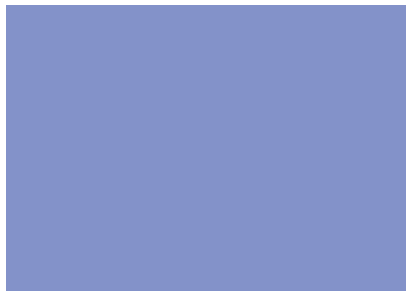
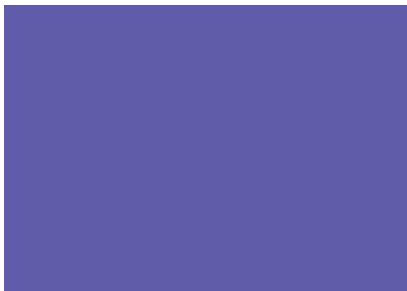
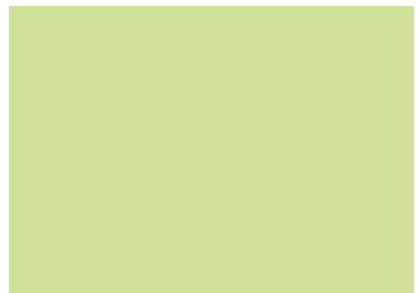


Ontwerpbestemmingsplan

Kom Deest

Gemeente Druten



Ontwerpbestemmingsplan

Kom Deest

Gemeente Druten

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

21 maart 2013

Projectgegevens:

TOE04-DRU00008-01B

REG04-DRU00008-01B

TEK04-DRU00008-01A

SVB02-DRU00008-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0225.BPdeest-1302

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Aanpak	2
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3	Planbeschrijving	21
3.1	Ontstaansgeschiedenis	21
3.2	Ruimtelijke structuur	22
3.3	Functionele structuur	24
3.4	Ontwikkelingsmogelijkheden	27
4	Milieu- en omgevingsaspecten	31
4.1	Milieu	31
4.2	Waterhuishouding	37
4.3	Archeologische en cultuurhistorie	39
4.4	Flora en fauna	41
4.5	Kabels en leidingen	43
5	Juridische aspecten	45
5.1	Algemene opzet	45
5.2	Opbouw regels	45
5.3	Bestemmingen	47
6	Economische uitvoerbaarheid	53
7	Overleg en inspraak	55
7.1	Inspraak	55
7.2	Vooroverleg	55
7.3	Verdere procedure	55

Bijlagen:

Bijlage 1: Overzicht ruimtelijke onderbouwingen en onderzoeken

Bijlage 2: Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Kom Deest



Luchtfoto Deest (maps.bing.com, 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan betreft de kern Deest, één van de vijf kernen van de gemeente Druten. De gemeente Druten is enkele jaren geleden een traject gestart om nieuwe bestemmingsplannen op te stellen voor alle kernen binnen de gemeentegrenzen en voor het buitengebied. Het doel van deze actualisatie is te voorzien in uniforme en actuele bestemmingsplannen voor het hele grondgebied van de gemeente. Inmiddels zijn de bestemmingsplannen voor Druten, Puiflijk, Horssen en Afferden vastgesteld. Voor Deest is nog geen sprake van een actueel bestemmingsplan. Met het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen wordt aangesloten bij het landelijk in gang gezette traject van uniformering en digitalisering van bestemmingsplannen. De systematiek van voorliggend bestemmingsplan is daarom afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en op het gemeentelijk handboek voor (digitale) ruimtelijke plannen.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen en/of waarvoor een vergunning is verleend, zijn als 'bestaande situatie' opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast is op een aantal locaties een beperkte nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt, rechtstreeks dan wel via wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Plangebied

Deest ligt tussen de rivier de Waal in het noorden en de Van Heemstraweg in het zuiden. Ten westen van Deest liggen de kernen Druten en Afferden, ten oosten van Deest ligt Winssen. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan wordt gevormd door de bebouwde kom van de kern Deest, inclusief een deel van de (agrarische) gronden die rond de kern liggen. Het buitendijks gelegen bedrijventerrein aan de noordzijde van de Waalbandijk maakt geen deel uit van het plangebied. Ook de nieuwe woningbouwlocatie Deest - Zuid ligt niet binnen de planbegrenzing, aangezien hiervoor een recent vastgesteld bestemmingsplan (2010) geldt dat een ontwikkelingsgericht karakter heeft.

De noordelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Waalbandijk. In het oosten loopt de plangrens via de particuliere plas De Ganzekuil en de percelen aan de Vriezeweg tot aan de Jan van Weliestraat. De plangrens volgt vanaf daar de perceelsgrenzen van de percelen aan de Grotestraat, tot aan de Van Heemstraweg. De percelen rond de kruising Van Heemstraweg - Grotestraat maken deel uit van het plangebied. De westelijke grens van het plangebied ligt op de achterzijde van de percelen aan de Grotestraat, Bijmansstraat, Paulusstraat en Kweldam.

De plangrens van het bestemmingsplan 'Kom Deest' sluit aan op de plangrenzen van de omringende bestemmingsplannen (waaronder 'Afferdense en Deestse Uiterwaarden', 'Deest ontzanding' en 'Deest - Zuid') en het nog op te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied'.

1.3 Aanpak

Voorafgaand aan het opstellen van voorliggend bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaatsgevonden, waarbij de bestaande functies en bebouwing in beeld zijn gebracht. Daarnaast zijn het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid en de (bouw)mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen geïnventariseerd. Het 'Handboek (digitale) ruimtelijke plannen Druten' heeft gefungeerd als leidraad bij het opstellen van het bestemmingsplan. Het handboek heeft tot doel om de bestemmingsplannen voor de verschillende kernen binnen de gemeente zoveel mogelijk uniform te maken, zodat in vergelijkbare gevallen sprake is van gelijke (bouw)mogelijkheden. In het handboek is voor de verschillende functies opgenomen op welke wijze ze dienen te worden bestemd en zijn per bestemming bouwregels opgenomen. Met de opzet van de verbeelding en de regels is aangesloten bij het handboek.

Het bestemmingsplan 'Kom Deest' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan vigeert het bestemmingsplan 'Deest Herziening 2000' (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 oktober 2000, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 mei 2001). Voor de locaties waaraan goedkeuring is onthouden, geldt een ouder bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Kom Deest' vervangt alle vigerende bestemmingsplannen.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en wordt aangegeven welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten toegelicht. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de handhaving. Hoofdstuk 8 bevat een overzicht van de doorlopen procedures.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit en het borgen van ruimte voor waterveiligheid. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen. Op die manier werkt het rijksbeleid door tot op lokaal niveau.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

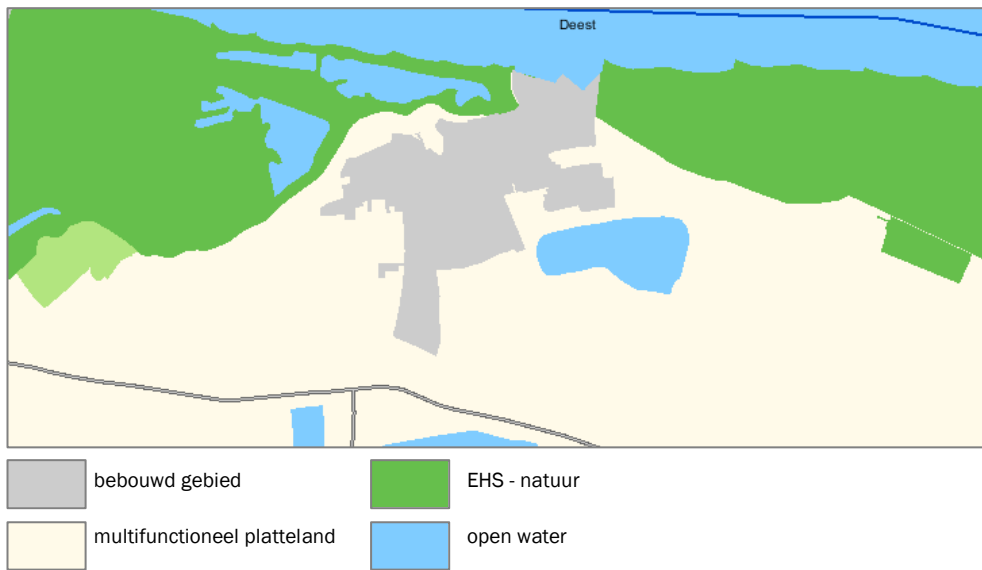
In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn regels opgenomen ten aanzien van diverse onderwerpen van nationaal belang. Eén van deze onderwerpen is de bescherming van primaire waterkeringen. Aangezien de Waalbandijk een primaire waterkering is, zijn de regels van het Barro van toepassing op onderhavig bestemmingsplan. Overeenkomstig het Barro is in dit bestemmingsplan de kernzone van de dijk bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. De beschermingszone en buitenbeschermingszone van de waterkering zijn aangeduid als 'vrijwaringszone - dijk 1' respectievelijk 'vrijwaringszone - dijk 2'. Verder bevat het Barro geen regels die relevant zijn voor dit bestemmingsplan.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Streekplan Gelderland

Het Streekplan 'Gelderland 2005 - kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft daardoor ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening. In aanvulling op de provinciale structuurvisie hebben Gedeputeerde Staten de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. In deze verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot de bescherming van de provinciale belangen. De provinciale verordening vormt het toetsingskader voor gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het Streekplan (de provinciale structuurvisie) kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Ten behoeve hiervan wordt onderscheid gemaakt in het rode raamwerk, het groen-blauwe raamwerk en het multifunctionele gebied. De verstedelijking dient voornamelijk plaats te vinden in de stedelijke netwerken, die samen het rode raamwerk vormen. In het groen-blauwe netwerk wordt ruimte gegeven aan natuur. Verstedelijking is hier niet toegestaan, tenzij er een groot belang in het geding is en compensatiemaatregelen worden getroffen. In het multifunctionele gebied heeft de provincie geen eigen belangen geformuleerd. Dit gebied is, meer dan het verleden, het domein van de gemeenten: zij zijn vrij hier het ruimtelijk beleid te bepalen en werken daartoe samen in regionaal verband. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt in het streekplan in het multifunctioneel gebied en is grotendeels aangeduid als 'bebouwd gebied'. De agrarische gebieden rond Deest maken deel uit van het 'multifunctioneel platteland'. De uiterwaarden van de Waal, die buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan liggen, maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur en het multifunctioneel platteland. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten.



Deze vrijheid is gericht op grondgebonden landbouw, vitale steden en dorpen en nieuwe economische dragers. Grondgebonden landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland. Daarnaast heeft elke regio buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geacommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijk programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit. Bij nieuwe economische dragers moet worden gedacht aan het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geacommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.

Het provinciale beleid ten aanzien van het bestaand bebouwd gebied is gericht op enerzijds beheer en onderhoud en anderzijds inbreiding en herstructurering. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

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

Het provinciaal beleid is erop gericht om de bouwopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren.

Zowel in de stedelijke als de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren. Er is echter ook beperkte ruimte aanwezig voor uitbreiding van het bestaand bebouwd gebied. Deze zogenaamde 'zoekzones' zijn vastgelegd in de provinciale Verordening Ruimte.

2.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten, in aanvulling op de provinciale structuurvisie, de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 22 januari 2011 en bevat regels met betrekking tot de bescherming van provinciale belangen. De Verordening Ruimte vormt het toetsingskader voor gemeentelijke bestemmingsplannen en wordt periodiek herzien. De eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening is vastgesteld op 27 juni 2012. Onderwerpen die van provinciaal belang zijn en waarvoor in de Ruimtelijke Verordening regels zijn opgenomen, zijn onder meer verstedelijking, wonen, detailhandel, recreatie, ecologische hoofdstructuur en grondwaterbescherming.



Uitsnede kaart Verstedelijking (Ruimtelijke Verordening Gelderland)

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is grotendeels aangemerkt als 'bestaand bebouwd gebied'. Ten zuiden, zuidoosten en noordwesten van het 'bestaand bebouwd gebied' zijn verschillende 'zoekzones wonen en werken' aangeduid. Het provinciaal beleid is erop gericht om nieuwe verstedelijking plaats te laten vinden binnen bestaand stedelijk gebied en binnen de in de verordening opgenomen zoekrichtingen en zoekzones. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen. Voor woningen geldt wel dat deze dienen te passen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) voor de betreffende regio.

De (beperkte) woningbouwontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen, vinden plaats in het 'bestaand bebouwd gebied' of een 'zoekzone wonen en werken' en zijn daardoor in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Ten noorden van het plangebied liggen de uiterwaarden van de Waal, die deels zijn aangemerkt als 'EHS-natuur'. Het provinciaal beleid is erop gericht om de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur te behouden. In principe zijn geen bestemmingen toegestaan die de kenmerken of waarden aantasten. Voorliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die invloed hebben op de EHS. Er wordt derhalve voldaan aan de regels die in de Ruimtelijke Verordening zijn opgenomen met betrekking tot de bescherming van de EHS.

2.2.3 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Het Kwalitatief Woonprogramma 3 (KWP 3) beschrijft de woningbouw in Gelderland voor de periode tussen 2010 en 2019. Het betreft een kaderstellende nota, waarbij op regionaal niveau een inventarisatie is gemaakt van de woningbouwprogramma's en de uit onderzoek gebleken behoefte aan woningen. Deze behoefte is zowel kwalitatief als kwantitatief inzichtelijk gemaakt. Voor Druten geldt het afsprakenkader regio Rivierenland. In totaal worden in de periode 2010-2019 in de regio Rivierenland netto 9.800 woningen toegevoegd. Op lokaal niveau wordt het woningbouwprogramma doorvertaald in een Lokaal Kwalitatief Woonprogramma.

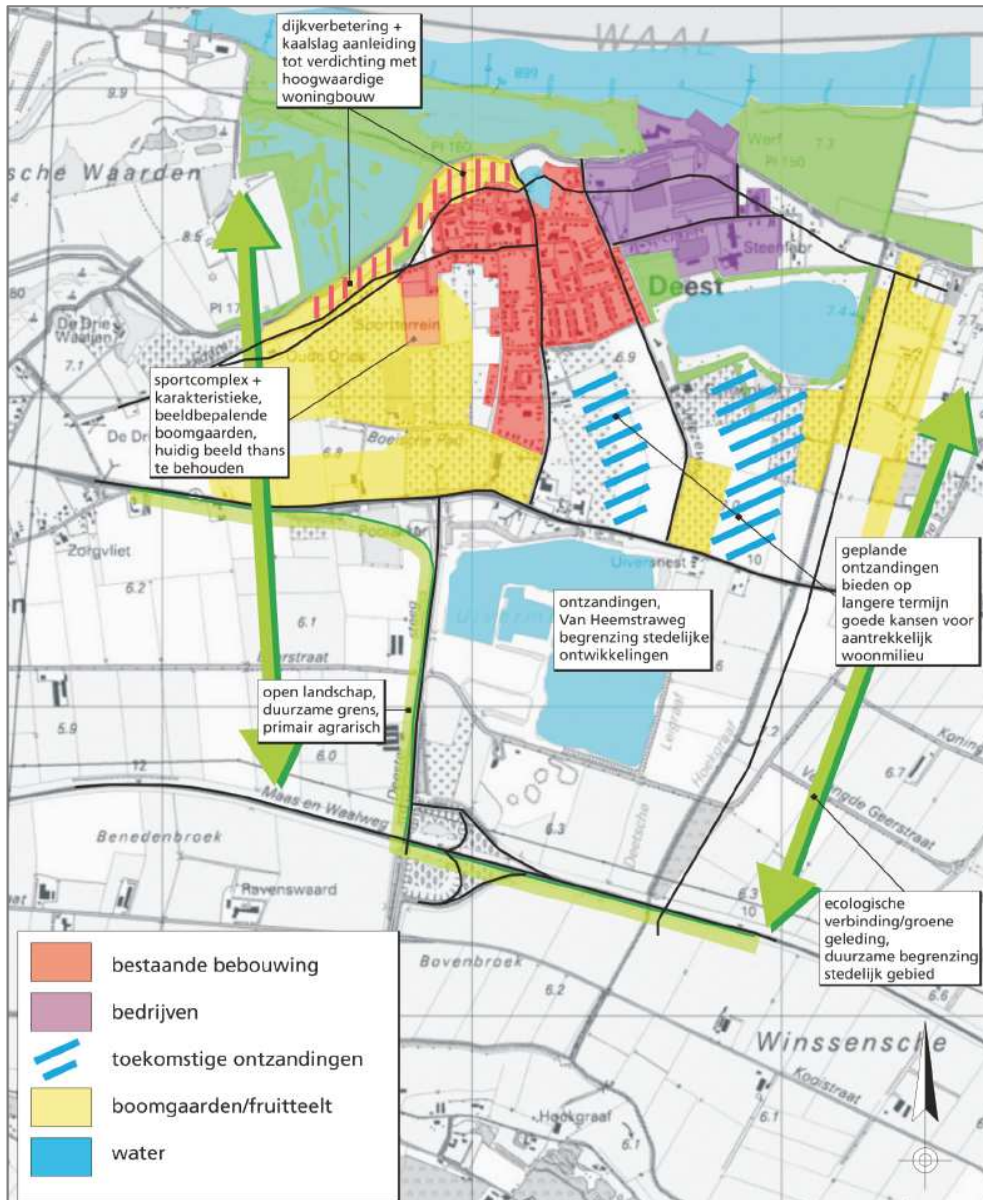
2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Ontwikkelvisie wonen en werken

De Ontwikkelvisie wonen en werken dateert uit 2003. In de ontwikkelvisie wordt ingezet op zuinig ruimtegebruik en verbetering van de woon- en milieukwaliteit door het zoveel mogelijk benutten van inbreidingslocaties. In de visie is een overzicht van mogelijke ontwikkelingslocaties voor de komende 10 jaar opgenomen. Dit overzicht heeft een functie bij de ruimtelijke en volkshuisvestelijke prioritering van mogelijke locaties. De gemeente Druten hanteert voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals wonen en werken) het uitgangspunt dat inbreiding voor uitbreiding gaat, tenzij er geen inbreidingslocaties (tijdig) beschikbaar zijn. In dat laatste geval zal eerst moeten worden gezien of woningbouw elders in de gemeente op inbreidingslocaties mogelijk en wenselijk is. Tenslotte komen uitbreidingslocaties in beeld, met dien verstande dat deze binnen de contouren dienen te vallen. De gemeente Druten kiest voor een verstedelijking die zich concentreert in het noordelijk deel van de gemeente, met name in en rond de hoofdkern Druten, als invulling van het bundelingsprincipe en ter ondersteuning van de centrumfunctie van de kern. In het verstedelijkingspatroon wordt gekozen voor het in stand houden en versterken van een groene geleiding tussen de kernen.

Het beleid van de gemeente Druten met betrekking tot natuur, landschap en landbouw richt zich in het algemeen op behoud/herstel/versterking van cultuurhistorisch, visueel-ruimtelijk en ecologisch waardevolle elementen en versterking van de bestaande landschapstypen.

Voor de gebieden ten zuiden van de Maas en Waalweg ligt de nadruk op de agrarische functie. Daarnaast wordt er ingezet op de ontwikkeling van de groene gordel en bevordering van recreatief medegebruik. Het beleid richt zich daarnaast op het onderzoeken van mogelijkheden voor buffering van water ten behoeve van landbouw/fruitteelt en nieuwe mogelijkheden voor de drinkwaterwinning en -opslag.



Ontwikkelvisie Deest (Ontwikkelingsvisie wonen en werken)

Deest heeft als gevolg van de gerichtheid op de aanwezige bedrijvigheid in de huidige situatie een specifiek karakter, in tegenstelling tot de meer landelijke (en kleinere) kernen Afferden en Horssen. Verdergaande ontwikkeling sluit hierbij goed aan. Daarbij ondergaat Deest een drastische verandering met de grootschalige ontzandingen aan de oostzijde, waarvan de eerste fase reeds jaren geleden opgestart is.

De gewenste toekomstige ruimtelijke structuur van Deest beantwoordt aan de keuze voor een ruimtelijke groene geleding tussen de verstedelijkte gebieden gelegen tussen de Waal en de Maas en Waalweg. Op structuurniveau zijn de rivier en de dijk de sterkste structuur- en identiteitsdragers van Deest. Er ligt een grote kans om deze elementen aan te grijpen voor een versterking van de ruimtelijke structuur van Deest. In de visie van de gemeente wordt Deest dan ook in de toekomst beschouwd als 'dorp aan de rivier', waarbij de fysieke relatie tussen Deest en de rivier en dijk versterkt kan worden. De visie houdt verder in dat Deest op afstand blijft liggen van de Van Heemstraweg.

De ruimtelijke kwaliteiten van Deest vragen een zorgvuldige aanpak bij toekomstige ontwikkelingen. Omvangrijke uitbreidingen passen niet in de structuur van Deest. Aan de oostzijde van Deest is sprake van een bedrijventerrein en een zandwinningsplas. Verdere geplande ontzandingen in de toekomst betekenen een forse ingreep en dynamiek aan deze zijde van de kern. Deze dynamiek en ingrepen in de ruimte bieden uitstekende kansen om hier in de toekomst op in te spelen met de ruimtelijke ontwikkeling van Deest. Dit beperkt de noodzaak tot nieuwe ingrepen in de ruimte op andere locaties. Voorliggend bestemmingsplan maakt enkele (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk. Het betreft in alle gevallen de toevoeging van één of enkele woningen op inbreidingslocaties binnen de bestaande bebouwingsstructuur van Deest. Deze ontwikkelingen zijn in overeenstemming met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de Ontwikkelvisie wonen en werken.

2.3.2 Woonvisie 2005+

In de Woonvisie 2005+ zijn de gemeentelijke beleidsambities met betrekking tot het aspect wonen vastgelegd. Deze beleidsambities zijn:

- De gemeente Druten is een aantrekkelijk woon- en werkgemeente. De gemeente Druten wil deze functie behouden en versterken en aantrekkelijk zijn voor alle lagen uit de bevolking.
- De gemeente Druten wil extra aandacht besteden aan kwetsbare groepen op de lokale woningmarkt.
- De gemeente Druten heeft een beperkte groeiambitie en wil bouwen om in de regionale behoefte te voorzien.
- De gemeente Druten streeft naar een gezamenlijk plan van aanpak voor wonen-welzijn-zorg. Dit plan is gericht op het faciliteren van mensen met een zorgvraag, zodat ze zo lang mogelijk zelfstandig thuis in hun eigen kern kunnen blijven wonen.
- De gemeente Druten vindt het belangrijk dat de leefbaarheid en identiteit in elke kern behouden blijft.
- De gemeente Druten wil de uitvoering van de woonvisie waarborgen door bewoners en maatschappelijke organisaties daarbij te betrekken.

Conform de afspraken gemaakt op regionaal niveau en zoals afgesproken bij het opstellen van de ontwikkelingsvisie wonen en werken:

- zet de gemeente vooral in op de ontwikkeling van inbreidingslocaties: inbreiding gaat boven uitbreiding;

- is er weer ruimte voor woningbouw in de kerkdorpen van de gemeente Druten. Mede door middel van woningbouw wil de gemeente Druten de ontgroening van de kerkdorpen tegengaan en de leefbaarheid in stand houden. De gemeente Druten wil hiermee een passende bouwstroom in de kerkdorpen op gang brengen.

Deest is een van de kerkdorpen binnen de gemeente Druten en is aangewezen als groendorps woonmilieu. Kenmerken van een groendorps woonmilieu zijn:

- landelijke (kerkdorpen) en suburbaan woonmilieu (De Waarden);
- met name in de kleine kernen is het strategisch van belang dat er wordt voorzien in de behoefte aan koopwoningen voor de doorstroming van jongeren uit de bestaande voorraad;
- biedt ruimte voor vernieuwing in de bestaande woningvoorraad;
- maatwerk in nauw overleg met andere partijen;
- uitleglocaties, randen van grotere kernen en in kleinere kernen.

2.3.3 Woningmarktonderzoek 2008

De gemeente Druten, Woningstichting Alphons Ariëns en Waterborgh Wonen hebben een lokaal woonbehoefteonderzoek laten uitvoeren (2008). De resultaten van dit onderzoek bieden de genoemde partijen de mogelijkheid om het huidige woonbeleid en de strategisch voorraadbeleid te toetsen aan de actualiteit. Het totale bouwprogramma (harde en zachte plannen) van de gemeente Druten overstijgt ruim de behoefte van de eigen bevolking. Doorzetten van de huidige ambities kan alleen op het moment dat de gemeente Druten de komende jaren ook haar regionale concurrentiepositie behoudt en verstevigt. Het aantrekken van huishoudens van buiten de gemeente is noodzakelijk wanneer er meer gebouwd gaat worden dan enkel de harde plannen. De afgelopen jaren is het altijd gelukt om de gewenste mate van instroom te realiseren. In welke mate dit is vol te houden is niet bekend. Wel valt te verwachten dat:

- de vraagdruk in de regio de komende jaren afneemt door afname van de groei;
- de concurrentie met de omliggende gemeenten zal toenemen op het moment dat ook daar aantrekkelijke nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd;
- teveel nieuwbouw concurrerend kan worden voor het bestaande woningbezit. Sturing op differentiatie en kwaliteit is gewenst. De komende jaren verschuift de opgave voor de gemeente Druten van sturen op aantallen naar inzetten op meer kwaliteit. De toename van het aantal ouderen en de afname van gezinnen geeft een sterkte kwalitatieve opgave. In die zin is het prettig dat de gemeente een grote planvoorraad heeft waaruit zij de komende jaren kan putten om de fricties op de woningmarkt gericht in te vullen.

2.3.4 Faseren en doseren

In september 2010 is in de gemeente Druten gestart met het traject 'faseren en doseren'. Het doel van 'faseren en doseren' is om de woningbouwprogrammering beter te laten aansluiten bij de vraag in de markt. Zoals al duidelijk is geworden in het in 2008 uitgevoerd woningmarktonderzoek overstijgt de omvang van de beoogde woningbouwproductie ruimschoots de te verwachten woningbehoefte. Daarnaast zijn kanttekeningen te plaatsen bij de beoogde differentiatie van de plannen.

Als eerste stap zijn de bestaande bouwplannen geïnventariseerd en beoordeeld aan de hand van volkshuisvestelijke en planologische criteria. Dit heeft geleid tot een prioritering van bouwplannen, die is vastgelegd in het rapport 'Faseren en doseren: verantwoord en toekomstbestendig bouwen' (23 november 2010). Dit rapport is op 2 december 2010 besproken door de gemeenteraad. Besloten is om alle plannen, in aanvulling op de volkshuisvestelijke en planologische beoordeling, ook op juridische en financiële aspecten te beoordelen. Doel hiervan was om te komen tot een integrale afweging van alle bouwplannen. In de rapportage 'Faseren en doseren: integrale afweging' (8 maart 2011) heeft deze integrale afweging plaatsgevonden. De rapportage is op 24 maart 2011 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Voor de periode 2013-2019 is gemeentebreed een benodigde plancapaciteit van 588 woningen berekend (uitgaande van een woningbehoefte van 432 woningen, waarvan -20 in Deest, met een overcapaciteit van 30%), terwijl sprake is van een beschikbare plancapaciteit van 1.450 woningen. Hierbij moet worden opgemerkt dat in de rapportage naar vraag en aanbod per kern is gekeken en niet slechts gemeentebreed, aangezien sprake is van verschillende woningmarkten.

Alle bouwplannen zijn beoordeeld op juridische binding voor de gemeente. Als alleen de plannen met de hoogste juridische binding worden geselecteerd, is sprake van een plancapaciteit van 693 woningen, waarmee de benodigde plancapaciteit al wordt overschreden. Besloten is daarom om Druten-Oost (plancapaciteit ruim 400 woningen) gefaseerd uit te voeren. Uitgaande van gemiddeld 25 woningen per jaar, kunnen hier in de periode 2013-2019 175 woningen worden gerealiseerd. Door de capaciteit voor Druten-Oost op deze wijze naar beneden bij te stellen, is in totaal nog sprake van een capaciteit van 454 woningen in plannen met de hoogste juridische binding. Vervolgens zijn ook plannen met een hoge mate van gewekte verwachtingen en plannen met de hoogste score op volkshuisvestelijke en planologische criteria geselecteerd (voor zover de plancapaciteit per kern al niet is overschreden). Door toevoeging van deze plannen komt de totale capaciteit op 582 woningen, wat goed aansluit bij de benodigde plancapaciteit. De overige plannen zijn voor de periode 2013-2019 op de 'reservebank' terechtgekomen.

Voor Deest betekent dit concreet dat in de planperiode 2013/2019 zullen worden uitgevoerd:

- Deest-Zuid fase 1 (55 woningen);
- Croonenterrein (8 woningen).

Hiermee is sprake van een plancapaciteit van 63 woningen, terwijl er in de periode 2013-2019 in Deest sprake is van een benodigde capaciteit van 0 woningen (in principe is tot 2020 in Deest geen aanvullende woningbouw meer nodig). De capaciteit overschrijdt daarmee ruimschoots de behoefte. Voor wat betreft Deest-Zuid fase 1 is echter sprake van een vigerende mogelijkheid en herontwikkeling van het Croonenterrein scoort bijzonder hoog in de ranking van gemeentelijke plannen. Het is dan ook gewenst dat deze plannen worden doorgezet.

In overleg met de ontwikkelaars zal worden bepaald welke fasering daarbij kan worden aangehouden. Door het toevoegen van 63 woningen in de periode tot 2020 worden meer woningen gebouwd dan nodig voor de lokale behoefte. Er wordt dus gerekend op instroom van buiten de gemeente. De 63 woningen zijn daarom in mindering gebracht op de opvangcapaciteit van de kern Druten.

Dit bestemmingsplan maakt enkele (beperkte) woningbouwontwikkelingen mogelijk. De initiatieven hebben in alle gevallen betrekking op de invulling van open plekken in de bebouwingsstructuur van Deest, waardoor de bebouwingsstructuur wordt versterkt. Er is geen bezwaar tegen het toevoegen van enkele woningen op deze locaties in Deest.

2.3.5 Dorpsontwikkelingsvisie Deest

De dorpsontwikkelingsvisie is opgesteld in november 2007 en biedt een kader voor de ruimtelijke en maatschappelijke beleidsontwikkelingen op de terreinen wonen, werken, voorzieningen, sociaal-maatschappelijk en bereikbaarheid voor de komende twintig jaar. Uitgangspunt in de ontwikkelingsvisie is het behoud van de vele waardevolle ruimtelijke en sociale kwaliteiten van Deest, rekening houdend met de initiatieven en wensen van de bewoners voor toekomstige verbeteringen en veranderingen op deze terreinen.



Beeld van de toekomstige structuur van Deest (Dorpsontwikkelingsvisie Deest)

Op deze wijze is het mogelijk om relaties te leggen tussen verschillende locaties. Diverse locaties in het dorp kunnen elkaar zodoende 'bestuiven' waardoor een hogere ruimtelijke kwaliteit kan ontstaan. Het is daarbij van belang dat de eenheid in ontwikkeling van het dorp blijft behouden. De boodschap is om dorpse methodes te gebruiken voor het herstructureren van buurten, het herinrichten van plekken en het ontwikkelen van nieuwe plekken om te wonen en te recreëren. Het huidige dorp geeft veel prijs van de manier van opbouw en groei in de afgelopen decennia. Deze opbouw wordt als uitgangspunt genomen.

2.3.6 DorpsUitvoeringsProgramma

Het DorpsUitvoeringsProgramma (DUP) is een uitwerking van de Dorpsontwikkelingsvisie. Daar waar de Dorpsontwikkelingsvisie met name gericht is op de ruimtelijk-fysieke aspecten, is het DUP gericht op een integrale aanpak, waarbij vitaliteit en leefbaarheid als 'rode draad' voor de ontwikkeling van Deest worden gezien. Het DUP heeft als doel om door middel van concrete deelprojecten invulling te geven aan de integrale aanpak van Deest en geldt als basis voor samenwerking- of realisatieovereenkomsten tussen partijen voor de uitvoering van de beschreven deelprojecten.

2.3.7 Economisch beleidsplan

In het economisch beleidsplan (2007) is aangegeven dat de gemeente Druten zich wil ontwikkelen tot een dynamische en ondernemende gemeente. De kernpunten voor het economisch beleid zijn:

- zorgen voor een goed vestigingsklimaat;
- opknappbeurten voor bestaande bedrijventerreinen;
- lokale ondernemers betrekken bij aanbestedingen.

In het beleid is voor diverse sectoren een toekomstperspectief opgesteld. De agrarische sector blijft een belangrijke rol spelen. Het is zaak dat meerdere functies in het buitengebied mogelijk zijn, zonder afbreuk te doen aan het uitgangspunt dat het buitengebied primair het domein van de agrarische sector is. Ten aanzien van de detailhandel is het beleid gericht op het voorzien in voldoende voorzieningen om de leefbaarheid in de gemeente te behouden. De sector toerisme en recreatie heeft een groeiende werkgelegenheid.

2.3.8 Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan 2009-2020

In 2009 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) geactualiseerd. Het doel van het GVVP is om aan te sluiten op de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkeling van de gemeente. In het GVVP zijn zowel de bestaande situatie als de gevolgen van diverse toekomstige ontwikkelingen in beeld gebracht. In het GVVP zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Bereikbaarheid is een voorwaarde voor het functioneren van de gemeente. Ontwikkelingen in mogelijk toenemende intensiteit verdienen nader onderzoek.
- Het verkeers- en vervoerbeleid ondersteunt de ruimtelijke en economische ontwikkelingen in de gemeente. De ontsluiting bij nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen moet uiteraard goed geregeld zijn.

- Het verkeers- en vervoerbeleid draagt bij aan de realisatie van een aantal projecten.
- Verbeteren van de leefbaarheid in het algemeen. Bij leefbaarheid gaat het om een veilige fysieke ruimte, maar ook om een geluidarme en schone leefruimte.
- Koesteren van de landelijke fijnmazige structuur van netwerken voor fiets, wandelen en auto. Geen grote doorgaande wegen, behalve de N322 en haar ontsluitingswegen.
- De gemeente is aantrekkelijk voor toerisme en recreatie (uiterwaarden en landelijk gebied). Dit punt benadrukken door wandel- en fietspadenstructuur en -inrichting te verbeteren.

Voor alle wegen wordt een inrichting conform de wegcategorisering van Duurzaam Veilig voorgestaan. In Deest komt alleen de wegcategorie erftoegangswegen voor. De zandwinning ten zuiden van Deest, Uivermeertjes, wordt aan de noordzijde van de Van Heemstraweg uitgebreid. Hierbij wordt een nieuwe ontsluitingsweg ten oosten van de Ganzekuil gerealiseerd op de gemeentegrens met Beuningen. Deze weg dient als vervanging van de Vriezeweg, die deels verdwijnt als gevolg van de geplande ontzanding. Het resterende gedeelte van de Vriezeweg wordt woonstraat, en kan niet meer als in- en uitvalsroute voor Deest worden gebruikt. Ten westen van de Vriezeweg zullen woningen worden gerealiseerd (project Deest-Zuid). De nieuwe ontsluitingsweg vormt via de Waalbandijk en Munnikhofsestraat de ontsluiting voor de bestaande bedrijven aan de noordzijde van Deest. Naast deze ontsluitingsweg wordt een transportroute gerealiseerd voor het afvoeren van de gewonnen specie bij de zandwinning. Er is overleg met het waterschap en Rijkswaterstaat over de noodzaak tot verbreding van de Waalbandijk, zodat het mogelijk is om het transportverkeer af te wikkelen via deze beoogde route.

2.3.9 Waterplan Druten

Het waterplan Druten is opgesteld door de gemeente Druten en het waterschap Rivierenland (februari 2007). Het doel van dit plan is het vormen van beleid rondom het thema water, dat gezamenlijk gedragen wordt en bruikbaar is. In de gemeente Druten is het belangrijk dat het water bij de betrokkenen 'tussen de oren' komt. Water moet leven in de gemeente: Samen leven, samen doen, samen delen.

In het waterplan is een aantal knelpunten/aandachtspunten benoemd binnen het watersysteem van Druten. Zo is er sprake van kwelwater bij hoge rivierstanden. Dit heeft hoge grondwaterstanden tot gevolg, waardoor er wateroverlast kan ontstaan. Binnen het stedelijk gebied is een tekort aan berging voor water bij hevige regenval. Dit wordt vooral veroorzaakt door de afwezigheid van oppervlaktewater binnen deze gebieden. Het laatste punt is de verbetering van de waterkwaliteit. Probleem hierbij zijn de gemengde rioleringsstelsels.

De visie die in het Waterplan wordt beschreven, geeft de gewenste situatie weer over 20 tot 30 jaar. Vanuit vier invalshoeken is gekeken naar de gewenste situatie.

- Invalshoek 1: hier is de visie gericht op grondwater in en rond de gemeente Druten. De gemeente Druten en het Waterschap zijn verplicht om wateroverlast in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen door het nemen van lokale maatregelen.
- Invalshoek 2: in deze invalshoek komt het watersysteem aan de orde. Hiermee wordt het grondwatersysteem en het oppervlaktewatersysteem in stedelijk en landelijk gebied bedoeld. In deze invalshoek streeft de visie naar een optimalisatie van de watersystemen waarbij zowel kwantiteit als kwaliteit op peil zijn. Het water kent een goede chemische en ecologische kwaliteit en er wordt voldaan aan de Europese Kaderrichtlijn Water.
- Invalshoek 3: hier wordt water gezien in relatie tot haar omgeving. In de gemeente Druten is water een belangrijk onderdeel binnen het landschap.
- In de gemeente Druten staat inpassen van waterstructuren centraal bij ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.
- Invalshoek 4: deze invalshoek richt zich op de beleving van water en de communicatie over water. Door communicatie en overleg kan er bij problemen toegewerkt worden naar gedragen, structurele en duurzame oplossingen met betrekking tot water.

Naast de maatregelen uit het waterplan worden in de toekomst nieuwe initiatieven of plannen verwacht. Het is van belang om deze te kunnen toetsen aan de hand van een aantal principes. Met deze principes geven gemeente en waterschap sturing aan de ontwikkeling van de visie: water vanuit de grond gezien, het watersysteem op orde, water en haar omgeving en beleving van water. De principes voor de sturing van watergerelateerde ontwikkelingen worden beschreven aan de hand van de volgende thema's:

- wateroverlast en watertekort;
- ruimtelijke ontwikkeling;
- schoon water en waterketen;
- waardering en communicatie.

2.3.10 Groenbeleidsplan

In het Groenbeleidsplan zijn de uitgangspunten met betrekking tot het beheer en de ontwikkeling van groen vastgelegd. Omdat Deest haar identiteit voor het grootste deel ontleent aan de relatie met de dijk en de rivier is het van groot belang dat het zicht op de dijk vanuit de kern ook bij toekomstige uitbreidingen langs de dijk gewaarborgd blijft. De Bijmansstraat en de Vriezeweg worden als groene randen versterkt door het aanbrengen of aanvullen van laanbeplantingen. De Grotestraat heeft en houdt een stenig karakter met groene knopen bij belangrijke kruisingen/wijkentrees. Deze groene knopen kunnen bestaan uit een enkele solitaire boom of boomgroep, al dan niet met onderbeplanting of accenten in de vorm van bloembakken. De belangrijkste ingreep is het ontwikkelen van een levendig en aantrekkelijk dorpshart, waarbij het plein voor 't Trefpunt in samenhang met het gebied ten oosten van de Grotestraat heringericht wordt. De vraag is of een kwaliteitsimpuls door middel van een nieuwe en groenere inrichting van het gebied voldoende is, of dat het gebied tevens om een stedenbouwkundige ingreep vraagt.



Kaart groenstructuur Deest (Groenbeleidsplan)

In de toekomst zal door grootschalige ontzandingen in het gebied ten zuiden en zuidoosten van Deest het landschap ingrijpend veranderen. Er wordt gedacht aan een combinatie van wonen en water; de Vriezeweg zal in de toekomst hierdoor mogelijk voor een deel komen te vervallen.

2.3.11 Integraal huisvestingsplan

Op basis van de leerlingenontwikkeling in het onderwijs is een integraal huisvestingsplan opgesteld (2009). In dit plan is per school de verwachte leerlingenontwikkeling en de daaruit vloeiende huisvestingsbehoefte in beeld gebracht. Het beleid van de onderwijshuisvesting van de gemeente Druten is vastgelegd in de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs. Het beleid is erop gericht om de schoolbesturen te faciliteren op het gebied van de huisvesting. Dit door te zorgen voor voldoende capaciteit van de gebouwen in relatie tot het aantal leerlingen en een goede staat van onderhoud.

2.3.12 Notitie Toerisme en Recreatie

De notitie 'Toerisme en recreatie' (2006-2010) is opgesteld omdat de sector toerisme en recreatie voor de gemeente Druten belangrijk is en groeit. De gemeente Druten concentreert zich op het gebied van toerisme en recreatie vooral op voorwaarden-scheppend en faciliterend beleid. Ze richt zich op verbetering van de technische infrastructuur en een verbetering van het imago van de gemeente. Het toeristisch beleid is op drie pijlers gebaseerd:

- benutten van het bestaande potentieel;
- stimuleren van nieuwe ontwikkelingen;
- promotie van activiteiten.

2.3.13 Notitie kamperen in gemeente Druten

De beleidsnotitie 'Kamperen in gemeente Druten, uitgangspunten 2008' is op 8 oktober 2008 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. In de beleidsnotitie is aangegeven op welke wijze de algemene plaatselijke verordening (APV) en het bestemmingsplan kunnen worden benut om het beleid met betrekking tot kamperen en kampeerterreinen vast te leggen. De gemeente Druten maakt onderscheid tussen regulier kamperen en kleinschalig kamperen, waarbij de grens ligt op 25 standplaatsen. Kampeerterreinen groter dan 25 plaatsen dienen expliciet als zodanig te worden bestemd. Op dit moment komen binnen de gemeente Druten geen reguliere kampeerterreinen voor, maar vestiging daarvan behoort in de toekomst wellicht tot de mogelijkheden. Uit locatieonderzoek zal in dat geval moeten blijken of het kampeerterrein op de beoogde locatie passend is.

Voor de vestiging van kleinschalige kampeerterreinen bij agrarische bedrijven (binnen bouwblok of eventueel grenzend aan het bouwblok) kan een afwijkingsmogelijkheid en/of wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen in bestemmingsplannen. Ook voor verenigingskamperen en natuurkamperen kunnen afwijkingsmogelijkheden worden opgenomen.

2.3.14 Beleidsregels kleinschalige logies

Naar aanleiding van de stijgende vraag naar het oprichten van een kleinschalige logiesaccommodatie zoals Bed & Breakfast, zijn beleidsregels met betrekking tot kleinschalige logies opgesteld. Daarnaast is in de Notitie Toerisme & Recreatie 2006-2010 opgenomen dat verblijfsrecreatie in de gemeente Druten wordt gestimuleerd. Het stimuleren van de groei van het aantal kleinschalige logiesaccommodaties voor kort verblijf staat expliciet als speerpunt genoemd.

2.3.15 Welstandsnota

Welstandstoezicht werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Nog steeds wordt bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'. De welstandsnota koppelt inhoudelijke kennis aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures. Voor de inwoners van Druten biedt de nota meer inzicht in de toetsing door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en meer zekerheid vooraf over de haalbaarheid van bouwplannen.

De kom van Deest is in de welstandsnota verdeeld in deelgebieden. Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan komen de volgende deelgebieden voor:

- Waaldorpskernen;
- voor- en naoorlogse planmatige woningbouw;
- introverte woningbouw;
- individuele woningbouw;
- industrie- en haventerreinen;
- sport- en recreatiegebieden;
- uiterwaarden en natuurgebieden;

- agrarisch landschap.

Voor elk gebied zijn gebiedsgerichte criteria opgesteld. Voor elk van de gebieden geldt een welstandsniveau, waarbij onderscheid wordt gemaakt in vier niveaus:

- 1 zeer waardevolle welstandsgebieden;
- 2 bijzondere welstandsgebieden;
- 3 reguliere welstandsgebieden;
- 4 welstandsvrije gebieden.

Het welstandsniveau bepaalt de aard en de intensiteit waarmee de bouwplannen aan de diverse welstandscriteria zullen worden getoetst. Afhankelijk van het welstandsniveau worden de beoordelingsaspecten streng, kritisch, licht of niet, gehanteerd. Op deze manier worden de gebiedseigen waarden met betrekking tot beeldkwaliteit doeltreffend beschermd en/of versterkt.

2.3.16 Nota leefbaarheid kleine kernen 2007

De nota 'Leefbaarheid kleine kernen' bevat de uitgangspunten voor de kleine kernen van de gemeente op het gebied van voorzieningen, sociale kwaliteit, mobiliteit, veiligheid en wonen. Deze uitgangspunten zijn per kern geïnventariseerd. Het doel van de gemeente is:

- Het bevorderen en in stand houden van de eigen sfeer en identiteit van de kleine kernen van de gemeente Druten.
- Het bouwen van woningen met name voor starters en senioren staat hierin centraal.
- Dorpshuizen, al dan niet in de norm van Kulturhusen, blijven van belang. Per kern moet benoemd worden welke voorzieningen er moeten blijven en welke er nagestreefd worden. Basisvoorzieningen worden zoveel mogelijk rond de dorpshuizen geconcentreerd.
- Een korte lijn tussen bestuur en burger. Er moet meer gebruikt gemaakt worden van klankborden/dorpscomités om in een vroeg stadium draagvlak voor het beleid te krijgen.

Voor de dorpskern Deest worden enkele conclusies getrokken:

- Deest is een gezellig dorp, waar je veilig woont en waar veel saamhorigheid is.
- Het woningaanbod is te krap.
- Vernieuwing van het Dorpshuis volgens Kulturhus is gewenst.
- Gezondheidsvoorzieningen en zorgaanbod opnemen in Kulturhus.
- In de toekomst moeten er voldoende woonvormen zijn voor zorgvragers.

2.3.17 Nota Parkeernormen

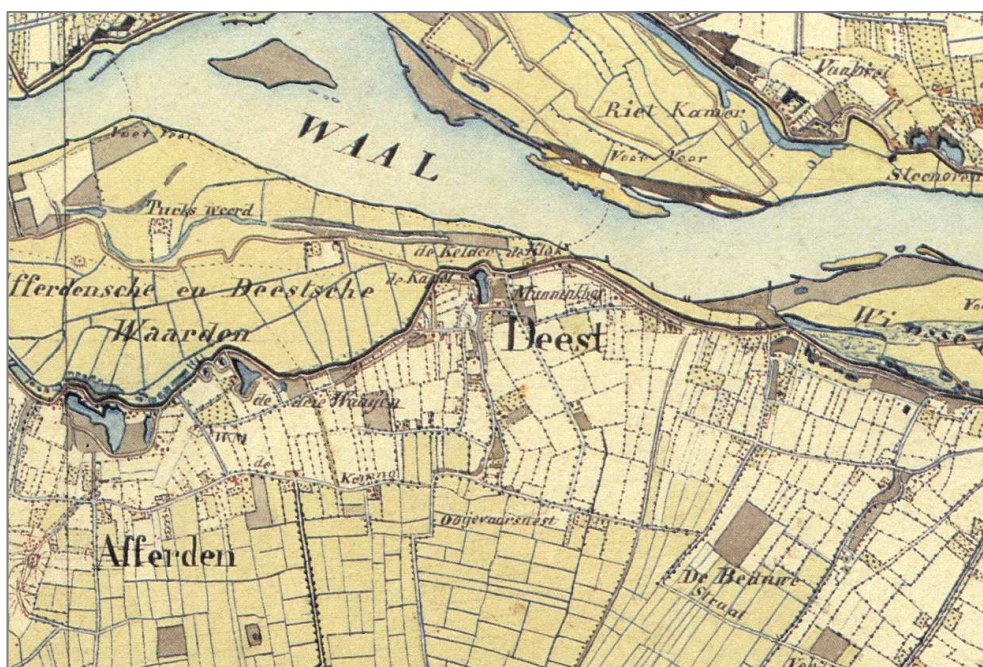
De Nota Parkeernormen (2011) is de leidraad voor de verkeerskundige toetsing van nieuwe plannen en heeft als doel het totale gemeentelijke parkeerareaal in evenwicht te houden en de bereikbaarheid en leefbaarheid binnen de gemeente te waarborgen. In de Nota Parkeernormen zijn voor verschillende functies parkeereisen opgenomen.

Uitgangspunt is dat benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Indien dat niet mogelijk is, kan een ontheffing worden verleend waarbij per ontbrekende parkeerplaats een bijdrage in het parkeerfonds is verschuldigd. In voorliggend bestemmingsplan is in de algemene gebruiksregel een parkeerregeling opgenomen, die is gebaseerd op de Nota Parkeernormen. De nota is als bijlage bij de regels opgenomen en vormt als zodanig een rechtstreeks toetsingskader in het geval van functiewijzigingen en nieuwe bouwaanvragen.

3 Planbeschrijving

3.1 Ontstaansgeschiedenis

De ontstaansgeschiedenis van de reeks van kernen aan de zuidzijde van de Waal is sterk verbonden met de loop van de rivier. De eerste bebouwing werd gesticht op de hoger gelegen stroomruggen en oeverwallen van de Waal. Deest is ontstaan als dijk-dorp aan de Waal, waar de gronden hoger gelegen waren en er het minste risico was op overstromingen. Tevens waren de dijken destijds de belangrijkste routes in de omgeving. Deest ligt direct achter de dijk. De uiterwaarden langs dit deel van de Waal zijn smal, waardoor ook de rivier nabij is. Deest is binnen de gemeente Druten de kern waar de dijk het meest zichtbaar is.



Deest rond 1850

Rond de kerk ontstond, dankzij de geleidelijk groeiende (woon)bebouwing, een centrumgebied. In de loop van de tijd werd de Van Heemstraweg belangrijker als verbinding met de omgeving waardoor bebouwingslinten ontstonden in zuidelijke richting. De industrie is in Deest sterk vertegenwoordigd met onder andere steenfabriek Vogelsangh, dakpannenfabriek Wienerberger Koramic en drankengroothandel De Kikvorsch aan de Munnikhofsestraat en scheepswerf Ravestein aan de Waalbandijk. Om de werknemers te kunnen huisvesten zijn in het verleden veel huurwoningen gebouwd. Hierdoor is het percentage sociale huurwoningen in vergelijking met de andere kleine kernen binnen de gemeente relatief hoog. Onder invloed van de genoemde industrie en door de aanleg van infrastructuur aan de zuidzijde van het dorp hebben de planmatige uitbreidingen van het dorp voornamelijk in zuidelijke richting plaatsgevonden, tussen de noord-zuidgerichte linten Bijmansstraat, Grotestraat en Vriezeweg.

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Algemeen

De historische structuur van Deest is in de huidige situatie nog herkenbaar aanwezig, met name doordat de ontsluiting van de kern nog steeds via de oorspronkelijke linten plaatsvindt. De linten worden gekenmerkt door een losse bebouwingsstructuur, die hoofdzakelijk bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen, afgewisseld met enkele niet-woonfuncties en, langs de randen van de kern, open (agrarische) percelen. Door de geleidelijke verdichting van de linten is in de huidige situatie sprake van een gevarieerd beeld, waarbij panden uit verschillende periodes voorkomen. Het lint aan de Grotestraat heeft daarbij met de meeste verdichting te maken gekregen. Langs de hoofdwegen en de dijken is in een aantal gevallen, met name aan de randen van het dorp, sprake van een kenmerkende strokenverkaveling met een pand op de kop van de kavel. Dichter bij het centrum van de dorpskern zijn meer gesloten gevelwanden te zien. In deze gevelwanden, met vergelijkbare bouwmassa's, kapvormen en richting, zijn de individuele panden echter veelal duidelijk herkenbaar. Centraal in de kern, rondom het Kloosterhof, zijn de publieke functies gesitueerd. Hier staat de kerk met daarachter de begraafplaats. Ten zuiden van het Kloosterhof ligt een plein met daaraan het dorps huis. Achter het dorps huis bevinden zich de basisschool en een sportzaal. Het materiaal- en kleurgebruik in Deest is hoofdzakelijk traditioneel, waarbij gebruik gemaakt wordt van natuurlijke materialen zoals riet, hout, natuursteen en baksteen in aardetinten. De toevoegingen aan de gevels zijn divers, zowel in aantal als vormgeving.

Tot de jaren '60 van de vorige eeuw bestond de bebouwing in Deest uit verspreide bebouwing aan de Walbandijk en de dorpslinten. In het noordoostelijk deel van de kern was in deze periode al bedrijvigheid aanwezig in de vorm van een scheepswerf en een steenfabriek. Rond deze bedrijvigheid en in het gebied rond de kerk zijn de eerste planmatige woongebieden gerealiseerd. Vervolgens zijn ook ten zuiden van het dorpscentrum woonbuurten ontwikkeld. Kenmerkend voor Deest is het rechthoekige stratenpatroon in en rond de planmatige uitbreidingen ten zuiden van de dorpskern. Ook historische wegen als de Kweldam, Paulusstraat en Grotestraat hebben een min of meer recht beloop. De bochtige Waalbandijk aan de noordzijde van Deest vormt daarvoor een afwijkend element. Ook de structuur van de woonbuurten in het noordelijk deel van de kern (tussen de Paulusstraat en de Waalbandijk en de Wethouder Bruensstraat en de Waalbandijk) wijkt af doordat hier geen sprake is van een rechthoekige wegenstructuur.

Aan de dijk staat weinig bebouwing. De overgang tussen het dorp en de dijk wordt gevormd door een groene landschappelijke zone, waarbinnen het wiel ten noorden van de kerk een bijzondere plaats inneemt. De bebouwingsstructuur van Deest is kleinschalig en wordt gekenmerkt door laagbouw, veelal in de vorm van woningen van één à twee bouwlagen met kap. Rond het dorpscentrum zijn enkele grotere elementen aanwezig, waarvan de kerk het meest in het oog springend is. Ten noordoosten van het dorp liggen grote bedrijven, gerelateerd aan de ligging van de Waal. Het betreft een aantal bedrijfsperven waarop de grootschalige bedrijfsgebouwen van een scheepswerf, dakpannenfabriek, steenfabriek en drankengroothandel staan.

Daarnaast zijn hier enkele kleinere bedrijfspercelen aanwezig aan het oostelijk deel van de Munnikhofsestraat.

Deest wordt aan de noordzijde begrensd door de Waalbandijk en de uiterwaarden van de Waal. Aan de oost-, zuid- en westzijde ligt het agrarische landschap, dat bestaat uit een afwisseling van akkers, weilanden en boomgaarden. In het noordwestelijk deel van Deest ligt een sportpark op de grens van het dorp en het buitengebied. Ten zuiden van het dorp wordt het landschap gekenmerkt door ontzandingsplassen. De ontzandingslocatie ten oosten van Deest (de Ganzekuיל) is in gebruik als vislocatie en er vindt natuurontwikkeling plaats. Daarnaast zijn de Waal en het natuurgebied de Afferdense en Deestse Waarden aantrekkelijke gebieden voor extensieve vormen van recreatie zoals wandelen en fietsen. De nieuwe ontzanding die ten zuiden van het dorp zal plaatsvinden, heeft een ingrijpende landschappelijke verandering direct ten zuiden van het Deest tot gevolg. Vanwege de geplande ontzanding zal een deel van de Vriezeweg vervallen. Aan de oostzijde van de Ganzekuיל wordt een nieuwe ontsluitingsroute gecreëerd richting het bedrijventerrein aan de Munnikhofsestraat.

3.2.2 Groen en water

Door de compacte opbouw van Deest zijn er in het dorp weinig grootschalige openbare groenplekken aanwezig. De belangrijkste groenvoorziening is de groene zone langs de Waalbandijk. Ter hoogte van de kerk ligt in deze groene zone een wiel, dat wordt omgeven door boombeplanting. In de omgeving van het Lindenpad ligt een groene plek. Na de sloop van de school die op deze locatie aanwezig was, is het gebied recent herontwikkeld als woningbouwlocatie. Er zijn twee appartementengebouwen gerealiseerd in een groene omgeving, waar het beeld wordt bepaald door enkele forse bomen en een grasveld. Verder bevinden zich groenstroken ter hoogte van de Grotestraat en de Wethouder Bruensstraat. Ook de school en het kerkhof op de Kloosterhof en het Gravenaal worden omgeven door enkele groenstroken.

Het dorpsplein vormt het sociale hart van Deest door de aanwezigheid van het dorps-huis en scholen. Centraal in de kern, rondom het Kloosterhof, zijn de publieke functies gesitueerd. Hier staat onder meer de kerk met ten noorden daarvan de begraafplaats. Het dorpsplein heeft een vrij stenig karakter. Langs de oostelijke rand van het plein staat een dubbele rij bomen.

Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van het wiel aan de Grotestraat en de Ganzekuיל. Daarnaast komen op verschillende locaties sloten voor langs de (agrarische) percelen en straten in het plangebied.

3.2.3 Infrastructuur

Deest kent geen provinciale weg die het dorp doorkruist. In het noorden van het dorp ligt de Waalbandijk die Deest verbindt met Winssen en Afferden. In zuidelijke richting vanaf de Waalbandijk lopen de Bijmansstraat en de Grotestraat die het dorp ontsluiten via de van Heemstraweg. De Van Heemstraweg sluit via de Deestersteeg aan op de N322.

De straten binnen de bebouwde kom van Deest zijn aan te merken als erftoegangsweg/woonstraat en kennen een snelheidsregime van 30 km/h. De wegen hebben over het algemeen een beperkte breedte, zijn voorzien van trottoirs en bieden ruimte voor parkeren.

3.3 Functionele structuur

In de kern Deest overheerst de woonfunctie. Agrarische en niet-agrarische bedrijven hebben in de afgelopen decennia op een aantal locaties plaatsgemaakt voor woningbouw of zijn omgevormd tot woonboerderijen. De agrarische functie is hierdoor geleidelijk uit de kern verdwenen. Langs de randen van de kern bevindt zich nog wel een aantal agrarische bedrijven. Deest heeft voornamelijk een verzorgingsfunctie voor de eigen inwoners. De basisvoorzieningen zijn in het dorp aanwezig maar voor een uitgebreider aanbod zijn bewoners aangewezen op Druten.

Naast een woonfunctie kent Deest ook een relatief grote hoeveelheid bedrijvigheid. De bedrijvigheid is geconcentreerd in het noordoostelijk deel van het plangebied, rond de Munnikhofsestraat. Hier bevinden zich onder andere een steenfabriek, een dakpannenfabriek en een drankengroothandel. Buitendijks (buiten het plangebied van dit bestemmingsplan) ligt een scheepswerf. Hierna worden de verschillende voorkomende functies binnen het plangebied toegelicht. Per functie is kort aangegeven waarop het gemeentelijk beleid is gericht en hoe dit is vertaald in het bestemmingsplan.

3.3.1 Wonen

De bebouwing in Deest heeft overwegend een woonfunctie. In het dorp komen met name grondgebonden woningen voor. De historische lintbebouwing langs de Grotestraat en de Bijmansstraat bestaat met name uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen en voormalige boerderijen. In de planmatig ontwikkelde woongebieden komen zowel vrijstaande en halfvrijstaande als aaneengebouwde woningen voor. Op enkele locaties zijn gestapelde woningen aanwezig.

In de kleine kernen in de gemeente Druten wordt ingezet op een passende bouwstroom om de leefbaarheid op peil te houden. Hier wordt gedifferentieerd gebouwd en de doorstroming wordt op gang gebracht. Daarvoor wordt ook ingezet op geschikte woonvormen voor senioren. In dit bestemmingsplan is op een aantal locaties de bouw van één of enkele vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. In paragraaf 3.4 wordt aandacht besteed aan deze initiatieven.

De woningen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Uitgangspunt is een uniforme regeling. Voor vrijstaande woningen is een bouwvlak van 15 meter diep opgenomen; binnen dit bouwvlak dient het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. Voor halfvrijstaande en geschakelde woningen zijn bouwvlakken van 12 meter diep opgenomen en voor aaneengebouwde woningen bouwvlakken met een diepte van 10 meter. Wanneer een bestaand hoofdgebouw dieper is dan het standaard bouwvlak, is het bouwvlak hierop aangepast. In bijzondere gevallen, bijvoorbeeld wanneer sprake is van ondiepe percelen, zijn kleinere bouwvlakken opgenomen.

Uitgangspunt is dat de afstand van de achterste lijn van het bouwvlak tot aan de achterperceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt. Op de verbeelding zijn per bouwvlak de typologie en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

De voor- en zijtuinen (in hoeksituaties) van woningen vallen binnen de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming mogen geen bijgebouwen worden gerealiseerd. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot het parkeren van auto's. Binnen de woonbestemming zijn vrije beroepen direct toegestaan. Voor overige aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten kan een omgevingsvergunning worden verleend.

3.3.2 Bedrijven

In het noordoostelijk deel van het plangebied zijn enkele grote bedrijven gevestigd, waaronder scheepswerf Ravestein, steenfabriek Vogelensangh, dakpannenfabriek Wienerberger Koramic en drankengroothandel de Kikvorsch. Verspreid over het plangebied komen daarnaast enkele kleinere bedrijven voor. De situering van deze bedrijven in de kern is geen probleem, mits ze qua aard, schaal en uitstraling passen binnen de woonomgeving. In de praktijk betekent dit dat bedrijven in de categorieën 1 en 2 zonder meer toelaatbaar zijn. Op een aantal locaties is bedrijvigheid in de woonomgeving aanwezig die in een hogere milieucategorie valt. Het betreft historische gegroeide situaties waarbij de betreffende bedrijven door middel van milieuregelgeving en/of de omgevingsvergunning voor een inrichting in hun activiteiten zijn beperkt.

Alle bedrijven in het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 direct toegestaan. Bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie zijn voorzien van een specifieke aanduiding, zodat ze positief zijn bestemd. De bouwvlakken zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Per bouwvlak is aangegeven wat het maximum bebouwingspercentage is (overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan) en wat de maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing mag zijn. De bestaande bedrijfswoningen zijn aangeduid als 'bedrijfswoning'.

3.3.3 Agrarische bedrijven/percelen

In het plangebied ligt een aantal agrarische percelen, die in gebruik zijn als akker, weiland of boomgaard. In het noordwestelijk deel van het plangebied, aan de Kweldam, is in het vigerende bestemmingsplan sprake van een agrarisch bouwvlak.

De agrarische gronden zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, bestemd als 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden'. Het agrarische bouwvlak aan de Kweldam is één op één overgenomen uit het vigerende plan.

3.3.4 Kantoren en dienstverlening

Er is sprake van dienstverlening wanneer klanten rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

Bij kantoren wordt het publiek niet, of slechts in ondergeschikte mate, te woord gestaan. In Deest zijn een adviesbureau, een bewegingsstudio en een pedicurestudio gevestigd. Het gebouw van de Rabobank aan de Grotestraat 25 staat nu leeg.

Voor het merendeel van de activiteiten is de aanduiding 'dienstverlening' of 'kantoor' binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen. Het leegstaande gebouw van de Rabobank is opgenomen in de bestemming 'Dienstverlening'.

3.3.5 Horeca en detailhandel

Aan het Lindenpad was een supermarkt gevestigd, die in april 2012 door brand is verwoest. Verder bevindt zich in het plangebied een aantal detailhandelsvestigingen in de vorm van onder meer een speelgoedwinkel en een slijterij. Aan de Grotestraat 38 is een tuincentrum aanwezig. In het dorp bevindt zich een viertal horecagelegenheden. Twee van de horecagelegenheden (een café en een cafetaria) zijn gesitueerd aan het dorpsplein. De andere horecagelegenheden bevinden zich aan de Vriezeweg 10 en de Van Heemstraweg 7-9.

De detailhandelsvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Detailhandel'. De cafés en de cafetaria zijn opgenomen in de bestemming 'Horeca'. Voor de slijterij is een aanduiding detailhandel opgenomen binnen de bestemming 'Horeca'. Om ruimte te bieden voor de nieuwvestiging van detailhandel of horeca is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

3.3.6 Maatschappelijke voorzieningen

In Deest is een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Aan de Grotestraat bevindt zich dorpshuis 't Trefpunt. Verder zijn er in de kern een basisschool en kerk met begraafplaats. Aan de Kweldam bevindt zich het clubhuis van scoutingvereniging de Woutergroep.

De kerk en het dorpshuis zijn bestemd als 'Gemengd'. De overige maatschappelijke voorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk'. De begraafplaats is aangeduid als 'begraafplaats'.

3.3.7 Cultuur en ontspanning

In het dorpshuis aan de Grotestraat is ruimte voor tentoonstellingen, concerten en ceremonies. Tevens is aan de Grotestraat atelier de Engel gevestigd waar ruimte is voor cursussen, workshops en tentoonstellingen.

Het dorpshuis is opgenomen in de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijk voorzieningen (waaronder sociaal-culturele voorzieningen) en horeca in de categorieën 1, 2 en 3 toegestaan. Het atelier is opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' en aangeduid als 'atelier'.

3.3.8 Sport

In het noordwesten van het plangebied, aan de Kweldam, ligt een sportcomplex met sportvelden en een clubgebouw/kantine. Naast de basisschool aan het Kloosterhof bevindt zich een sporthal.

De sporthal bij de school is opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk', net als de school. Het sportcomplex aan de Kweldam is opgenomen in de bestemming 'Sport'. Op het sportcomplex is, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, een groot bouwvlak opgenomen dat voor een klein gedeelte (maximaal 4%) mag worden bebouwd.

3.3.9 Groen en water

In paragraaf 3.2.2 is aandacht besteed aan de groen- en waterstructuur van Deest. Binnen de groene gebieden komen op enkele locaties speelvoorzieningen voor. Recreatieplas de Ganzekuיל is het grootste groene gebied binnen de plangrenzen. Daarnaast zijn er verschillende kleinere groene gebieden aanwezig, onder andere langs de Waalbandijk en aan het Lindenpad.

De recreatieplas is opgenomen in de bestemming 'Water'. De aanliggende gronden zijn opgenomen in de bestemming 'Recreatie'. De structuurbepalende openbare groengebieden zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Groen dat onderdeel is van het wegprofiel en niet structuurbepalend is, is opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Speelvoorzieningen zijn zowel binnen de bestemming 'Groen' als binnen de bestemming 'Verkeer' toegestaan. Verder geldt dat binnen alle bestemmingen water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Hierdoor biedt het bestemmingsplan maximale flexibiliteit om het beleid van het waterschap en de gemeente uit te kunnen voeren.

3.3.10 Verkeer

In paragraaf 3.2.3 is aandacht besteed aan de ontsluitingsstructuur van Deest. Om het beleid zoals vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan uit te kunnen voeren, is op verschillende locaties de herinrichting van wegen noodzakelijk, zodat kan worden aangesloten bij de uitgangspunten van Duurzaam Veilig.

In het bestemmingsplan is één verkeersbestemming opgenomen. Herinrichting van de openbare ruimte is mogelijk binnen deze bestemming. Hierdoor biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit om het gemeentelijk beleid uit te voeren.

3.4 Ontwikkelingsmogelijkheden

Voorliggend bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom grotendeels een conserverend karakter. Voor een aantal locaties in de kern is een nieuwe ontwikkeling voorzien. Het gaat hoofdzakelijk om de toevoeging van één of enkele vrijstaande woningen. Hierna wordt kort aandacht besteed aan de locaties waar een ontwikkeling is voorzien.

3.4.1 Toevoeging van woningen

In dit bestemmingsplan is op een aantal locaties de realisering van nieuwe woningen mogelijk gemaakt:

- Bijmansstraat ten zuiden van nummer 5 (tegenover Buskenshof): toevoegen van één vrijstaande woning (directe bouwtitel);
- Bijmansstraat ten zuiden van nummer 11: toevoegen van één vrijstaande woning (directe bouwtitel);
- Bijmansstraat ten zuiden van nummer 13: toevoegen van één vrijstaande woning (directe bouwtitel);
- Bijmansstraat ten noorden van nummer 13e (tegenover Zuster Casianastraat): toevoegen van één vrijstaande woning (directe bouwtitel);
- Grotestraat ten zuiden van nummer 32: toevoegen van één vrijstaande woning (directe bouwtitel);
- Grotestraat ten zuiden van nummer 36: toevoegen van één vrijstaande woning (directe bouwtitel);
- Van Heemstraweg ten westen van nummer 14: toevoegen van twee vrijstaande woningen (directe bouwtitel);
- Munnikhofsestraat ten westen van nummer 3: toevoegen van één vrijstaande woning (wijzigingsbevoegdheid);

Het betreft in alle gevallen de toevoeging van één of enkele woningen binnen de bestaande bebouwingsstructuur van Deest. Met de situering, typologie en goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij de karakteristieken van de omgeving. Voor alle initiatieven (met uitzondering van de woning aan de Munnikhofsestraat) is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin de ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid van de ontwikkelingen is aangetoond. De ruimtelijke onderbouwingen (en de onderzoeken) zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Als bijlage bij de toelichting is een overzicht opgenomen. Voor de ontwikkelingslocatie aan de Munnikhofsestraat zijn de benodigde onderzoeken nog niet verricht en is geen ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Omdat toevoeging van een woning op dit perceel in principe niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit, is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Indien sprake is van een concreet plan en alle benodigde milieuonderzoeken zijn verricht, kan te zijner tijd via een wijzigingsplan medewerking worden verleend aan de bouw van een woning. De overige woningen hebben een directe bouwtitel gekregen.

3.4.2 Wijzigingsbevoegdheid Croonenterrein

Voor het (voormalige) terrein van transportbedrijf Croonen aan de Grotestraat 55 is herontwikkeling voorzien. Voor deze locatie is een plan ontwikkeld dat uitgaat van de toevoeging van 8 grondgebonden woningen, die bereikbaar zijn via een ontsluiting op het Grootstuk. De huidige bedrijfswoning blijft in dit plan gehandhaafd als reguliere woning. Herontwikkeling van het terrein is wenselijk, omdat hiermee een (hinderveroorzakende) bedrijfsfunctie wordt vervangen door woningbouw. Om die reden is het Croonenterrein in het kader van faseren en doseren opgenomen als project dat in de komende periode kan worden gerealiseerd.

Op dit moment zijn de plannen voor het Croonenterrein onvoldoende concreet om een directe bouwtitel op te nemen en zijn nog niet alle benodigde milieuonderzoeken verricht. Op deze locatie is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

3.4.3 Wijzigingsbevoegdheid agrarisch bouwblok Kweldijk

In verband met de ontzanding van de gronden ten zuidoosten van Deest, zijn gesprekken gevoerd over de verplaatsing van een aantal functies die nu in het betreffende gebied zijn gesitueerd. Er is onder andere sprake van de verplaatsing van een agrarisch bedrijf naar een locatie aan de Kweldijk, westelijk van Kweldijk 28/28a. In voorliggend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het onder voorwaarden mogelijk maakt om een bouwvlak op te nemen met een grootte van maximaal 1 hectare, waarbinnen één agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning mag worden gevestigd.

3.4.4 Ontwikkeling steenfabriek Vogelensangh

Er is sprake van een initiatief om de monumentale steenfabriek Vogelensangh aan de Munnikhofsestraat 33 te restaureren en gedeeltelijk een toeristisch-recreatieve functie te geven. De steenfabriek kan daarbij worden ontwikkeld als een 'werkend museum'. Er wordt onder meer gedacht aan de inrichting van een informatiecentrum en de aanleg van een smalspoortreinbaan op het fabrieksterrein. Om deze herontwikkeling mogelijk te maken zijn binnen de bestemming Bedrijf, is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - steenfabriek' ook een toeristisch-recreatieve functie (in de vorm van een museum met bijbehorende voorzieningen) toegestaan.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten behandeld. Het bestemmingsplan 'Kom Deest' is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Op enkele locaties wordt een kleinschalige nieuwe (woningbouw)ontwikkeling mogelijk gemaakt. Voor de gebieden waar het bestemmingsplan slechts een beheerfunctie heeft, hoeven geen milieuaspecten te worden onderzocht. In dit hoofdstuk is daarom volstaan met een korte beschrijving van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Voor de ontwikkelingen die in onderhavig bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt, dienen de relevante milieuhygiënische aspecten wél in beeld te worden gebracht. Voor alle ontwikkelingen met een directe bouwtitel zijn daarom de benodigde onderzoeken verricht. In de ruimtelijke onderbouwingen die voor deze ontwikkelingen zijn opgesteld, wordt aandacht besteed aan de onderzoeksresultaten. De ruimtelijke onderbouwingen en de onderzoeksrapporten zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Geconcludeerd is dat op geen van de ontwikkelingslocaties sprake is van milieutechnische belemmeringen.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

De gemeente Druten maakt gebruik van een bodembeheerplan, waarin de bodemkwaliteit van de bovengrond in beeld is gebracht. Uit het bodembeheerplan blijkt dat de grond in de kern Deest kan worden gerekend tot 'wonen schoon' of 'wonen licht verontreinigd'. Hergebruik van grond is, binnen de kaders van het bodembeheerplan, mogelijk in gebieden met een gelijke bodemkwaliteit.

Voor de ontwikkelingslocaties is verkennend bodemonderzoek verricht. Gebleken is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de toevoeging van woningen op deze locaties.

4.1.2 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt opgericht binnen de onderzoekszone van een (spoor)weg. Alle wegen hebben - afhankelijk van het snelheidsregime en het aantal rijstroken - een geluidzone, met uitzondering van wegen die deel uitmaken van een 30 km/h-zone of een woonerf.

De nieuwe woningen op de ontwikkelingslocatie aan de Van Heemstraweg (ten westen van nummer 14) liggen in de onderzoekszone van de Van Heemstraweg. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat voor deze woningen een hogere waarde dient te worden verleend door het college van burgemeester en wethouders. De overige ontwikkelingslocaties liggen in een 30 km/h gebied, waardoor akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.1.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het bestemmingsplan 'Kom Deest' heeft een conserverend karakter en maakt slechts enkele kleinschalige ontwikkelingen mogelijk. De toevoeging van enkele woningen is aan te merken als 'niet in betekenende mate' (de drempel voor 'niet in betekenende mate' ligt voor woningbouwontwikkelingen op 1.500 woningen indien sprake is van één ontsluitingsweg en op 3.000 woningen indien sprake is van twee gelijkwaardige ontsluitingswegen). Er wordt derhalve voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren geen belemmering op voor dit bestemmingsplan.

4.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidningen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personen-dichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs). Momenteel wordt op rijksniveau gewerkt aan de Basisnetten voor weg, spoor en water, waarin het nieuwe beleid op het gebied van externe veiligheid voor transportassen wordt vastgelegd. De (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs sorteert voor op dit nieuwe beleid. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Beleidsvisie Externe Veiligheid

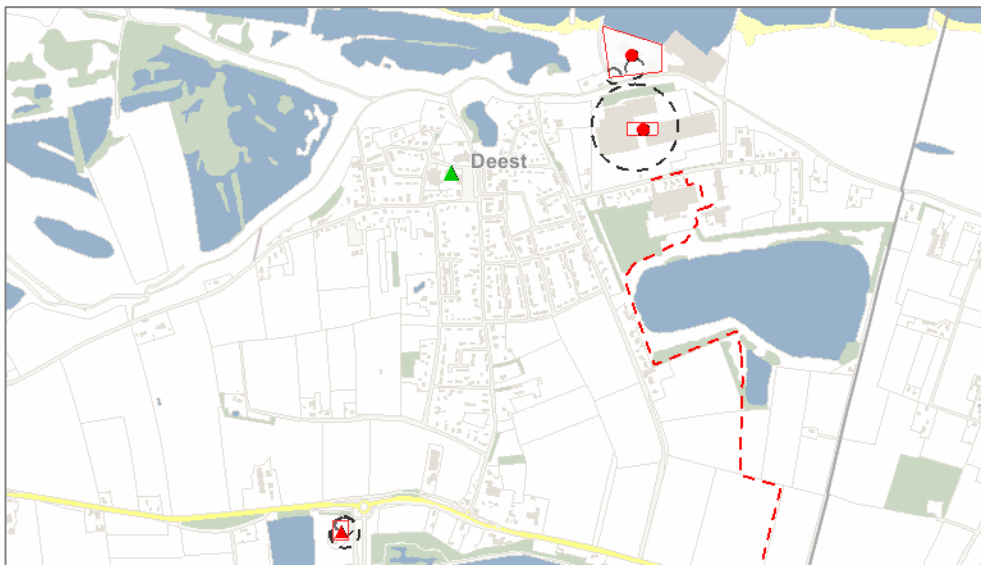
De gemeente Druten hanteert een beleidsvisie met betrekking tot externe veiligheid, waarin de veiligheidsrisico's in kaart zijn gebracht en beleid is opgenomen voor de beheersing van deze risico's.

Op rijksniveau en provinciaal niveau is wetgeving en beleid ontwikkeld dat richtinggevend is voor het beleid van de gemeente. De beleidsvisie is erop gericht om de gemeentelijke beleidsvrijheid op het gebied van externe veiligheid vorm te geven.

Ten behoeve van de beleidsvisie is een risico-inventarisatie verricht, waarbij de risico's zijn onderzocht ten gevolge van inrichtingen waar wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen. Vervolgens zijn uitspraken gedaan met betrekking tot het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Met betrekking tot het plaatsgebonden risico is er geen sprake van beleidsvrijheid voor gemeenten. Dit aspect is dan ook niet verder uitgewerkt. Wel is aangegeven wat de gemeentelijke ambities en beleidslijnen zijn met betrekking tot de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Daarnaast is aangegeven hoe kan worden omgegaan met het groepsrisico in bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor inrichtingen. In de beleidsvisie is aangegeven dat de risico-bronnen jaarlijks worden geïnventariseerd en dat de resultaten van deze inventarisatie worden betrokken bij ruimtelijke plannen.

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt één inrichting die op de risicokaart is aangemerkt als risicovolle inrichting. Het betreft de dakpannenfabriek aan de Munnikhofsestraat 4, waar op basis van de omgevingsvergunning (milieuvergunning) opslag van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. In de praktijk is geen sprake (meer) van een risicovolle inrichting; de omgevingsvergunning van het bedrijf is hier echter (nog) niet op aangepast. Daarom wordt hierna kort aandacht besteed aan de (mogelijke) opslag van gevaarlijke stoffen ter plaatse.



Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl, 24 oktober 2012)

Het bedrijf valt volgens de risicokaart niet onder de werkingssfeer van het Bevi. Voor de opslag van gevaarlijke stoffen zijn regels opgenomen in de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu (milieuvergunning) van het bedrijf.

Vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen bij de dakpannenfabriek is volgens de risicokaart sprake van een PR 10^{-6} contour met een straal van 115 meter. De PR 10^{-6} contour ligt volledig binnen de grens van de inrichting. Binnen de contour bevinden zich dan ook geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Het invloedsgebied is volgens de risicokaart 275 meter. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Het bestemmingsplan 'Kom Deest' heeft een conserverend karakter en maakt geen ontwikkelingen mogelijk binnen het invloedsgebied van de opslagruimte. De hoogte van het groepsrisico neemt derhalve niet toe ten gevolge van dit bestemmingsplan.

Direct ten noorden van het plangebied, aan de Waalbandijk 11-13, ligt de scheepswerf Ravestein. Ook dit bedrijf is op de risicokaart aangemerkt als risicovolle inrichting, aangezien op het terrein van de inrichting een aantal gastanks aanwezig is. Het bedrijf is niet aangemerkt als Bevi-inrichting. De PR 10^{-6} contouren vanwege de gastanks hebben een straal van 20 respectievelijk 25 meter en reiken niet tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Ten zuidwesten van het plangebied, aan de Deestersteeg 1, is een tankstation gevestigd waar lpg wordt verkocht. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Deest' valt niet binnen het invloedsgebied (150 meter) van het tankstation.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het plangebied 'Kom Deest' is uitsluitend het transport van gevaarlijke stoffen over de Waal van belang. Het transport van gevaarlijke stoffen over de wegen in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied is zodanig beperkt, dat dit niet relevant is.

Momenteel wordt op rijksniveau gewerkt aan een Basisnet Water, waarin de risicosituatie rond de (rijks)vaarwegen en de ruimtelijke consequenties hiervan in beeld worden gebracht. In de periode tot vaststelling van het Basisnet Water geldt het overheidsbeleid zoals vastgelegd in de (geactualiseerde) Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs), waarin wordt voorgesorteerd op de risicobenadering van het Basisnet. Voor binnenvaarwegen die deel uitmaken van het Basisnet Water is in de Circulaire Rnvgs onderscheid gemaakt in 'rode' en 'zwarte' vaarwegen. Op zowel de rode als de zwarte vaarwegen worden veel brandbare stoffen getransporteerd. Op de 'zwarte' vaarwegen wordt uitsluitend gebruik gemaakt van binnenvaartschepen. Op de 'rode' vaarwegen wordt ook gebruik gemaakt van zeeschepen. Zowel voor de 'rode' als de 'zwarte' vaarwegen worden in het Basisnet lijnen vastgesteld die vrijwel overeenkomen met de rand van de vaarweg. Deze lijnen gelden als risicolijn waar het plaatsgebonden risico (PR) niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Het gevolg hiervan is dat bij geen van de vaarwegen sprake zal zijn van een PR 10^{-6} -contour die buiten de rand van de vaarweg ligt.

De Waal is aangemerkt als een 'zwarte' vaarweg. Een toetsing aan het PR is niet nodig, aangezien de PR 10^{-6} -contour niet buiten de rand van de vaarweg en dus niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan ligt.

Voor bestemmingsplannen kan een toetsing van het groepsrisico (GR) echter wel nodig zijn. In de risicoatlas hoofdvaarwegen Nederland (2003) is voor de vaarwegen het groepsrisico in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het groepsrisico langs vrijwel alle vaarwegen (ruimschoots) onder de oriënterende waarde ligt, met uitzondering van een aantal locaties langs de Nieuwe Maas. Ook in de eindrapportage voor het Basisnet Water (2008) wordt geconcludeerd dat het groepsrisico over het algemeen niet boven de oriënterende waarde ligt. Uit proefberekeningen voor 'zwarte' vaarwegen is gebleken dat het groepsrisico bij een bevolkingsdichtheid beneden de 1.500 personen/hectare dubbelzijdig en 2.250 personen/hectare enkelzijdig beneden 0,1 x de oriënterende waarde ligt. In onderhavig geval is sprake van een aanmerkelijk lagere bevolkingsdichtheid. Voorliggend bestemmingsplan maakt bovendien geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat van een verhoging van het groepsrisico geen sprake is. Conform de Circulaire Rnvgs hoeven in dat geval geen maatregelen te worden genomen.

Buisleidingen

In het oostelijk deel van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. De leiding is op de verbeelding opgenomen. Binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Gas', die (conform het Bevb) een breedte heeft van 4 meter aan weerszijden van de leiding, is de bebouwingsvrije zone opgenomen. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd, met uitzondering van kleine bouwwerken die verband houden met de leiding. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan afwijking verlenen en bebouwing toestaan, mits vooraf overleg plaatsvindt met de leidingbeheerder. Daarnaast geldt een omgevingsvergunningstelsel voor diverse werkzaamheden. De gasontvangststations in het noordoostelijk deel van het plangebied, die op de bedrijfspercelen van Wienerberger en Vogelensangh staan, zijn op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation'.

Verantwoording groepsrisico

Zoals uit voorgaande blijkt is er vanwege de risicovolle inrichtingen in en rond het plangebied geen sprake van een overschrijding van de oriënterende waarde. Het GR vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal bedraagt (ruim) minder dan 0,1 x de oriënterende waarde. Vanwege de beperkte bevolkingsdichtheid rond de gasleiding is het GR vanwege de gasleiding naar verwachting ook (zeer) beperkt. Aangezien het bestemmingsplan 'Kom Deest' geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, neemt de hoogte van het GR niet toe. Omdat sprake is van een bestaande situatie, wordt de hoogte van het GR verantwoord geacht.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven.

In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Over het algemeen gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten via de planregels te koppelen aan een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor bedrijventerreinen kan daarnaast een zonering worden opgenomen. Hierbij wordt bedrijvigheid in een hogere milieucategorie op grotere afstand van woningen toegestaan dan bedrijven in een lagere categorie. In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

Door het opnemen van een zonering en een Staat van Bedrijfsactiviteiten kan op bestemmingsplanniveau worden voorzien in voldoende afstand tussen hinderproducerende en hindergevoelige functies (gromazige toetsing). Wanneer daadwerkelijk sprake is van de vestiging van een nieuw bedrijf vindt in het kader van de omgevingsvergunning voor een inrichting (of de algemene regelgeving op het gebied van milieuhinder) altijd een nadere (fijnmazige) toetsing plaats.

Bestemmingsplan 'Kom Deest'

De bedrijven die in het plangebied liggen, zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2. In het algemeen geldt dat bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 goed inpasbaar is in de woonomgeving en dat hinder naar omringende woningen relatief eenvoudig is te voorkomen. De toelaatbaarheid van de bedrijven is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is een selectie gemaakt van toegestane bedrijven. Fysiek onmogelijke activiteiten (bijvoorbeeld railgebonden bedrijvigheid) en ongewenste functies als detailhandel en zelfstandige kantoren zijn uit de lijst gefilterd. Via een omgevingsvergunning kan een bedrijf worden toegestaan dat niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de toegelaten milieucategorieën.

Op een aantal locaties binnen het plangebied is bedrijvigheid aanwezig die in een hogere milieucategorie valt dan de algemeen toegestane milieucategorieën 1 en 2. Het betreft historische gegroeide situaties waarbij de betreffende bedrijven door middel van de milieuregelgeving en/of omgevingsvergunning voor een inrichting in hun activiteiten zijn beperkt.

De zwaardere bedrijvigheid is geconcentreerd in het noordoostelijk deel van het plangebied en bevindt zich op grootschalige bedrijfspercelen. Aan de Munnikhofsestraat 4 is een dakpannenfabriek gevestigd, aan de Munnikhofsestraat 33 bevindt zich een steenfabriek en aan de Munnikhofsestraat 21 is een drankengroothandel aanwezig. Aan de Smidstraat 13 is een transportbedrijf gevestigd en aan de Van Heemstraweg 45 een houtdraaierij. Deze bedrijven zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, voorzien van een specifieke aanduiding (bijvoorbeeld 'specifieke vorm van bedrijf - dakpannenfabriek'). Ter plaatse van deze aanduidingen zijn, naast de algemeen toegestane bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2, ook de activiteiten van de specifieke bedrijven toegestaan. De bestaande bedrijven zijn daardoor positief bestemd, waardoor de bedrijfsvoering kan worden gecontinueerd en, indien dat milieutechnisch mogelijk is, kan worden aangepast of uitgebreid.

4.1.6 Geluidzone industrieterrein Deest

Het industrieterrein Deest, dat deels binnen de grenzen van het plangebied ligt, is een geluidgezoneerd bedrijventerrein in het kader van de Wet geluidhinder. In april 1990 is rond het industrieterrein een geluidzone vastgesteld door de Kroon. De buitengrens van de geluidzone wordt gevormd door de 50 dB(A) contour; de binnengrens van de zone wordt gevormd door de grens van het industrieterrein. Buiten de zone mag de gezamenlijke geluidbelasting vanwege alle op het industrieterrein gevestigde inrichtingen de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. Binnen de zone gelden beperkingen voor de nieuwbouw van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en terreinen. De 50 dB(A) contour rond het industrieterrein is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000'. In voorliggend bestemmingsplan is deze geluidzone overgenomen als 'geluidzone - industrie'.

4.1.7 Geur

Op 10 december 2009 heeft de gemeenteraad de Verordening geurhinder en veehouderijen en de bijbehorende gebiedsvisie vastgesteld. De verordening vormt het toetsingskader voor (woningbouw)initiatieven in relatie tot geurhinder van intensieve veehouderijen. Voorliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en maakt slechts enkele woningbouwontwikkelingen mogelijk binnen het bestaand bebouwd gebied van Deest. Er zijn vanwege het aspect geur geen belemmeringen.

4.2 Waterhuishouding

4.2.1 Beleid Waterschap Rivierenland

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010 - 2015 'werken aan een veilig en schoon Rivierenland'. Het Waterbeheerplan betreft omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het plan bouwt voort op bestaand beleid, waaronder het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Kaderrichtlijn Water.

Waterschap Rivierenland zorgt voor het beheer van de waterkwaliteit en –kwantiteit, de vaarwegen, de primaire en secundaire waterkeringen en de rioolwaterzuiveringsinstallaties. In het kader van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap, naast de drierupsstrategie ‘vasthouden, bergen en afvoeren’, de drierupsstrategie ‘schoonhouden, scheiden en zuiveren’. Uitgangspunt is dat schoon hemelwater niet thuishoort in het riool, maar moet worden afgekoppeld.

Watertoets

Bij de voorbereiding van bestemmingsplannen is overleg met het waterschap verplicht. De resultaten van dat overleg en een beschrijving van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het watersysteem, moeten in de toelichting vermeld staan. Waterschap Rivierenland blijft inzetten op een vroegtijdige inbreng van het waterbelang in alle vormen van ruimtelijke plannen en op uitbouw van de samenwerking met gemeenten op dit vlak. Uitgangspunt bij de watertoets is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, wateren en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk ook waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruitgaan. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De besluitvorming over compensatie vindt gelijktijdig met de besluitvorming over het ruimtelijke plan of besluit plaats. De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen, om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen.

Keur

De Keur voor waterkeringen en wateren is een verordening van Waterschap Rivierenland. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterkeringen, wateren en grondwater. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken en (grond)waterlichamen in stand te houden.

Voor werkzaamheden in de nabijheid van een watergang of dijklichaam is een vergunning of ontheffing in het kader van de Keur noodzakelijk. Omdat de bescherming van watergangen en dijken is geregeld in de Keur van het waterschap, zijn in voorliggend bestemmingsplan geen aanvullende bepalingen met betrekking tot de bescherming van waterbelangen opgenomen. Hierdoor wordt dubbele regelgeving voorkomen. Bovendien zou door tussentijdse aanpassingen van de Keur een situatie kunnen ontstaan waarin het bestemmingsplan (dat een looptijd heeft van 10 jaar) andere regels bevat dan de Keur.

4.2.2 Waterkering

Het Waterschap maakt onderscheid in twee typen waterkeringen: primaire waterkeringen en regionale waterkeringen. De Waalbandijk is een primaire waterkering, die het gebied achter de dijk beschermt. De kernzone van de dijk is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn primair bestemd als waterkering.

Op de gronden mag niet worden gebouwd, tenzij een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend. Afwijking kan alleen worden verleend als de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad. De beheerder van de waterkering (i.c. Waterschap Rivierenland) heeft hierbij een adviesrol. Voor de beschermingszone en de buitenbeschermingszone van de waterkering zijn de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - dijk 1' (bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid) en 'vrijwaringszone - dijk 2' (signalerende functie, geen beschermende regeling) opgenomen.

4.2.3 Watergangen

De watergangen die van belang zijn voor de afvoer en berging van water in het plangebied zijn op de verbeelding opgenomen met de bestemming 'Water'. Niet al het aanwezige oppervlaktewater is opgenomen in de bestemming 'Water'. Binnen diverse andere bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen zonder meer toegestaan, zodat ook de binnen deze bestemmingen aanwezige watergangen en waterpartijen positief zijn bestemd.

4.2.4 Overleg Waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Deest' is in vooroverleg verstuurd naar Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft per brief d.d. 7 januari 2013 gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan en heeft aangegeven dat de regeling die voor de waterkering langs de Waal was opgenomen, niet in overeenstemming is met het Barro. Daarnaast is verzocht om een rioolpersleiding op de verbeelding op te nemen. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

4.3 Archeologische en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente Druten is opgenomen op de archeologische waarden- en beleidskaart. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart van archeologische waarden en verwachtingen opgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente zijn enkele terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich enkele terreinen met een bekende archeologische waarde. Daarnaast kunnen drie archeologische verwachtingszones worden onderscheiden:

- hoge archeologische verwachting;
- gematigde archeologische verwachting;
- lage archeologische verwachting.

Ook kunnen gebieden worden aangemarkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Het betreft gebieden waar reeds archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en niets is aangetroffen, gebieden die zijn afgegraven of ontgrond, grotere waterpartijen en grootschalige afgravingen of geërodeerde stukken land.

De verschillende verwachtingswaarden zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in een aantal dubbelbestemmingen.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

Het bestemmingsplan 'Kom Deest' kent de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 1 (terrein van archeologische waarde): voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen en voor werken en werkzaamheden voor gebouwen en werken groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm.
- Waarde – Archeologie 2 (gebied met hoge archeologische verwachting): voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen en voor werken en werkzaamheden voor gebouwen en werken groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm.
- Waarde – Archeologie 3 (gebied met gematigde archeologische verwachting): voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen en voor werken en werkzaamheden voor gebouwen en werken groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 cm.
- Waarde – Archeologie 4 (gebied met lage archeologische verwachting): voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen en voor werken en werkzaamheden voor gebouwen en werken groter dan 10.000 m² en dieper dan 50 cm.

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

4.3.2 Cultuurhistorie

In het plangebied komt een aantal rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten voor. De monumenten zijn opgenomen op de verbeelding. In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' mede zijn bestemd voor de bescherming en instandhouding van de aanwezige monumenten. Bescherming van de monumenten vindt plaats via de Monumentenwet respectievelijk de gemeentelijke Erfgoedverordening. In het bestemmingsplan is daarom geen aanvullende beschermende regeling opgenomen. Het betreft de volgende panden:

rijksmonumenten

- Munnikhofsestraat 33: steenfabriek
- Grotestraat 15: kerk

gemeentelijke monumenten

- Grotestraat 13: pastorie
- Grotestraat 22: krukhuisboerderij
- Grotestraat ong.: oorlogsmonument
- Kweldam 28: woonhuis
- Kweldam 9: dijkboerderij

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland zijn binnen het plangebied ook een aantal ongebouwde elementen aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Het betreft in de eerste plaats de Waalbandijk, die van groot belang is geweest voor de ontwikkeling van Deest en in de huidige situatie nog altijd een structuur-bepalende rol speelt. Het wiel in het noordelijk deel van het plangebied is daarbij ook als waardevol aangeduid. Naast de Waalbandijk is ook de Van Heemstraweg aange-uid als waardevolle (ontsluitings)structuur. Deze weg heeft een belangrijke rol ge-speeld in de ontwikkeling van de dorpen langs de Waal. In het geval van Deest heeft dat onder andere geleid tot het ontstaan van noord-zuidgerichte dorpslinten, die de Waalbandijk (de oorspronkelijke ontsluiting) verbinden met de Van Heemstraweg (de nieuwe ontsluiting). De cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn in voorliggend be-stemmingsplan van passende bestemmingen voorzien. Aangezien slechts enkele be-perkte nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is geen sprake van aantasting van deze elementen.

4.4 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualise-ringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet uit 2001 en de daarna aangepaste Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbe-schermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn door-werking gekregen in het streekplan (de provinciale structuurvisie). In de Ruimtelijke Verordening Gelderland zijn regels opgenomen met betrekking tot de bescherming van de ecologische hoofdstructuur.

4.4.1 Soortbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soor-ten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen moge-lijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voor-hand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Voor beheergerichte (onderdelen van) bestem-mingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het al-gemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzet-ting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe be-bouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

Naast deze toets die in het kader van ruimtelijke plannen plaatsvindt, dient ook in de sectorale lijn van de Flora- en faunawet rekening te worden gehouden met de eventuele noodzaak voor het aanvragen van een ontheffing voor bepaalde werkzaamheden in het uitvoeringstraject. Voor de ontwikkelingen die mogelijk zijn gemaakt in dit bestemmingsplan is flora- en faunaonderzoek verricht. Gebleken is dat er vanwege de Flora- en faunawet geen belemmeringen zijn voor de bouw van woningen op de betreffende locaties.

4.4.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000

De uiterwaarden van de Waal, ten noorden van Deest, zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Op deze gebieden is de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing. Het bestemmingsplan 'Kom Deest' is hoofdzakelijk een beheerplan en maakt slechts enkele beperkte ontwikkelingen mogelijk, in de vorm van het toevoegen van enkele woningen. Voorliggend bestemmingsplan heeft derhalve geen invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

Ecologische Hoofdstructuur

In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan liggen geen gronden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. Wel zijn de gronden ten noorden van de Waalbandijk (de uiterwaarden van de waal) op provinciaal niveau aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De uiterwaarden zijn deels aangewezen als EHS-natuur en deels als EHS-verweving.



EHS rondom plangebied (Ruimtelijke verordening Gelderland)

De EHS is een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Door de vergroting van natuurgebieden, de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden en de aanleg van ecologische verbindingszones ontstaat het beoogde samenhangende netwerk.

Vergroting en verbinding zal bijdragen aan het oplossen van problemen op het vlak van verdroging, vermesting en versnippering. Het doel is om te komen tot duurzame populaties van kwetsbare planten- en diersoorten. De ambitie van de provincie is om in 2025 de beoogde omvang van de EHS in Gelderland te hebben gerealiseerd.

De EHS is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk. Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Per saldo zal op planniveau of op gebiedsniveau geen verlies mogen optreden van areaal, kwaliteit en samenhang. Aangezien voorliggend bestemmingsplan slechts enkele beperkte nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt in het bestaand stedelijk gebied van Deest, is er geen sprake van aantasting van de ten noorden van het plangebied gelegen EHS.

De Beleidskaart ruimtelijke structuur bij het streekplan geeft de drie onderdelen van de EHS weer: EHS-natuur, EHS-verweving en ecologische verbindingzones. Op deze onderdelen is toegespitst ruimtelijk beleid van toepassing. Voor het behoud en herstel van de biodiversiteit in Gelderland zijn de drie delen van de EHS onlosmakelijk met elkaar verbonden. Soorten die gebonden zijn aan grotere natuurgebieden vinden vooral een plek in EHS-natuur. EHS-verweving is van belang voor soorten die gebonden zijn aan gebieden waarin veel natuurelementen en natuurkwaliteiten verweven zijn met agrarisch en ander gebruik van het cultuurlandschap. Met de ecologische verbindingzones neemt de versnippering van de natuur af en ontstaan meer migratiemogelijkheden voor plant- en diersoorten.

4.5 Kabels en leidingen

In het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Deze leiding ligt in het oostelijk deel van het plangebied en loopt vanaf de Munnikhofsestraat langs De Ganzekuil naar het zuiden. De leiding is, inclusief de beschermingszone van 4 meter aan weerszijden van de leiding, bestemd als 'Leiding - Gas'.

Daarnaast ligt binnen de plangrenzen een rioolpersleiding, die in beheer is bij Waterschap Rivierenland. De persleiding ligt in de Grotestraat, Jan van Weliestraat en Vrieweg. De leiding is, inclusief de beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de leiding, bestemd als 'Leiding - Riool'.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemene opzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen binnen de kom van Deest. Het bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter en maakt daarnaast enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen en/of een vergunning is verleend, zijn als 'bestaande situatie' in het bestemmingsplan opgenomen.

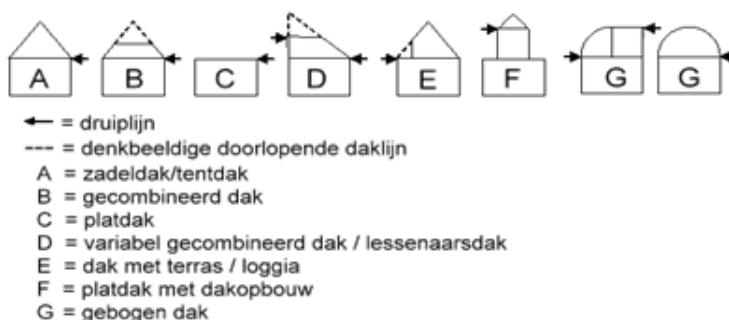
Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Hierbij is gestreefd naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Uitgangspunt van het bestemmingsplan 'Kom Deest' is het bieden van een flexibele juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. De planopzet is gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie, met inachtneming van de vigerende rechten. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de planregels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.2 Opbouw regels

In het kader van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Bij het bepalen van de goothoogte wordt de driplijn als volgt bepaald.



Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande omgevingsvergunning of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene bouwregels: hierin wordt geregeld dat indien in de bestaande situatie bepaalde afmetingen van hoofdgebouwen afwijken van de planregels, deze afwijkingen als maatgevend gelden. Ook zijn regels voor ondergeschikte bouwdelen, hellende daken en ondergronds bouwen opgenomen.
- Algemene gebruiksregels: hierin wordt aangegeven welk gebruik in ieder onder strijdig gebruik wordt verstaan. Ook zijn parkeerregels opgenomen.
- Algemene aanduidingsregels: In dit artikel is een regeling opgenomen voor de geluidzone vanwege het bedrijventerrein.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen om af te wijken van de regels, er zijn algemene afwijkingen en een afwijking ten behoeve van mantelzorg, kleinschalige logiesaccommodaties en theetuinen.
- Algemene wijzigingsregels: hierin is geregeld dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen en een archeologiebestemming kunnen verwijderen, toekennen of wijzigen, of detailhandel en horeca kunnen toestaan. Daarnaast zijn de wijzigingsvoorwaarden opgenomen voor de op de verbeelding aangeduide wijzigingsgebieden.
- Overige regels: hierin wordt geregeld welke voorschriften van de Bouwverordening niet buiten toepassing blijven. Vervolgens wordt geregeld dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

5.3 Bestemmingen

Agrarisch

Deze gronden zijn met name bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast zijn onder meer groenvoorzieningen, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. In afwijking hiervan zijn onder voorwaarden buiten het bouwvlak schuilstallen toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning kleine schuilgelegenheden of melkstallen buiten het bouwvlak toestaan. Ook kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het toestaan van bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten in een bedrijfswoning en voor kleinschalig kamperen.

Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

Deze gronden zijn met name bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en voor behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. Daarnaast zijn onder meer groenvoorzieningen, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Op en in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een schuilstal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuilstal'. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. Ter bescherming van de waarden van de gronden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Bedrijf

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn tevens een dakpannenfabriek, een drankengroothandel, een houtdraaierij, een steenfabriek respectievelijk een transportbedrijf toegestaan. Op de gronden die zijn aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - steenfabriek' is ook een toeristisch-recreatieve voorziening in de vorm van een museum (met bijbehorende voorzieningen zoals onzelfstandige horeca en onzelfstandige detailhandel) toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn bedrijfswoningen toegestaan. Daarnaast zijn de gronden onder meer bestemd voor productiegebonden detailhandel, opslag en uitstalling, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, watergangen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. Opslag is onder voorwaarden toegestaan. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak, voor bedrijven die niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, en voor bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten in een bedrijfswoning.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Deze gronden zijn met name bestemd voor voorzieningen van openbaar nut. Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van één nutsvoorziening toegestaan tot een oppervlakte van 100 m². De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3,5 respectievelijk 6 meter. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn nadere regels opgenomen.

Detailhandel

Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mag op de verdieping worden gewoond. In de gebruiksregels is bepaald dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan één per zelfstandige detailhandelsvestiging (winkel). Daarnaast zijn onder meer parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, watergangen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten bij de bedrijfswoning.

Dienstverlening

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, watergangen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Gemengd

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en horeca in de categorieën 1, 2 en 3. Daarnaast zijn tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, watergangen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, recreatie, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen. Hiervoor en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Horeca

Deze gronden zijn bestemd voor horeca in de categorieën 1, 2 en 3. Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is wonen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerbewoning' is wonen in de vorm van kamerverhuur/kamerbewoning op de verdieping toegestaan. Daarnaast zijn onder meer parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten bij het wonen.

Maatschappelijk

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, onzelfstandige horeca en een begraafplaats ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats'. Daarnaast zijn onder meer parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, watergangen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' geldt een afwijkende bebouwingsregeling.

Recreatie

Deze gronden zijn bestemd voor waterpartijen en dagrecreatieve activiteiten. Daarnaast zijn landschaps- en natuurbouw en klei-, zand- en grondwinning toegestaan. De gronden zijn tevens bestemd voor voorzieningen voor langzaam verkeer, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Op en in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Sport

Deze gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen, onzelfstandige horeca, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, watergangen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, watergangen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de gronden mogen uitsluitend erkers ten behoeve van aangrenzende hoofdgebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Voor beide zijn bouwregels opgenomen. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot parkeren.

Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen,abri's, afvalcontainers, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, watergangen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen. Hiervoor en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Water

Deze gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen), groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, vrije beroepen, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, watergangen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, een atelier, een cursusruimte en garageboxen toegestaan. Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Het bevoegd gezag nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er kan een omgevingsvergunning verleend worden voor het afwijken van bepaalde bouwregels. Het uitoefenen van een vrij beroep is toegestaan. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten, of voor detailhandel.

Leiding - Gas

Deze gronden zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een gasleiding. Er mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van deze bestemming. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten dienste van de andere geldende bestemmingen. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Leiding - Riool

Deze gronden zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een riooltransportleiding. Er mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van deze bestemming. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten dienste van de andere geldende bestemmingen. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Waarde – Archeologie 1

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² dient een archeologisch rapport te overleggen. Het bevoegd gezag voorwaarden stellen aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden.

Waarde – Archeologie 2

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² dient een archeologisch rapport te overleggen. Het bevoegd gezag voorwaarden stellen aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden.

Waarde – Archeologie 3

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 5.000 m² dient een archeologisch rapport te overleggen. Het bevoegd gezag voorwaarden stellen aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden.

Waarde – Archeologie 4

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10.000 m² dient een archeologisch rapport te overleggen. Het bevoegd gezag voorwaarden stellen aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden.

Waterstaat - Waterkering

Deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende voorzieningen. Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten dienste van de andere geldende bestemmingen, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functie van de waterkering en advies is ingewonnen bij de beheerder van de kering (i.c. Waterschap Rivierenland).

6 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Kom Deest' is hoofdzakelijk een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is daarbij positief bestemd.

Voor wat betreft de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, is de gemeente op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kosten te verhalen op ontwikkelende partijen. Deze verplichting geldt niet voor ontwikkelingen die mogelijk zijn gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Voor de ontwikkelingen die met een directe bouwtitel in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers gesloten om het kostenverhaal te verzekeren. Hierdoor is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

7 Overleg en inspraak

7.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Deest' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 6 december 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 17 december 2012 heeft een inloopavond plaatsgevonden in het Trefpunt in Deest. Gedurende de periode van ter-inzage-legging zijn 11 inspraakreacties ingediend. De reacties zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Kom Deest', die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de inspraakreacties is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast.

7.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Deest' is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Er zijn reacties ontvangen van Waterschap Rivierenland en de Gasunie. De vooroverlegreacties zijn in de 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Kom Deest' samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast.

7.3 Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Deest' doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten van deze procedure zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

