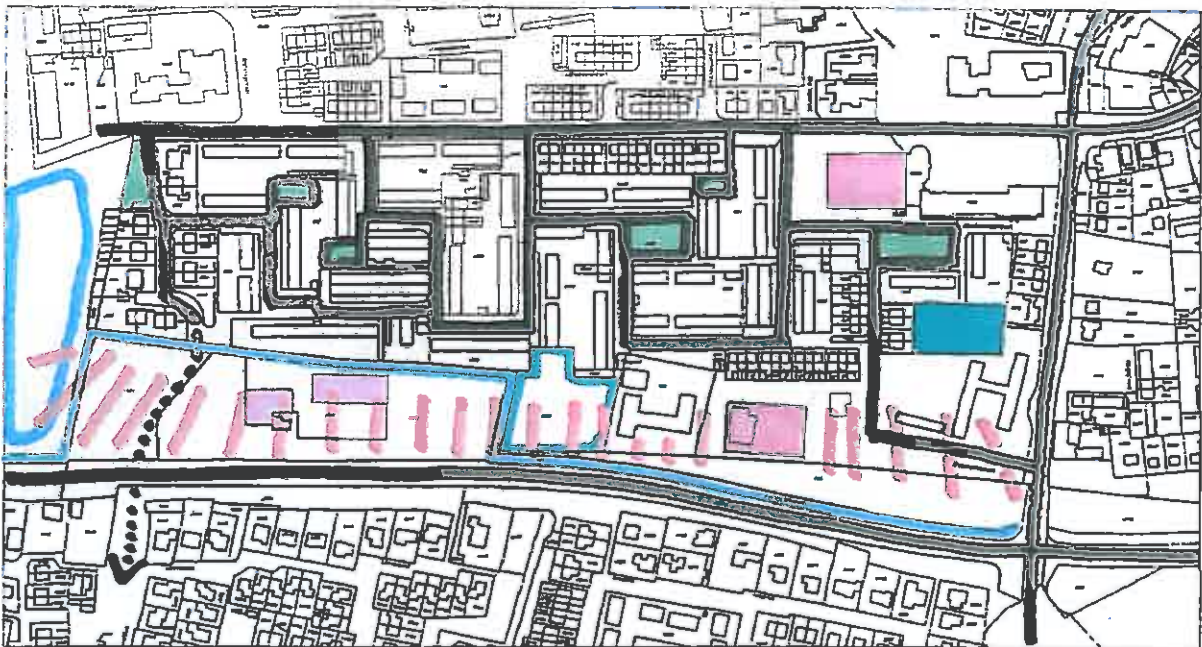
oker: wonen
 oranje: scholen
 rood: sporthal en cultureel centrum
 paars: bedrijf



Kwaliteiten van huurwoningen

Groen is goed; blauw is redelijk; rood is matig tot slecht.

Kwaliteit van particuliere woningen is over het algemeen goed.



Stedenbouwkundige analyse

Intern: ingewikkeld ruimtelijk patroon met verstopte plekken, geen samenhangende structuur.

Extern: negatieve uitstraling aan zuidzijde, onvoldoende relatie met Zuid.



Sfeerbeelden Druten West

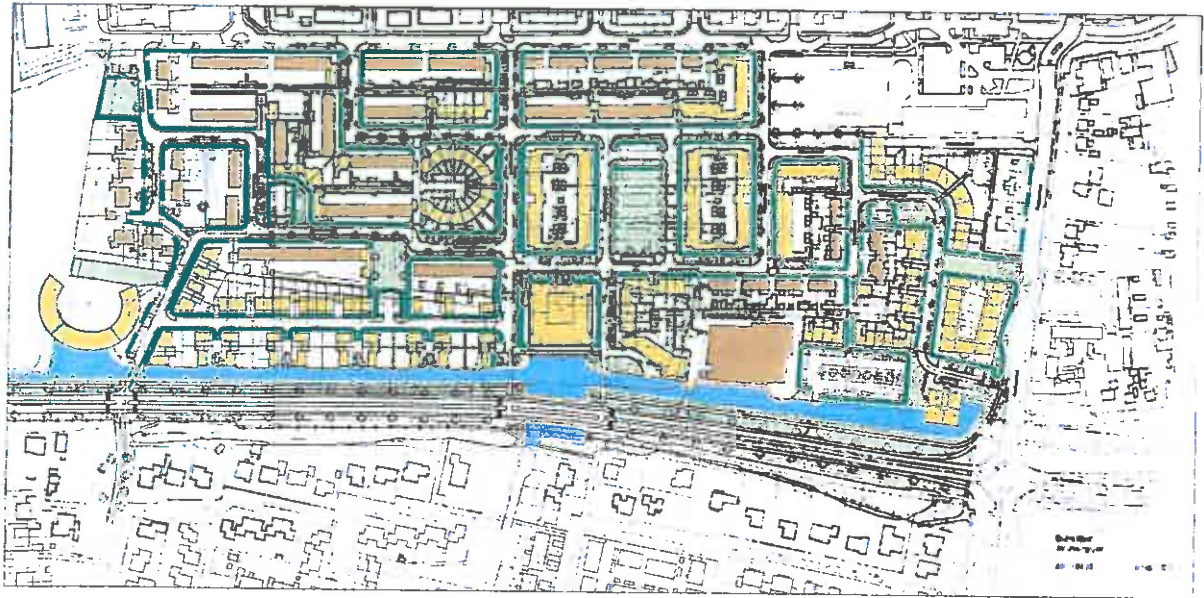
2.3. Vigerend bestemmingsplan

Druten West maakt momenteel onderdeel uit van het bestemmingsplan Druten – Kom 1994. Actualisatie van dit plan is – althans voor Druten West – noodzakelijk om de benodigde ruimte te bieden voor de herstructurering van de wijk.

3. KADERS DIE VOORTVLOEIEN UIT BELEID VAN HOGERE OVERHEDEN

De planontwikkeling van Druten West speelt nadrukkelijk in op beleidsdoelen van de gemeente en van hogere overheden:

- Maatschappelijke vernieuwing in oudere wijken is van belang. Wonen en zorg worden geïntegreerd.
- Er wordt een woonmilieu gecreëerd dat profiteert van en inspeelt op de ligging nabij het centrum van Druten.
- Intensief / zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk beleidsuitgangspunt. Niet het beslag op het buitengebied maar de benutting en versterking van binnenstedelijke ruimte krijgen hier prioriteit. Voordelen hiervan zijn het in stand houden van open buitengebieden, het versterken van kwaliteiten binnen het dorp, het terugdringen van automobiliteit.
- Vanuit een oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik geldt ook de regel dat nieuwbouw in inbreidingsplannen prevaleert boven uitbreidingsplannen. Druten West speelt hier zeer nadrukkelijk op in.
- In Druten West vindt een bedrijfsverplaatsing vanuit de woonwijk naar een bedrijventerrein plaats.



Stedenbouwkundig plan

Basisverkaveling die aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt.

- bruin: te handhaven woningen / gebouwen
- oker: nieuw te realiseren woningen

Het bestemmingsplan biedt ruimte om op ondergeschikte onderdelen een iets andere invulling te geven.

4. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

4.1. Ruimtelijke opzet in hoofdlijnen

In hoofdstuk 2 zijn, met betrekking tot de huidige situatie in de wijk, de volgende conclusies getrokken:

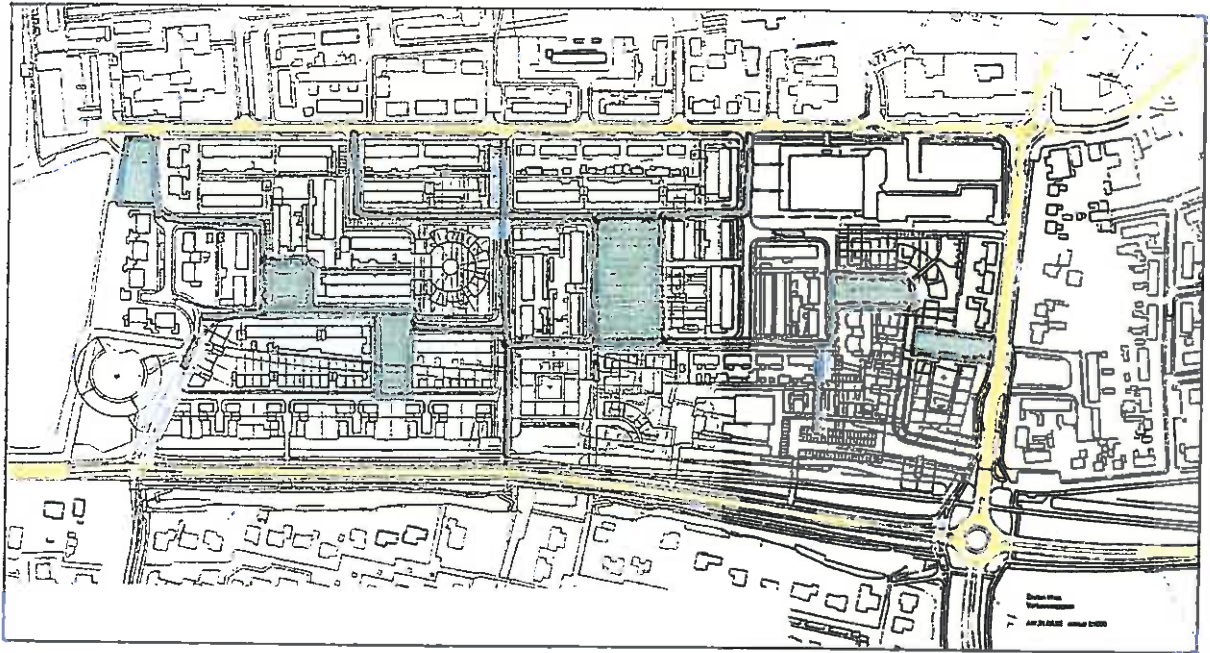
- De ruimtelijke opbouw van de wijk is zeer monotoon / saai.
- Een deel van het woningbestand in de wijk is van een matige tot slechte kwaliteit.
- Het woningbestand is zeer eenzijdig en speelt niet in op maatschappelijke behoeften.
- Diverse plekken in de wijk zijn van onvoldoende niveau (achteraf speelplekken, achterpaden, zicht op achtererven, et cetera)
- De zuidrand van de wijk heeft een negatieve uitstraling en biedt onvoldoende relatie met Zuid.
- De Van Heemstraweg vormt een ernstige barrière tussen Druten West en Zuid.

In reactie hierop zijn voor de planvorming de volgende doelen gesteld:

- Er dient een gevarieerd woningbestand te worden ontwikkeld met kwalitatief goede woningen die huisvesting bieden voor diverse doelgroepen.
- Er dient een nieuwe ruimtelijke structuur te worden gecreëerd, met enerzijds meer overzichtelijkheid en anderzijds meer spanning / verrassing.
- Er dient een hoogwaardige zuidrand en een betere relatie met zuid te worden gecreëerd.

Na diverse studies en in intensief overleg met bewoners is gekozen voor een planopzet met de volgende kenmerken:

- Een belangrijk deel van de woningen blijft behouden. Veel woningen blijven in een zelfde context staan. Een deel van de woningen wordt gesloopt.
- Daarbij is gezocht naar de combinatie van sloop van slechte of matige woningen met de mogelijkheid een nieuwe ruimtelijke structuur in de wijk aan te brengen.
- Er wordt op strategische plekken ingegrepen. Ondanks dat veel woningen blijven bestaan wordt een geheel nieuwe ruimtelijke structuur gecreëerd. Centraal in de wijk ontstaat een grote groene plek (groen plein, klein park, ontmoetingsplek, speelplek). Alle straten komen uit op dit plein, hetgeen de ruimtelijke binding en ruimtelijke herkenbaarheid zeer bevordert. Gekoppeld aan de nieuwe structuur worden op diverse plaatsen in de wijk kleinere groenplekjes gesitueerd.
- Na sloop van de schoolgebouwen (fusie en nieuwe vestiging binnen de gemeente) en ontmanteling van het bedrijf Soetekouw wordt langs de zuidrand van de wijk een zone ingericht met woningbouw. De planopzet is zodanig dat enerzijds een naadloze samenhang met de bestaande wijk wordt gecreëerd, anderzijds een goede uitstraling naar de Van Heemstraweg ontstaat. Waar de wijk nu een achterkant naar de Van Heemstraweg toont wordt het straks – aansluitend op het cultureel centrum de Boogerd – een echte voorkant.
- De ingrepen die gedaan worden om de ruimtelijke structuur te wijzigen worden tegelijkertijd benut om een grote differentiatie in woningtypen aan te brengen. Naast min of meer standaard gezinswoningen worden woningen voor ouderen, appartementen en twee onder één kapwoningen gerealiseerd.
- De Van Heemstraweg wordt gereconstrueerd. De verkeerssnelheid wordt teruggebracht van 80 naar 50 km / uur. Langs de aanzienlijk versmalde weg worden fietspaden en voetpaden aangelegd. Een forse laanbeplanting en een watersingel dragen bij aan het beeld van een aardige dorpsstraat in plaats van het autoweg – beeld van dit moment. Het (sociaal onveilige) tunneltje verdwijnt en wordt vervangen door een gelijkvloerse kruising / verbinding tussen West en Zuid. Halverwege wordt een extra verbinding voor langzaam verkeer tussen West en Zuid gecreëerd.



Ruimtelijke opbouw van het plan:

- centraal plein / groene ruimte
- spreiding van kleinere groenplekken
- routes verbinden plekken en het centrale plein

De verbinding Raadhuisstraat / Druten Zuid wint aan betekenis door begeleidende bebouwing, door accentbebouwing op de hoek nabij de rotonde en door versmalling en nieuwe inrichting van de Van Heemstraweg.

Met de wijze van verkavelen langs de weg, de inrichting van de weg, de verbeterde verbindingen tussen West en Zuid worden zowel het beeld van de wijk Druten West als de relatie tussen wijken aanzienlijk verbeterd.

- Voor belangrijke delen van de wijk impliceert het stedenbouwkundig plan geen wijziging van de woning en woonsituatie. Het bestemmingsplan bestemt deze woningen conform de huidige situatie. Dit betekent niet dat hier geen aanpassingen of verbeteringen plaatsvinden. Belangrijke delen van de wijk worden gerenoveerd. Een aantal slechte woningen zal worden gesloopt en (nagenoeg) op dezelfde situatie en volgens de huidige contouren (hoogte / dakvorm) weer herbouwd.

Bijgaande kaartbeelden illustreren het stedenbouwkundig plan dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt en de nieuwe ruimtelijke structuur die het plan kenmerkt. Ter vergelijking wordt verwezen naar de schets "stedenbouwkundige analyse" in hoofdstuk 2.

4.2. Programma

Het plan gaat uit van de volgende ingrepen in de huidige situatie:

- Twee scholen worden verplaatst naar elders. Schoolgebouwen worden gesloopt.
- Het bedrijf Soetekouw wordt verplaatst naar elders. Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning worden gesloopt.
- Ten behoeve van de herstructurering van het plan worden 76 woningen gesloopt.
- Niet zozeer ten behoeve van de herstructurering maar om redenen van kwaliteit van woningen worden circa 50 woningen gesloopt en op dezelfde situatie vervangen door circa 60 nieuwbouw woningen.

Het plan voorziet in de volgende ontwikkelingen:

- Bouw van circa 280 woningen, in diverse typen, grootten en prijsklassen. Per saldo impliceert dit een toename van ruim 200 woningen.
- Binnen de kaders van het plan worden woningen gerenoveerd en worden de meest slechte woningen (zogenaamde houtrijke woningen) vervangen door nieuwe woningen. Dit betekent dat circa 50 slechte woningen vervangen worden door circa 60 nieuwe woningen.
- Het plan voorziet in een nieuwe ruimtelijke structuur en daarmee ook in nieuwe en nieuw ingerichte openbare ruimte. Er komt in ruime mate groen en parkeerplaatsen met een norm van gemiddeld 1,5 parkeerplaats per woning. In geval van appartementen wordt 1 parkeerplaats per woning in een kelder gerealiseerd en 0,5 in de openbare ruimte. Bij twee onder één kapwoningen wordt 1 parkeerplaats op eigen erf en 0,5 in de openbare ruimte gerealiseerd. In de overige gevallen wordt steeds 1,5 parkeerplaats in de openbare ruimte gerealiseerd.
- De Van Heemstraweg wordt nieuw ingericht.
- Er wordt extra bergingscapaciteit voor water gecreëerd.

5. BESCHRIJVING EN MOTIVERING VAN ONDERDELEN

In dit hoofdstuk worden diverse deelaspecten van het plan nader toegelicht en gemotiveerd.

5.1. Stedenbouwkundige opzet.

Nadat in hoofdstuk 4 het plan in hoofdlijnen is geschetst worden hier diverse onderdelen van het plan nader toegelicht.

1. Het nieuwe groene plein aan de Landschrijversstraat wordt de centrale plek in de wijk: groenvoorziening, ontmoetingsplek en speelplek. Het plein is ongeveer 100 x 50 meter groot. Woningen zijn op het plein georiënteerd hetgeen de sociale veiligheid zeer ten goede komt. Wegen / routes binnen het plan zijn nadrukkelijk op het centrale plein gericht. Verspreid over het plan en gekoppeld aan de routes door het plan is naast het centrale plein nog een vijftal kleinere groenvoorzieningen geprojecteerd.
2. Het plan behoudt zijn orthogonale (rechthoekige) structuur, zij het dat ten opzichte van de huidige situatie heel andere verbindingen en routes worden gecreëerd. Bij wijze van uitzondering wordt centraal in het plan een ronde vorm geïntroduceerd aan de Buurmeesterstraat. Aan de rand van het plan wordt – als markante entree – eveneens een ronde vorm (het Wagenwiel) aangebracht. De ronde vorm aan de Buurmeesterstraat kan worden ingevuld met zowel appartementen (3 lagen) als grondgebonden woningen.
3. De nieuwe invullingen in het plan sluiten zorgvuldig aan op het bestaande. Overwegend zijn de woningen van gelijke hoogte en vorm. Qua situering sluiten zij aan op het principe waarin woonblokken gezamenlijk de openbare ruimte vormen en gezamenlijk een privé binnengebied omsluiten.
4. De zuidrand van de wijk heeft specifieke aandacht gekregen. De wijk moet zich naar de zuidzijde positief presenteren. Voorkanten van woningen of goed uitgewerkte / open koppen dragen hier aan bij. Het cultureel centrum de Boogerd is zorgvuldig opgenomen in de zuidrand. Het cultureel centrum, dat een functie heeft voor geheel Druten is niet naar de wijk georiënteerd maar naar de belangrijke publieke ruimte / route Van Heemstraweg. In bescheiden mate is aan het parkeerplein bij de Boogerd nog een toevoeging van maatschappelijke doeleinden mogelijk. In de zuidrand is er aanleiding enkele plekken te markeren met (bescheiden) hogere bebouwing. Dit geldt voor het markante gebouw aan de westzijde van de wijk (4 lagen, aflopend naar 2 in aansluiting op de bestaande bebouwing). Ook centraal in de zuidrand (daar waar vanuit de Buurmeesterstraat een route voor langzaam verkeer naar Zuid loopt) is een appartementencomplex in 4 lagen geprojecteerd. In de zuidoostelijke hoek van het plan markeren een appartementencomplex (4 lagen) aan de Raadhuisstraat en een torenachtig gebouw / urban villa op de hoek van Raadhuisstraat en Van Heemstraweg de noord – zuid relatie. Tevens dragen deze gebouwen bij aan de ruimtevorming van de plek / plein / parkeervoorziening waaraan de Boogerd staat. Bebouwing en inrichting van de Van Heemstraweg (laanprofiel; watersingel) zijn nauw op elkaar afgestemd.

5.2. Beeldkwaliteit

De ruimtelijke kenmerken van de wijk worden gevormd door het samenspel van stedenbouwkundige structuur, situering en massa – opbouw van gebouwen, architectuur van gebouwen en inrichting van de open ruimte.

Om inhoud te geven aan dit samenspel is een Beeldkwaliteitsplan Druten West (Stedebouwkundig bureau Welmers, 30 januari 2003) opgesteld. Dit plan beschrijft de wenselijke beeldvorming van de wijk en het samengaan van oud en nieuw.

Gewenste samenhang en gewenst onderscheid (accentuering van bepaalde gebouwen plekken) komen in dit plan uitvoerig aan de orde. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de ruimte om de wenselijkheden die in het beeldkwaliteitsplan worden uitgesproken te realiseren. Het afdwingen van het beeldkwaliteitsplan geschiedt niet via het bestemmingsplan, maar door inzet van en overleg tussen partijen (in Druten West is slechts één realisator -woningstichting Alphons Ariëns - actief), door bewaking van de uitgangspunten door een supervisor en toetsing aan het beeldkwaliteitsplan door de welstandscommissie.

Zie Beeldkwaliteitsplan Druten West van 30 januari 2003 (Stedebouwkundig Adviesbureau Welmers).

5.3. Volkshuisvesting

De planvorming voor Druten West past binnen de kaders die worden aangegeven in het Beleidsplan Wonen van de gemeente Druten (Laaglandadvies, 31 januari 2000). Dit beleidsplan wordt in 2004 geactualiseerd. Er zijn in deze actualisatie geen ontwikkelingen die leiden tot een ander bouwprogramma. Per planfase zullen aantallen en typen woningen gedetailleerd worden vastgelegd.

Getalsmatig gebeurt in Druten West het volgende:

- Sloop van circa 75 woningen ten behoeve van herstructurering van de wijk.
- Nieuwbouw van circa 280 woningen.
- Vervanging van circa 50 houtrijke woningen door circa 60 nieuwbouwwoningen.
- Per saldo worden dus circa 210 woningen toegevoegd
- Renovatie van bestaande woningen.

De ontwikkeling vindt plaats vanuit de volgende randvoorwaarden:

- Er dient een gevarieerd aanbod te komen voor verschillende doelgroepen.
- Gestreefd wordt naar 35 % van de te bouwen woningen in de huursector.
- De totale voorraad huurwoningen in Druten West dient minimaal gelijk te blijven. De sloop van 76 huurwoningen dient dus minimaal gecompenseerd te worden door 76 nieuwe huurwoningen.
- Nieuwbouwwoningen dienen te voorzien in de toenemende vraag voor ouderen huisvesting. Seniorenwoningen worden in diverse prijsklassen en vormen (gestapeld; grondgebonden) gerealiseerd.
- Er wordt ingespeeld op de wens van veel oudere wijkbewoners voor een seniorenwoning met tuin.
- Er wordt ingespeeld op de toenemende behoefte voor woningen voor één en tweepersoons huishoudens.
- Er wordt gebouwd voor de buurt. Er blijkt een grote binding van bewoners met de buurt te zijn.
- Omdat veel mensen in de buurt willen blijven wonen zal de realisatie van het plan gepaard gaan met een goed geregisseerde herhuisvestingstroom.
- Gestreefd wordt naar een zekere mate van particulier opdrachtgeverschap. Denkbaar is, dat binnen een projectmatig ontwikkeld casco verregaand invulling plaats vindt op basis van individuele wensen.

De ontwikkelingen binnen Druten-west passen binnen het beleid van de Woonvisie 2005+ door in de wijk te bouwen voor: starters, senioren, mensen met een laag inkomen en kleine huishoudens. Daarnaast voorziet het woningbouwprogramma ook in de behoefte aan (koop)woningen voor startende gezinnen.

Het woningbouwprogramma voor Druten West is opgenomen in het lokaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) 2005-2014. Dit programma is afgestemd met het regionaal KWP Rivierenland 2005-2014.

5.4 Verkeer / ontsluiting / parkeren

Druten wordt ontsloten via de N 322 / Maas en Waalweg langs de zuidzijde van Druten. Doortrekking van de N322 in westelijke richting zal (op termijn) de hoofd ontsluitingsstructuur duidelijker en sterker maken en een positief effect hebben op de verkeersdruk in Druten. De realisatie van de doortrekking staat nog niet vast. De planvorming Druten West gaat hier dan ook vooralsnog niet van uit.

De Van Heemstraweg functioneert ondanks de aanwezigheid van N 322 en Maas en Waalweg nog als een ontsluitingroute van (het centrum van) Druten.

De Van Heemstraweg vormt een ongewenste barrière in Druten.

Bij de herinrichting van de weg is overwogen dat de weg in een situatie zonder doorgetrokken N 322 moet kunnen functioneren en tegelijkertijd een goede functie als wijkontsluitingsweg moet kunnen vervullen als de N322 wel doorgetrokken zou zijn.

De maatregelen die voor de Van Heemstraweg worden voorgesteld zijn gebaseerd op het geactualiseerd verkeersmodel (2003) met een prognosejaar 2013. In dit model wordt nog niet uitgegaan van een doortrekking van de N322.

De berekende verkeersintensiteiten in de nabijheid van Druten West zijn:

- Van Heemstraweg 10.200 mvt / etm.
- Raadhuisstraat 11.100 mvt / etm.

De maatregelen die in het plan Druten West worden voorzien zijn:

- Wijziging van het regime van 80 km / uur naar een regime van 50 km / uur.
- Aanzienlijke versmalling van de rijbaan en aanleg van aparte (aanliggende) fietsstroken; gebruik van speciaal (stil) asfalt.
- Snelheidsremmende maatregelen, met name ter plaatse van de kruisingen van langzaam verkeersroutes Druten West / Druten Zuid.
- Inrichting van de openbare ruimte met voetpaden, laanbeplanting, waterpartij en begeleiding met een voorkant uitstraling van woningen brengen het karakter van de weg terug van een autoweg naar een normale stads / dorpsstraat.

De Raadhuisstraat ligt formeel net buiten het plan Druten West. Volledigheidshalve: hier worden geen ingrijpende maatregelen voorzien. Wel heeft de Raadhuisstraat akoestische gevolgen voor het plan. Zie hoofdstuk 5.10.

Druten West krijgt geen directe auto – aansluiting op de Van Heemstraweg. Dit zou te zeer conflicteren met de functie van de Van Heemstraweg en ook ongewenst verkeer door Druten West opleveren. Verbindingen vanuit Druten West naar de Van Heemstraweg (en Druten Zuid) zijn expliciet bestemd voor langzaam verkeer.

Druten West wordt hoofdzakelijk ontsloten via de Heuvel en via de Raadhuisstraat.

Binnen de wijk (inclusief de Heuvel) geldt een verkeersregime van 30 km / uur. Betreffende straten zijn bestemd voor “verkeer en verblijf” (VV). Dit impliceert een verblijfsgebied, waarin de auto een ondergeschikte rol speelt. Snelheidsremmende maatregelen maken onderdeel uit van de inrichting van het gebied.

Binnen de bestemming verkeer en verblijf is het uiteraard mogelijk aanvullende verkeersmaatregelen te nemen. Hoewel op dit moment niet voorzien zou voor sommige straten een één richting verkeersregime kunnen worden ingesteld.

Binnen de bestemming verkeer en verblijf is afgesproken dat het verbindingsstraatje tussen Genechtstraat en zuidelijk plandeel zal worden gerealiseerd als langzaam verkeersroute.

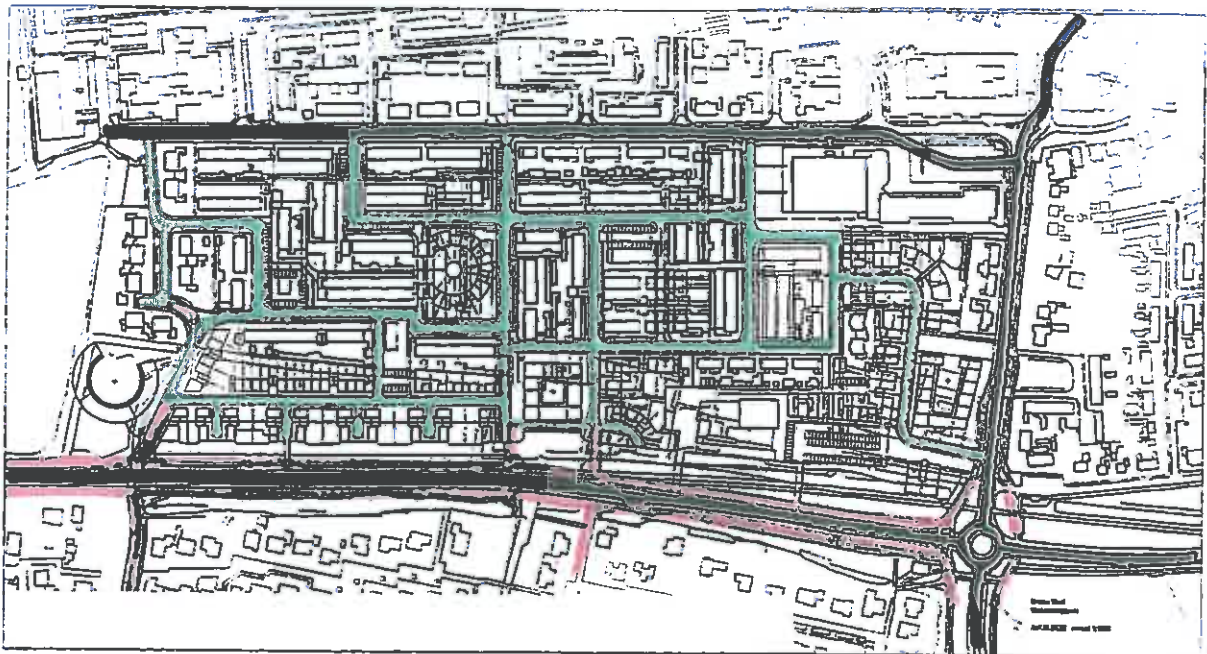
Het parkeren in de wijk wordt als volgt opgelost:

- Onder appartementencomplexen worden half verdiepte parkeerkelders gerealiseerd die voorzien in tenminste 1 parkeerplaats per woning.
- Bij twee onder één kapwoningen, vrijstaande woningen en meerdere hoekwoningen wordt een garage gerealiseerd. Garage en oprit worden meegerekend als 1 parkeerplaats per woning.
- Voor de overige woningen en voor bezoekers worden parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte. De bestemming "verkeer en verblijf" voorziet in parkeermogelijkheden.
- Met genoemde maatregelen worden de in het besluit van 19 juli 2006 bepaalde parkeernormen voor woningen gerealiseerd.

Met het gewijzigde profiel van de Van Heemstraweg worden de mogelijkheden voor de fietser aanzienlijk verruimd. De fietsstroken langs de Van Heemstraweg bieden een nieuwe oost – west verbinding. Op twee plaatsen wordt een goede noord – zuid verbinding gecreëerd. Daarbij wordt het huidige (sociaal onveilige) tunneltje opgeheven.

Behalve voor de fietser worden dezelfde routes gecreëerd voor voetgangers.

De ligging van de wijk is zo centraal nabij voorzieningen en (uiteraard) ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Op grond hiervan zijn geen extra maatregelen inzake het openbaar vervoer voorgesteld.



Verkeersstructuur

zwart: wijkontsluiting extern

groen: woonstraten / verblijfsgebied

rood: langzaam verkeer

5.5. Watertoets

De totale waterhuishouding in het plangebied en een milieutechnisch verantwoorde keuze van het rioolstelsel zijn integraal betrokken bij de voorbereiding van het plan, een en ander geheel conform het concept "Duurzaam Stedelijk Waterbeheer".

Uitgangspunt daarbij is dat een groot deel van de neerslag niet meer onmiddellijk via riool of watergang wordt afgevoerd, maar zo lang mogelijk in het gebied wordt vastgehouden, ofwel als gebufferd oppervlaktewater, ofwel geïnfiltreerd in de bodem.

In Druten West is infiltratie niet mogelijk. Gesteld uitgangspunt impliceert derhalve dat er voldoende bergingscapaciteit moet worden gecreëerd om een redelijke mate van buffering mogelijk te maken.

De situatie in Druten West is tamelijk complex om de volgende redenen:

- Druten West is gedeeltelijk een bestaande, gedeeltelijk een te renoveren wijk en gedeeltelijk een nieuwbouwwijk, hetgeen leidt tot verschillende maten van afkoppeling van het riool.
- Via Druten West komt water van elders binnen en wordt weer afgevoerd. Druten West is een "doorgeefluik". De hoeveelheid door te geven water wordt mede bepaald door ontwikkelingen elders.
- Bergingscapaciteit is te vinden binnen Druten West en ook daarbuiten. De keuze hieruit wordt door praktische motieven (financiën; tijdsfactor) bepaald.

Ingenieursbureau Van Kleef heeft in nauwe samenwerking met het waterschap Rivierenland en de gemeente Druten een waterparagraaf geredigeerd.

In deze nota wordt de situatie in Druten West beschreven en wordt de benodigde bergingscapaciteit berekend.

Gemotiveerd wordt dat een deel van het te herinrichten gebied wordt afgekoppeld, de bestaande bebouwing niet wordt afgekoppeld en de wegen wel worden afgekoppeld. Totaal gezien wordt meer dan 50% van het verhard oppervlak afgekoppeld.

Mogelijkheden voor waterberging worden aangegeven. Voor de noodzakelijke bergingscapaciteit van Druten West is ruimte gevonden binnen het plan.

Dit wordt grotendeels gerealiseerd door de verbreding van de waterpartij langs de Van Heemstraweg, met name aan het westelijk en oostelijk uiteinde. Voor een kleinere benodigde restcapaciteit zal onder het centraal gelegen groenplein een ondergrondse buffer worden gecreëerd.

De functie van "doorgeefluik" voor water van elders wordt waar gemaakt met diverse voorzieningen, zoals rioolbuizen met een extra grote diameter.

Het waterschap Rivierenland stemt in met de bevindingen en conclusie van het rapport van bureau Van Kleef.

Voor een volledige analyse en beschrijving wordt verwezen naar het rapport "Waterparagraaf herontwikkeling Druten West" (project 1103176), Ingenieursbureau Van Kleef BV, juni 2004. Dit rapport is als losse bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

5.6. Groen en speelvoorzieningen

De groene kwaliteiten nemen in Druten West als gevolg van de herstructurering toe. Dit gebeurt in de wijk door:

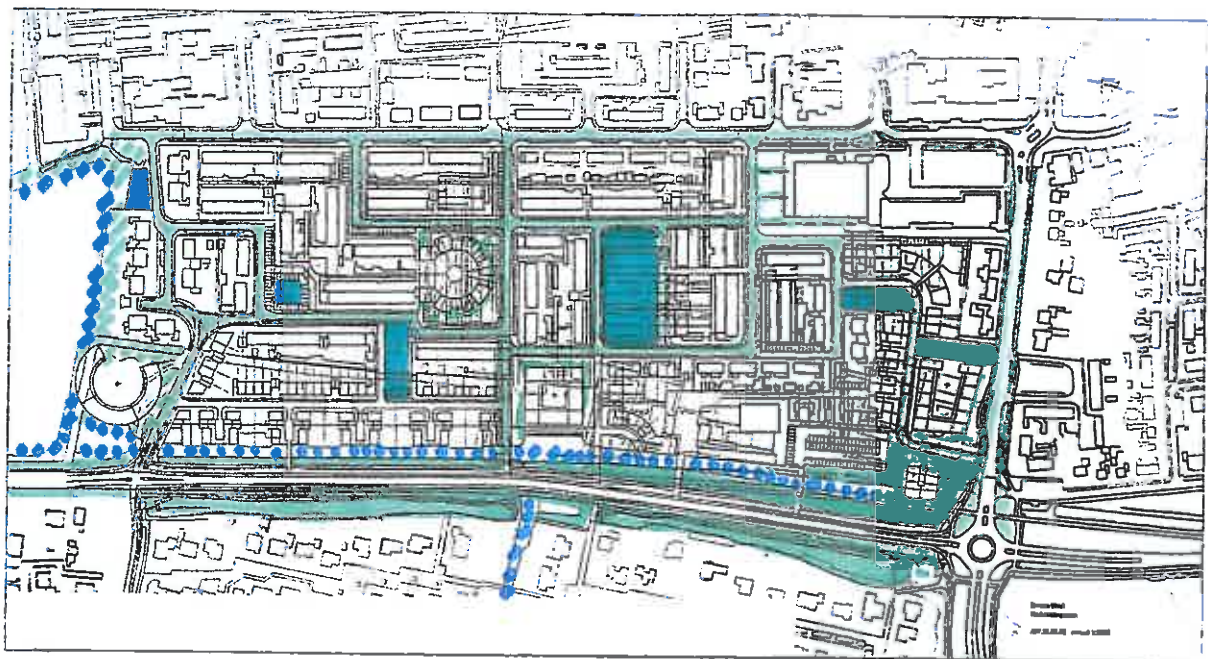
- Centraal groen plein, midden in de wijk.
- Een vijftal kleinere groenplekjes, verspreid over de wijk.
- Groene aankleding van de open ruimte. Dit gebeurt enerzijds door boombeplanting in de openbare ruimte toe te voegen, anderzijds door een duidelijke groene afscheiding met hagen tussen privé tuinen en openbare ruimte te creëren. Zie ook de hagennotitie van 2004.

De groenplekken in de wijk verkrijgen een functie als speelplek, ontmoetingsplek en kijkgroen. De inrichting van het groen zal in nauw overleg met omwonenden plaats vinden. Het centrale plein krijgt (ondergronds) mede een functie als opvang van water.

Met de differentiatie in grootte van de speelvoorzieningen en met de spreiding over de wijk worden de beleidsuitgangspunten van de "notitie Speeltuinenbeleid" gevolgd.

Langs de rand van de wijk krijgt de zone waarin de Van Heemstraweg ligt een groen karakter. Laanbeplanting en watersingel dragen bij aan dit karakter. De (geluid)wal langs de zuidzijde van de Van Heemstraweg behoudt zijn groene karakter.

In het groen langs de Van Heemstraweg (en dus ook op de taluds van de wal) worden voetpaden gerealiseerd met een recreatieve betekenis voor de wijken ter weerszijden van de weg.



Groenstructuur

5.7. Ecologie, flora en fauna

Het vele groen in en langs de wijk heeft uiteraard ook een ecologische betekenis. Ten opzichte van de huidige situatie wijzigt er slechts weinig:

- De westrand (nabij de waterplas) blijft grotendeels ongewijzigd. Aansluitend op de woningbouw wordt een appartementencomplex toegevoegd.
- De zuidrand van het plan wijzigt door het nieuwe profiel van de Van Heemstraweg. Kansen voor de natuur nemen toe, met name door de geprojecteerde watersingel en de nieuwe laanbeplanting. De geluidwal aan de zuidzijde blijft gehandhaafd en blijft groen ingericht.
- Binnen het plan vindt een intensivering van groenvoorzieningen plaats, met name door boombeplanting in de openbare ruimte.

In 2004 is de wijk onderzocht op het voorkomen van beschermde soorten. Hiervan is verslag gedaan in de rapportage "Beoordeling beschermde soorten Druten - west, gemeente Druten" (Van Gijssel en Sieben, 2004). Uit dit onderzoek blijkt dat rekening gehouden zou moeten worden met vleermuizen en eventueel ook met steenmarters.

In het kader van de Flora- en faunawet is door Bureau Waardenburg bv een Inventarisatie vleermuizen en steenmarter, Druten - west uitgevoerd (8 maart 2006, rapportnummer 05-143). Er zijn geen kolonies, verblijfplaatsen of paarlocaties van vleermuizen aangetroffen en geen sporen van steenmarters. Omdat de aanwezigheid van vleermuizen nooit geheel kan worden uitgesloten wordt aanbevolen de sloop van gebouwen af te stemmen op eventuele aanwezigheid van vleermuizen en waar nodig hier deskundigen bij te betrekken.

Uit de onderzoeken is geconcludeerd dat geen ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet nodig is.

5.8. Archeologie

Het plan houdt een herontwikkeling van een bestaand stedelijk gebied in. Slechts in de rand langs de Van Heemstraweg vindt (naast herontwikkeling bedrijfsterrein en vervanging schoolgebouwen) een uitbreiding van het stedelijk gebied plaats.

Door Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie is voor het ontwikkelingsgebied van Druten West een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek gedaan (Vestigia, Amersfoort, september 2004-09-08, rapportnummer V159)

Het plangebied Druten West ligt volgens de IKAW - kaart in een gebied met een hoge verwachting op archeologische waarden. Ook zijn tijdens veldwerk en boringen enkele aardewerken scherven uit de nieuwe tijd (16^e - 18^e eeuw) aangetroffen.

Gezien de dichtheid van de bebouwing in het noordelijk plandeel en het gegeven dat de bodem vrijwel overal geroerd is acht Vestigia de geschetste ontwikkelingen aldaar niet bezwaarlijk. Uiteraard moeten eventuele vondsten conform de Monumentenwet 1988, artikel 47 lid 1 gemeld worden aan het bevoegd gezag, de gemeente Druten.

Overeenkomstig het advies van Vestigia zal aansluitend op de sloopwerkzaamheden in het zuidelijk plandeel nader archeologisch onderzoek worden verricht.

5.9. Milieu / Bodem

Voor de nieuwbouwlocaties en de locaties waar sloop en nieuwbouw plaatsvindt binnen het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (BOOT organiserend ingenieursbureau, projectnummer ME05203, d.d. 14 september 2006). De conclusies van dit rapport zijn:

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het bodemonderzoek ter plaatse van enkele deellocaties aanwijzingen hebben opgeleverd waaruit is op te maken dat de grond ter plaatse van deellocatie A1 / deellocatie C verontreinigd is met DDT/E/D en het grondwater ter plaatse van deellocatie D1 verontreinigd is met minerale olie. Geadviseerd wordt nader onderzoek uit te voeren, naar de aard en concentratie van verontreinigende stoffen en de omvang van bodemverontreiniging.

Dit gaat om de deellocaties:

- A1, Actualisatie voorgaand onderzoek nieuwbouw / C, Voorkomen bestrijdingsmiddelen
- D1, Van Heemstraweg 55 bovengrondse brandstoftanks

Tevens kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het bodemonderzoek ter plaatse van deellocaties wijzen op een lichte bodemverontreiniging:

- A2, Actualisatie voorgaand onderzoek (vervangende nieuwbouw)
- B1, Diverse kleine bouwlocaties (nieuwbouw)
- B2, Diverse kleine bouwlocaties (vervangende nieuwbouw)
- D3, Van Heemstraweg 55 transformatorhuisje
- D4, Van Heemstraweg 55 puin in de grond onder de loods
- D5, Van Heemstraweg 55 druivenkassen
- D6, Van Heemstraweg 55 voormalige cokes opslag

De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt ter plaatse van deze locaties geen belemmering voor multifunctioneel gebruik. Voor deellocatie E, Watergang Van Heemstraweg is klasse 2 en 3 slib vastgesteld. De resultaten van het bodemonderzoek ter plaatse van deellocatie D2 (Van Heemstraweg 55 opslag olie en smeermiddelen) hebben geen aanwijzingen opgeleverd waaruit is op te maken dat de grond en/of grondwater ter plaatse verontreinigd zijn.

Op grond van het verkennend bodemonderzoek zoals hierboven beschreven is een nader bodemonderzoek uitgevoerd (BOOT organiserend ingenieursbureau, projectnummer ME06112, d.d. 9 augustus 2006). De conclusies van dit rapport zijn:

- Ter plaatse van de Van Heemstraweg 55 is aan de achterzijde nabij de watergang een sterke verontreiniging met DDT/E/D aanwezig. De sterke verontreiniging is in het horizontale vlak volledig afgeperkt en beslaat een oppervlakte van ca. 27 m².
- De sterke verontreiniging is tevens aangetroffen in het slib van de naastgelegen watergang (klasse 4) en beslaat er een oppervlakte van ca. 18 m². In het verticale vlak beslaat de sterke verontreiniging (landbodem) het traject van 0-0,5 m-mv. In de watergang is de sterke verontreiniging aanwezig in de ca. 20 cm dikke sliblaag. In totaal is ca. 18 m³ sterk verontreinigd bodemmateriaal aanwezig. Tevens is aan de voorzijde van de Van Heemstraweg 55, ten zuidwesten van de woning, een verontreiniging met DDT/E/D aanwezig. De sterke verontreiniging is in het horizontale vlak volledig afgeperkt en beslaat een oppervlakte van ca. 20 m². In het verticale vlak beslaat de sterke verontreiniging het traject van 0-0,5 m-mv. In totaal is ca. 10 m³ sterk verontreinigde grond aanwezig. De omvang van de lichte DDT/E/D verontreiniging (streefwaardecontour) is zowel in het horizontale als het verticale vlak niet afgeperkt. Dit in verband met het voorkomen van licht verhoogde waarden verspreid over de gehele herontwikkelingslocatie Druten West. De verontreiniging met DDT/E/D betreft één bestaand, ernstig, niet spoedeisend geval van bodemverontreiniging.

- De verontreiniging met minerale olie in het grondwater is van beperkte omvang. In het grondwater op ca. 12 m afstand van de kern van de verontreiniging zijn geen detecteerbare concentraties aangetroffen. In het verticale vlak is in het grondwater vanaf 5,5 m-mv geen detecteerbare concentratie aangetroffen. De verontreiniging met minerale olie is niet ernstig en derhalve niet spoedeisend. Aangezien het een nieuw geval van bodemverontreiniging betreft, dient deze in het kader van de zorgplicht aangepakt te worden.

Het ernstige geval van bodemverontreiniging met DDT/E/D in de grond zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden op de locatie worden gesaneerd. Hiertoe zal toestemming worden gevraagd bij Provincie Gelderland. Tevens zal de verontreiniging met minerale olie in het grondwater in het kader van de zorgplicht verwijderd worden. De gemeente Druten zal voor deze verontreiniging optreden als bevoegd gezag.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de onderzoeken van buro Boot van 14 september en 9 augustus 2006.

5.10. Milieu / Geluidhinder

Door Goudappel Coffeng is een "Akoestisch onderzoek Druten West " uitgevoerd. De wegen langs het plangebied zijn daarbij in ogenschouw genomen.

In de rapportage wordt gewerkt met de verkeersintensiteiten die gemeld staan in het geactualiseerd verkeersmodel van Druten 2003. Het planjaar voor de verkeersprognoses is 2013. In de berekeningen is nog geen rekening gehouden met een doorgetrokken N 322.

Verkeersintensiteiten 2013:

- Van Heemstraweg 10.200 mvt/etm.
- Raadhuisstraat 11.100 mvt /etm. (ten zuiden Burg. Bruinemanstraat 12.700)

In het rapport zijn de gevelbelastingen berekend. Daarbij is geconstateerd dat zowel langs de noordzijde van de Van Heemstraweg als langs de Raadhuisstraat de voorkeurswaarde in meerdere gevallen wordt overschreden.

De belangrijkste maatregel hiertegen is het lawaai aan de bron te verminderen door toepassing van zeer stil asfalt. Dit reduceert de geluidhinder aanzienlijk en dus is hiervoor gekozen. Nog steeds blijkt op een beperkt aantal punten een zeer geringe overschrijding van enkele dB(A) plaats te vinden.

Toepassing van wallen of schermen is in de situatie niet wenselijk en niet mogelijk. Het stedenbouwkundig plan wil juist een relatie leggen tussen woonwijk en weg (en indirect ook Druten Zuid), hetgeen een directe zichtrelatie vanaf de weg naar de woningen impliceert. Bovendien ontbreken ruimtelijke mogelijkheden in verband met de noodzakelijke verbreding van de waterpartij langs de Van Heemstraweg.

Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland hebben bij besluit van 16 november 2004 (nr. MW2004.27496) een hogere grenswaarde vastgesteld voor de betreffende plangedeelten.

Tevens zullen maatregelen aan gevels worden genomen om het binnenniveau te reduceren tot maximaal 35 dB(A).

Voor een volledig inzicht in de akoestische berekeningen en beschouwingen wordt verwezen naar het rapport "Akoestisch onderzoek Druten West" van Goudappel Coffeng, 27 mei 2004 (kenmerk DTN021 / Cps / 0380).

De Heuvel en de straten binnen het plangebied vallen binnen een 30 km / uur regime en hebben een lage verkeersintensiteit en zijn zodanig ingericht dat geen geluidhinder problematiek aanwezig is, dan wel ruimtelijk aanvaardbaar.

Akoestisch onderzoek en akoestische maatregelen zijn in deze gebieden niet noodzakelijk.

5.11. Luchtkwaliteit

Door Goudappel Coffeng is een "Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan Druten - West" uitgevoerd (12 april 2006, kenmerk DTN026/Cps/0414).

De resultaten hiervan zijn:

Van Heemstraweg:

Uit de berekeningen die in het rapport zijn opgenomen blijkt dat er voor de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ geen overschrijdingen te verwachten zijn. De 24 - uurs gemiddelde concentratie wordt ook niet overschreden. Het plan Druten West heeft geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit. Het aantal overschrijdingen neemt niet toe als gevolg van het plan.

Raadhuisstraat:

Ook voor de Raadhuisstraat geldt dat noch voor de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ overschrijdingen te verwachten zijn, noch dat de 24 uurs gemiddelde concentratie PM₁₀ wordt overschreden. Het plan Druten West heeft geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit langs de Raadhuisstraat. Er worden geen normen overschreden zonder plan en ook niet als gevolg van het plan.

Volledigheidshalve zij verwezen naar het rapport Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan Druten West (Goudappel Coffeng, 12 april 2006, kenmerk DTN026/Cps/0414).

5.12. Externe veiligheid

Het plan voorziet in een herstructurering van een bestaande wijk en dus zijn de wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie (althans vanuit een oogpunt van veiligheid) zeer beperkt.

De meest ingrijpende verandering is de reconstructie van de van Heemstraweg. Versmalling van het wegprofiel, aanleg van fiets – en voetpaden, en het terugdringen van de verkeerssnelheid van 80 km / uur naar 50 km / uur dragen zeer bij aan de verhoging van de veiligheid.

Gelet op bovenstaande is slechts een beknopte quick – scan uitgevoerd door de gemeentelijke brandweercommandant. Conclusies:

- Bereikbaarheid door de brandweer is goed geregeld.
- Geen risicofactoren inzake bluswater.
- De afstand tot het zuidoostelijk gelegen brandstofverkooppunt met lpg – vulpunt is zodanig groot dat er geen sprake is van risico's.

5.13. Sociale veiligheid

In de huidige situatie komen diverse plekken voor die als minder sociaal veilig worden ervaren. Behalve de langzaam verkeerstunnel naar Zuid worden diverse achteraf – groenplekken en achterpaden als minder plezierig ervaren.

In de opzet van het plan is zorgvuldig rekening gehouden met het aspect sociale veiligheid, hetgeen onder meer tot uitdrukking komt in:

- De fietstunnel naar Zuid is opgeheven. Meerdere routes voor langzaam verkeer kruisen de Van Heemstraweg op maaiveld.
- De Van Heemstraweg krijgt een volstrekt andere beleving en wordt veel meer in de leefomgeving betrokken.
- De structuur van het plan is heel duidelijk. Alle openbare ruimten worden begeleid door bebouwing die met voorkanten naar de openbare ruimte staan.
- In de openbare ruimte komen geen verscholen plekken achteraf meer voor.
- Weliswaar in het bestemmingsplan niet zichtbaar wordt er in de realisatie van het plan zeer ingespeeld op de problematiek van achtpaden. Achterpaden worden ingekort, verlichting wordt aangebracht, waar nodig worden poorten gerealiseerd, eventueel met toepassing van elektronische ontsluiting.

Het plan voldoet aan het politiekeurmerk Veilig Wonen.

5.14. Wijkinrichtingsplan

De stedenbouwkundige planvorming is gevolgd door een wijkinrichtingsplan. In dit plan is de gehele openbare ruimte nader gedetailleerd. Er is vorm gegeven aan straten, pleinen en groenvoorzieningen. Het plan impliceert ook een toets, waaruit blijkt dat de beoogde aantallen parkeerplaatsen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

In dit plan is ook alle ondergrondse infrastructuur opgenomen.

Aan de zuidzijde van het plan ligt een hoge druk gasleiding. Deze heeft geen invloed op het plan.

6. JURIDISCHE OPZET

6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop het ruimtelijke en functionele beleid voor het plan-gebied Druten West in dit bestemmingsplan juridisch is vertaald.

Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit één plankaart met voorschriften en gaat vergezeld van een toelichting. De kaarten en de voorschriften zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridische plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de voorschriften. De toelichting bevat belangrijke informatie over de bedoelingen van de gemeente en is om die reden mede bepalend voor de uitleg van de voorschriften, indien hieromtrent in concrete gevallen interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Opmerking verdient nog, dat onderhavig bestemmingsplan dient te worden gekarakteriseerd als een zogenoemd 'gedetailleerd eindplan'. Deze – niet wettelijke, maar uit de planologische praktijk afkomstige term – geeft enerzijds aan, dat het plan een rechtstreekse titel geeft om te kunnen bouwen en dat het plan niet eerst door middel van uitwerkings- c.q. wijzigingsplannen ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient te worden uitgewerkt of gewijzigd voordat gebouwd mag worden ('eindplan'). In het plan is alleen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (zie hierna) voor het aanbrengen van ondergeschikte wijzigingen, zoals voor het oprichten van nutsvoorzieningen van beperkte omvang of een enigszins andere situering en/of begrenzing van bestemmingsvlakken. Anderzijds geeft deze term aan dat in het plan door middel van detailbestemmingen en bouwstroken de ruimtelijke structuur van het gebied op gedetailleerde wijze is vastgelegd.

De juridisch planologische regeling van onderhavig bestemmingsplan is met name op ontwikkeling c.q. herstructurering en in mindere mate op beheer gericht. In dit verband is niet zonder belang om op te merken, dat de stedenbouwkundige en architectonische principes zoals die zijn verwoord in het Beeldkwaliteitsplan Druten West (opgesteld door het Stedebouwkundig adviesbureau A. Welmers BV d.d. 30 januari 2003) een belangrijke betekenis hebben voor de wijze waarop het bestemmingsplan wordt uitgevoerd.

De term beeldkwaliteitsplan is geïntroduceerd in de Rijksnota Architectuurbeleid (1990). Als doelstelling van het beeldkwaliteitsplan geeft die nota aan, dat het een schakel zou moeten zijn tussen de steeds globaler wordende bestemmingsplannen en de stedenbouwkundige en esthetische invulling van het gebied op bouwplanniveau.

Het zou moeten bestaan uit een combinatie van beschrijvende en visuele en cartografische elementen en aldus een 'op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving moeten bieden'.

In juridisch opzicht is het beeldkwaliteitsplan een buitenwettelijk instrument. Grofweg bestaat de inhoud van (veel) beeldkwaliteitsplannen uit twee categorieën: beschrijvingen die zien op de stedenbouwkundige vormgeving van een gebied en beschrijvingen die zien op de architectonische vormgeving van bouwwerken in dat gebied. Voor een korte beschrijving van het Beeldkwaliteitsplan Druten West wordt verwezen naar paragraaf 5.2 van deze toelichting.

In verband met de juridische toetsing van bouwplannen is van belang op te merken, dat aan het Beeldkwaliteitsplan Druten West een programmatische/indicatieve functie toekomt. De in dit plan (met onder meer referentiebeelden) beschreven 'stedenbouwkundige sfeer' wordt uitgewerkt in welstandscriteria waaraan concrete bouwplannen worden getoetst. Deze uitwerking kan geschieden in de vorm van (door burgemeester en wethouders vast te stellen) beleidsregels. In verband met dit laatste schrijft artikel 12a van de Woningwet voor dat de gemeenteraad een welstandsnota vaststelt, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij hun beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk in strijd zijn met redelijke eisen van welstand en of het uiterlijk van een bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De criteria kunnen verschillen naargelang de plaats waar een bouwwerk is gelegen.

Het onderhavige bestemmingsplan is geen toetsingskader voor wat betreft de architectonische vormgeving van bouwwerken. Dit laat overigens onverlet dat volgens bestendige jurisprudentie bij de toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand een groter gewicht toekomt naarmate het betreffende bestemmingsplan globaler is.

6.2. Kaart

Ingevolge het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) bevat het bestemmingsplan één of meer plankaarten. Zoals hiervoor opgemerkt kent het onderhavige bestemmingsplan één kaart, getekend op een topografische ondergrond (schaal 1:1000).

Op die kaart zijn door middel van coderingen, arceringen en kleuren, de bestemmingen aangegeven van de in binnen het plangebied gelegen gronden. Bovendien zijn op de kaart door middel van aanduidingen nadere aanwijzingen gegeven voor hetgeen binnen de bestemmingen is toegestaan. De inhoud van de bestemmingen is opgenomen in de leden 1 (de doeleindenomschrijving) en 2 (bouwvoorschriften) van de in de voorschriften opgenomen bestemmingsbepalingen. Voor de interpretatie van de op de plankaart opgenomen gegevens geldt, dat de kaart in samenhang met de voorschriften moet worden gelezen. Ingevolge vaste jurisprudentie wordt, indien de plankaart onduidelijkheden bevat, bij de uitleg van hetgeen in het plan is bedoeld voorrang toegekend aan (de tekst van) de voorschriften. De voorschriften worden geacht de bedoelingen van de opsteller van het bestemmingsplan (de gemeente) nauwkeurig te verwoorden.