

onderbouwing projectbesluit

De Ploen Zuid, terp 5

gemeente Duiven

Datum: 5 oktober 2010

Projectnummer: 91019

ID: NL.IMRO.0226.PBDUIVENNOORD003-VS01

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	HET PROJECTGEBIED	3
1.3	HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER	6
2	HET PROJECT	7
2.1	INLEIDING	7
2.2	GEFASEERDE ONTWIKKELING DE PLOEN ZUID	7
2.3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN GEHELE WIJK DE PLOEN - ZUID (2003)	8
2.4	STEDENBOUWKUNDIG EN LANDSCHAPPELIJK ONTWERP, BEELDKWALITEITPLAN DE PLOEN ZUID 2 ^E FASE	9
2.5	PROJECTBESCHRIJVING	13
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	15
3.1	BELEID	15
3.2	MILIEU	19
3.3	WATER	22
3.4	FLORA EN FAUNA	25
3.5	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	26
3.6	VERKEER EN PARKEREN	28
3.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
4	PROCEDURE	30
4.1	VOORBEREIDING	30
4.2	WETTELIJKE PROCEDURE	30
5	VOORSCHRIFTEN ALS BEDOELD IN ARTIKEL 3.10 WRO	31
6	CONCLUSIE	32

BIJLAGEN

- BIJLAGE 1: VERKENNEND BODEMONDERZOEK
- BIJLAGE 2A: AKOESTISCH ONDERZOEK
- BIJLAGE 2B: UPDATE AKOESTISCH ONDERZOEK
- BIJLAGE 3: AANVULLING AANVRAAG ONTHEFFING FLORA- EN FAUNAWET
- BIJLAGE 4: ONTHEFFING FLORA- EN FAUNAWET 27 JANUARI 2004
- BIJLAGE 5: ONTHEFFING FLORA- EN FAUNAWET 10 FEBRUARI 2009
- BIJLAGE 6A: ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK
- BIJLAGE 6B: AVIES ARCHEOLOGIE HAMALAND
- BIJLAGE 7: VOORSCHRIFTEN ALS BEDOELD IN 3.10 WRO (REGELS)
- BIJLAGE 8: VOORSCHRIFTEN ALS BEDOELD IN 3.10 WRO (PROJECTKAART)

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

In 2003 is het bestemmingsplan “De Ploen-Zuid” vastgesteld om de woningbouwlocatie De Ploen Zuid aan de noordrand van de kern Duiven mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan voorziet hoofdzakelijk in woningbouw verdeeld over 6 terpen. De uitvoering van de wijk De Ploen Zuid gebeurt in fasen. Fase 1 op de terpen 1 t/m 3 is gerealiseerd. Voor de 2^{de} fase is een stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp opgesteld. In deze 2^{de} fase worden de terpen 4, 5 en 6 ter uitvoering gebracht.

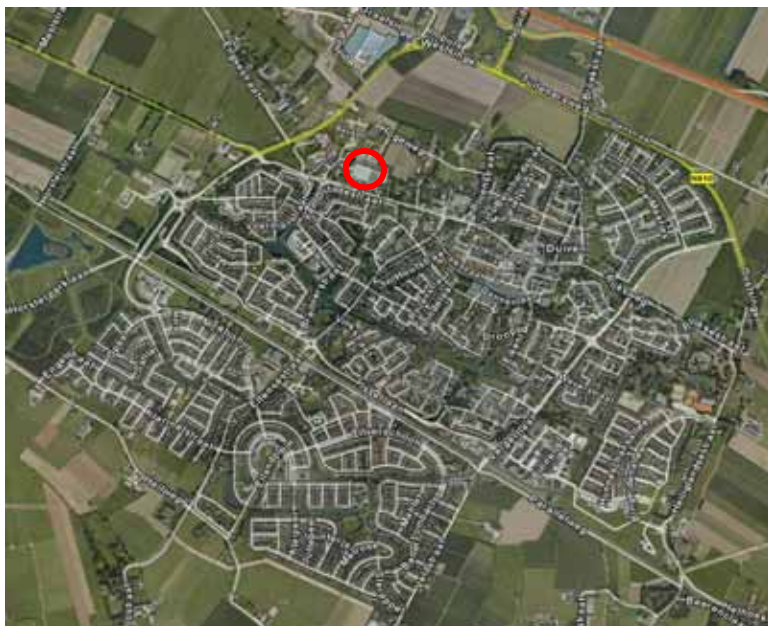
Bij het stedenbouwkundig ontwerp voor de 2^{de} fase is vast komen te staan dat het geldende bestemmingsplan De Ploen Zuid niet voldoet om een planologisch kader te bieden voor de gehele 2^{de} fase. De inrichting en het programma voor terp 5 sluit aan bij de beoogde stedenbouwkundige structuur voor De Ploen Zuid, maar wijkt op onderdelen af van het geldende bestemmingsplan.

Voorliggende onderbouwing behoort bij het projectbesluit waarmee wordt voorzien in een nieuwe planologische regeling voor die delen van het project die in strijd zijn met het geldend bestemmingsplan.

1.2 HET PROJECTGEBIED

Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied betreft gronden behorende bij het project dat voorziet in woningbouw op terp 5, De Ploen Zuid te Duiven. Terp 5 wordt in het westen, noorden en oosten omringd door andere terpen van De Ploen Zuid en een bestaand woonperceel aan de Rijksweg. Ten zuiden van terp 5 ligt de Rijksweg, een belangrijke ontsluitingsweg van Duiven. De luchtfoto op de volgende pagina toont de globale ligging van het projectgebied in Duiven. Paragraaf 2.1 bevat een kaartje met de ligging van het projectgebied binnen de wijk De Ploen Zuid. Op de projectkaart bij deze onderbouwing is de exacte begrenzing van het projectgebied aangegeven.



Globale ligging projectgebied

Huidige situatie projectgebied

De omgeving van het projectgebied bestaat uit bestaand en te ontwikkelen stedelijk gebied. Er is een start gemaakt met het bouwrijp maken van de gronden in het projectgebied en enkele van de omliggende terpen. In het projectgebied zijn nagenoeg geen groenstructuren aanwezig.



Luchtfoto (bron: provincie Gelderland) met globale ligging projectgebied

1.3 HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN

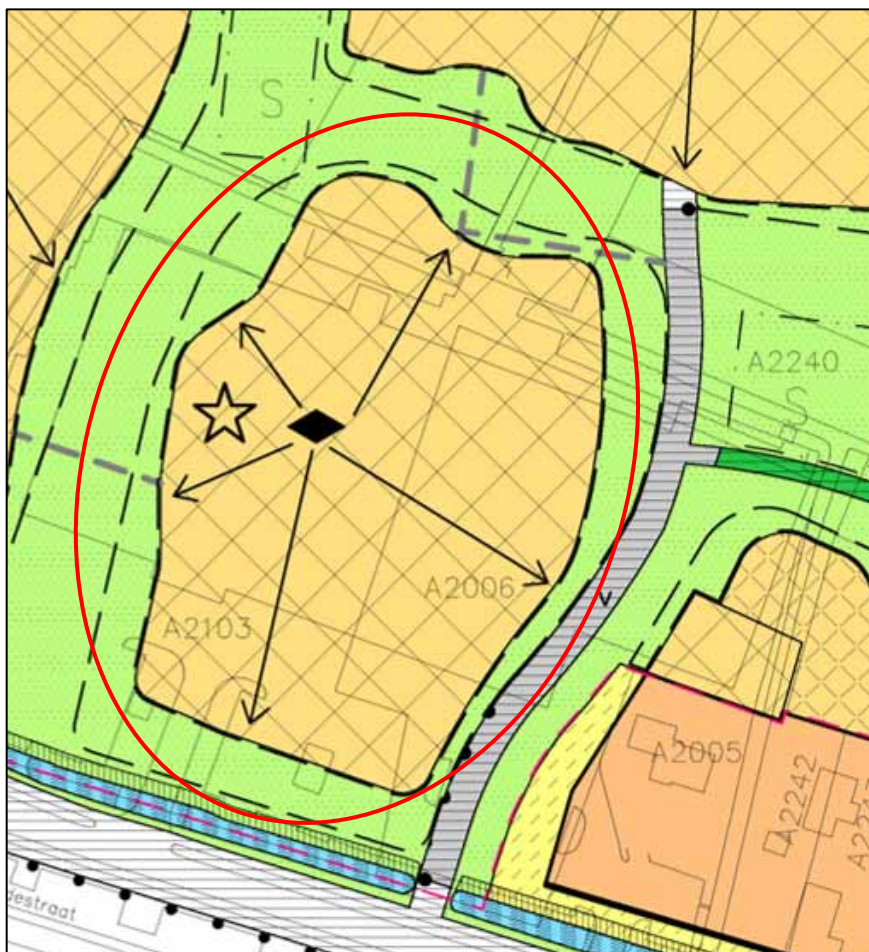
Het projectgebied maakt onderdeel uit van het geldende bestemmingsplan “De Ploen-Zuid”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Duiven op 17 februari 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 30 september 2003 (nr. RE2003.26992). Voor het projectgebied gelden de volgende bestemmingen:

- 1 Wonen II;
- 2 Groen.

De bestemming “Wonen II” geldt voor beoogde terpen. Bij deze bestemming is een bouwvlak met een bebouwingspercentage en maten voor bebouwing opgenomen. Het deel van deze bestemming dat voor het projectgebied geldt, is bedoeld voor laagbouw met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 7 m en 10 m. Tevens is gestapelde bouw toegestaan ter plaatse van de aanduiding (ster) op de verbeelding. Op de verbeelding is een aantal zichtlijnen en een brink aangeduid. Bij bouwplannen moet rekening worden gehouden met deze aanduiding. Naast de woonfunctie zijn ook andere functies als ontsluiting, parkeren en groen toegestaan.

De bestemming “Groen” is opgenomen voor de openbare ruimte die de terpen met (woon)bebouwing van elkaar scheidt. De gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor onder andere plantsoenen, groenstroken, voet- en fietspaden, water(lopen) en uitritten. Daarnaast is in de op de verbeelding aangegeven gebieden medegebruik voor woondoeleinden en een speelterrein toegestaan.

Op navolgend kaartbeeld is de globale ligging van het projectgebied geprojecteerd op een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan. De exacte begrenzing van het projectgebied is aangegeven op de bij deze onderbouwing behorende projectkaart.



Kaartfragment geldend bestemmingsplan, met rood omcirkeld de globale ligging van het projectgebied

strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Het project zoals beschreven in hoofdstuk 2 is op een aantal punten in strijd met het geldend bestemmingsplan. Op hoofdlijnen betreffen het de volgende punten:

- Op een aantal plekken is bebouwing buiten de bestemminggrenzen voor Wonen II ter plaatse van de bestemming Groen beoogd;
- Tevens wordt op een aantal plaatsen medegebruik voor woondoeleinden toegestaan buiten de daarvoor aangegeven bestemminggrenzen ter plaatse van de bestemming Groen;
- Binnen de bestemming Groen zijn aan de west- en noordzijde van de terp wegen ter ontsluiting van parkeerplaatsen voorzien. Parkeerplaatsen zijn toegestaan, de wegen echter niet;
- Binnen de bestemming Groen zijn aan de west- en oostzijde van de terp wegen ter ontsluiting van de terp voorzien. De afstand van beide wegen tot de aanduiding “indicatieve ontsluiting” is groter dan 15 meter, waardoor niet aan het vereiste van artikel 8, lid 1, sub e wordt voldaan;
- Binnen de bestemming Groen is aan de zuidzijde van de terp een weg ten behoeve van de noodontsluiting van de terp voorzien. Deze weg is niet toegestaan, maar

wordt op advies van de brandweer als tweede ontsluiting ten behoeve van hulpdiensten gerealiseerd;

- De ontsluitingsweg ten oosten van terp 5 volgt grotendeels het in het geldend bestemmingsplan beoogde trace, maar ligt op onderdelen op gronden met de bestemming Groen;
- Het plan voldoet aan de principes van de beoogde brinkenstructuur, maar niet aan de kaders voor de zichtlijnen en de brink zoals vastgelegd in het geldend plan;
- De zichtlijnen en de brink liggen verder dan 5 m van de aanduidingen voor zichtlijnen en brink af, waardoor niet aan het vereiste van artikel 4, lid 1, sub f, onder de gedachtestreepjes (de bepalingen inzake de aanduidingen “zichtlijnen” en “brink”);
- De gestapelde woningen worden gerealiseerd in het noorden van terp 5, waardoor niet aan het vereiste van artikel 4, lid 2, sub a, onder 1 wordt voldaan.
- Overigens zijn ter plaatse van de aanduiding “gestapelde woningen toegestaan” op grond van het geldend bestemmingsplan naast gestapelde woningen ook grondgebonden woningen, zoals in het stedenbouwkundig plan voor terp 5 voorzien, toegestaan;
- Er is bij aaneengebouwd woningen sprake van een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, waardoor niet aan het vereiste van artikel 4, lid 2, sub b, onder 3 wordt voldaan;
- De afstand van de voorgevel van gebouwen tot het verkeers- of verblijfsgebied bedraagt bij een enkele kavel voor aaneengebouwd woningen minder dan 2 m, waardoor niet aan het vereiste van artikel 4, lid 2, sub b, onder 1 wordt voldaan.

Hiernaast is sprake van een aantal strijdigheden die middels algemene vrijstellingen (10%-regeling) uit het bestemmingsplan De Ploen Zuid worden opgeheven.

1.4 LEESWIJZER

De voorliggende onderbouwing bij het projectbesluit bestaat uit onder andere een projectkaart en voorwaarden. De onderbouwing is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het project, waarin de huidige en de toekomstige situatie van het projectgebied wordt beschreven. De toekomstige inrichting van het projectgebied wordt beschreven aan de hand van het stedenbouwkundig plan. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het project aangetoond, onder andere wat betreft het ruimtelijk beleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van de procedure. Hoofdstuk 5 geeft tot slot aan welke voorschriften aan het projectbesluit worden verbonden. In hoofdstuk 6 is de conclusie opgenomen.

2 HET PROJECT

2.1 INLEIDING

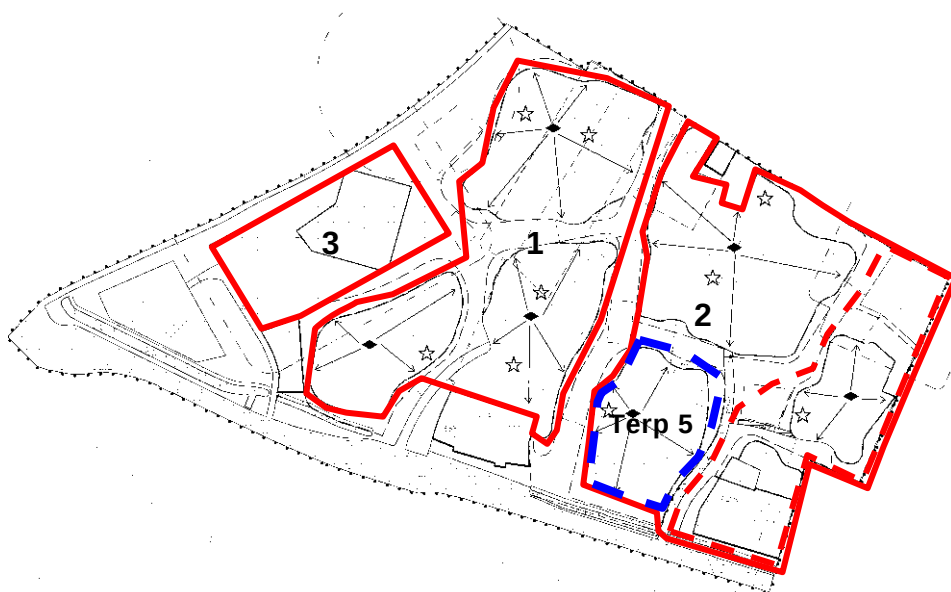
In dit hoofdstuk wordt allereerst kort de gefaseerde ontwikkeling van De Ploen Zuid beschreven. Daarna volgt een samenvatting van de belangrijkste punten van het stedenbouwkundig plan voor de Ploen Zuid en van de tweede fase waartoe het projectgebied behoort. Deze twee plannen vormen de basis voor de inrichting van het projectgebied en de onderbouwing daarvan. Tenslotte volgt de projectbeschrijving waarin onder andere het project wordt gedefinieerd en de strijdigheid met het geldend bestemmingsplan en de inrichting op een lager schaalniveau wordt beschreven.

2.2 GEFASEERDE ONTWIKKELING DE PLOEN ZUID

De locatie De Ploen Zuid wordt in verschillende fasen ontwikkeld. Voor fase 1, bestaande uit de terpen 1 t/m 3, is het stedenbouwkundig ontwerp nader uitgewerkt tot concrete bouwplannen. Fase 1 van De Ploen Zuid is reeds gerealiseerd met een totaal van 136 woningen.

Voor fase 2 is door MTD Landschapsarchitecten een stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp opgesteld (februari 2008). Dit document stelt uitgangspunten voor de 2^{de} fase, bestaande uit de terpen 4 t/m 6. Voor terp 6 uit fase 2 is een aparte bestemmingsplanprocedure in gang gezet. Voor terp 5 voorziet onderhavig projectbesluit in een planologische regeling. De ontwikkeling van terp 4 wordt in een later stadium ter hand genomen. In paragraaf 2.4.1 wordt nader ingegaan op het stedenbouwkundige ontwerp en landschappelijke ontwerp.

Fase 3 betreft het perceel Rijksweg 3c te Duiven en ligt in het zuidwesten van De Ploen Zuid. Voor dit perceel is sprake van een functiewijziging naar wonen.



Overzicht fasen De Ploen-Zuid met globaal de gebiedsbegrenzing van de fasen

2.3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN GEHELE WIJK DE PLOEN - ZUID (2003)

Het projectgebied maakt onderdeel uit van de gehele wijk De Ploen Zuid. In deze paragraaf volgt een beschrijving van het gehele plan voor De Ploen Zuid zoals dat in het bestemmingsplan uit 2003 is beoogd. Dit plan vormt de basis voor de stedenbouwkundige uitwerking van de deelgebieden. De tekst is gebaseerd op de plantoelichting van het geldende bestemmingsplan en samengevat. In paragraaf 2.4 wordt specifiek ingezoomd op het projectgebied.

algemeen

In het stedenbouwkundig plan voor de gehele wijk De Ploen Zuid is aangesloten bij de huidige landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken. Dit wordt gekenmerkt door hoogteverschillen (terpen). Een van de uitgangspunten voor het ontwerp vormde de wens om zichtlijnen vanaf de Rijksweg naar het achterliggende landschap zoveel mogelijk te behouden.

De Ploen Zuid biedt plaats aan maximaal 300 woningen. Deze woningen zijn verdeeld over een zestal terpen. Een zevende terp krijgt een woon- en werkfunctie. Op iedere terp wordt een zodanige verdeling van verschillende woningtypen en van koop- en huurwoningen in verschillende prijscategorieën gerealiseerd dat deze verdeling een weerspiegeling vormt van de maatschappij.

randvoorwaarden

De volgende randvoorwaarden hebben als uitgangspunt gediend voor het stedenbouwkundige ontwerp en het bestemmingsplan “De Ploen-Zuid” uit 2003:

- het Structuurplan Duiven 1999;
- de haalbaarheidsstudie voor De Ploen Zuid;
- de differentiatieafspraken die gelden in het Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN);
- het Pakket Duurzame Stedebouw in het KAN;
- het Kwaliteitshandvest KAN en de Beleidsnota Wonen;
- archeologie.

Enkele van de genoemde beleidsstukken zijn inmiddels geactualiseerd. De ontwikkeling van De Ploen is ook in de geactualiseerde beleidsstukken voorzien. Hier wordt in hoofdstuk 3 nader op ingegaan.

bebouwing

Om aan te sluiten bij het huidige karakteristieke rivierduinlandschap is voor de ontwikkeling van De Ploen Zuid een terpenstructuur gehanteerd. Tussen de terpen loopt het kleinschalige landschap door. De woningbouw is zodanig op de locatie ingepast dat zo weinig mogelijk afbreuk wordt gedaan aan het landschap. De groene, lager gelegen zones vormen eveneens de zichtlijnen vanaf de Rijksweg naar het achtergelegen landelijk gebied. De bebouwing is vormgegeven in een terpenstructuur waardoor voldoende ruimte overblijft om de beoogde zichtlijnen te creëren.

ontsluiting en parkeren

Vanaf de Rijksweg worden de terpen ontsloten middels twee ontsluitingswegen in noordelijke richting. Ten behoeve van calamiteiten is een verbinding gelegd tussen de twee noordelijke terpen, zodat de ontsluitingswegen met elkaar verbonden zijn. In het stedenbouwkundig ontwerp is tevens sprake van een lagere orde wegen ten behoeve van lang-

zaam verkeer, die over alle terpen leiden en die de terpen met elkaar verbinden. Tenslotte is een aantal wandelpaden beoogd die met name gelegen zijn in de groenzones. Voor wat betreft het parkeren is uitgegaan van de realisatie van 300 woningen en 1,5 parkeerplaatsen per woning, waardoor in totaal moet worden voorzien in 450 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden deels op eigen terrein en deels in clusters in de openbare ruimte aangelegd. Verder bestaat ruimte voor informeel parkeren op de terpen.

groen en water

De basis voor de groenstructuur wordt gevormd door de bomenrijen langs de Rijksweg en de iets verhoogd liggende structuur van de terpen en de toegangswegen. Tussen de terpen ligt de groene landschappelijke ruimte. De groene ruimten, die in noord-zuid richting zijn gelegen, vormen de zichtassen tussen de Rijksweg en het ten noorden van De Ploen Zuid liggende landschap. Deze ruimte kent dan ook een open structuur. De open ruimten dragen bij aan de ontwatering van het gebied door middel van infiltratievelden. Deze infiltratievelden worden verbonden met de A-watergang langs de Rijksweg.

beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitplan voor De Ploen Zuid geeft richtlijnen ter bevordering van de beoogde ruimtelijke kwaliteit in de toekomstige wijk. In het beeldkwaliteitplan zijn uitspraken gedaan over onder meer de afmeting, grootte en situering van bouwmassa's, de onderlinge afstemming van woningbouwtypen, een globale aanduiding voor materialisering en kleurstelling, de inrichting van de openbare ruimte, de overgang van privé- naar openbaar terrein en de overgang van hoog naar laag terrein.

Voor de tweede fase is inmiddels een nieuw beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan wordt beschreven in paragraaf 2.4.

2.4 STEDENBOUWKUNDIG EN LANDSCHAPPELIJK ONTWERP, BEELDKWALITEITPLAN DE PLOEN ZUID 2^E FASE

Inleiding

Voor fase 2 is door MTD Landschapsarchitecten een stedenbouwkundig plan en landschappelijk ontwerp¹ opgesteld. Dit document stelt uitgangspunten voor de 2^{de} fase, bestaande uit de terpen 4 t/m 6. In het beeldkwaliteitplan² voor fase 2 is het stedenbouwkundig ontwerp en landschappelijk ontwerp nader getekend en zijn de beeldkwaliteitseisen voor de openbare ruimte en de architectuur opnieuw vastgelegd. In deze paragraaf worden mede op basis van dit document kort de structuren voor fase 2 beschreven. Grote delen van de tekst zijn dan ook aan de eerder genoemde plannen ontleend. In paragraaf 2.5 volgt een beschrijving van de onderdelen waarin dit projectbesluit voor terp 5 voorziet.

Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur

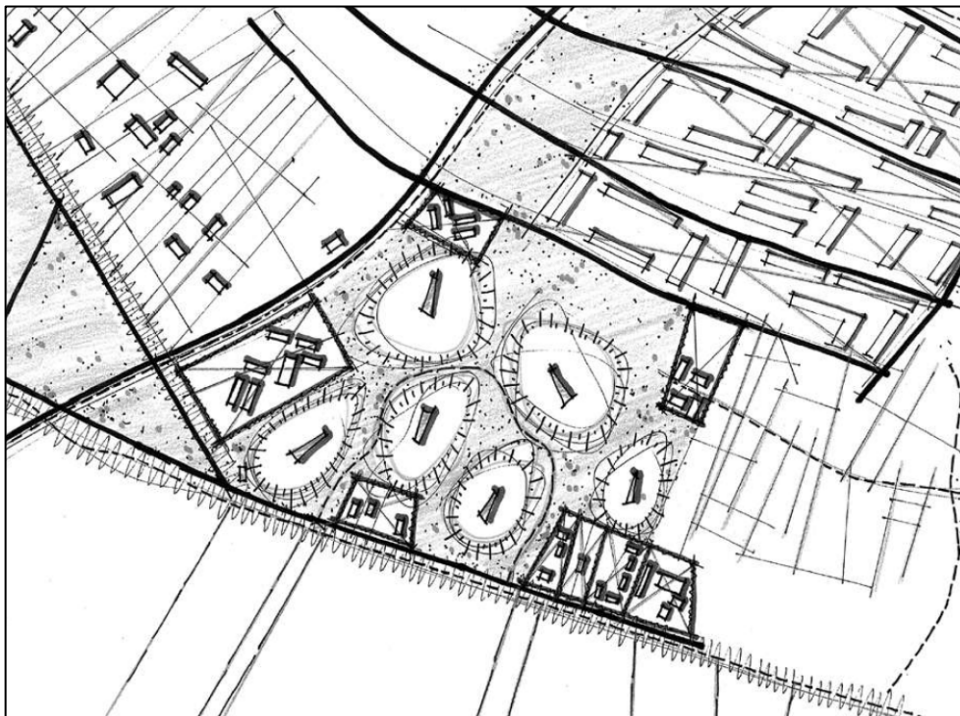
Het plan voor woningbouw op De Ploen Zuid te Duiven is geïnspireerd door het Groningse en Friese landschap en het landschap van de rivierduinen in de regio Arnhem. In vroeger tijden werd hier een van oorsprong natuurlijke hoogte in het landschap met menselijke arbeid veranderd in een plek om te wonen. De identiteit van een dergelijke

¹ Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp De Ploen Duiven, MTD Landschapsarchitecten, februari 2008

² Ontwerp beeldkwaliteitplan De Ploen Zuid 2^e fase, Duiven, maart 2010

ophoging is vanuit cultuurhistorie een bijzonder fenomeen en kent in ons land verschillende varianten; de donk, de wierd, de pol en de terp. De unieke ervaring van ruimte door verschillen in open en gesloten plekken, hoogte en laagte en binnen en buiten zijn als eerste kenmerken te noemen. Daarbij is ook de keuze van bomen en hagen en het gebruik van duurzame materialen bepalend voor de herkenbare karakteristiek.

Door gericht vorm te geven aan de ruimtelijke en functionele samenhang kan een woonwijk ontstaan die stedenbouwkundig een heldere lay-out toont, landschappelijk een groene ruimte als contramal verzorgt en architectonisch voldoende variatie biedt om verschillende doelgroepen te huisvesten. Het ontwerp van de openbare ruimte is daarbij de basis en zorgt voor een eenduidig imago. De terpen in het noorden en de boerderijclusters in het rivierduinenlandschap hebben als gemeenschappelijk kenmerk dat een sterke sociale verbondenheid ontstaat door de compacte bouwvorm en de oriëntatie op de centrale ruimte. Ook voor De Ploen is in woningaantallen van 40-50 woningen per terp voorzien om ruimtelijk en functioneel voorwaarden te scheppen voor een gevoel van gemeenschappelijkheid en sociale betrokkenheid.



Terpenstructuur De Ploen Zuid, bron: MTD architecten, 2010

In de traditionele opbouw van de terp stonden de boerderijen en woonhuizen in een radiale structuur met hun voorzijde gericht naar het midden van de terp. Dit midden (de brink) werd behalve door de bouw van een kerk geheel opengehouden. Hier was het mogelijk om bij hoog water de dieren te verzamelen. De achterkanten van de boerderijen zijn naar buiten gericht. Achter de schuren liep een informeel pad dat de boerderijen onderling verbond. Dit pad, dat ook wel Ossenpad genoemd werd, ontsloot de landerijen en de schuren. Deze bouwstenen zijn in het plan voor de Ploen ingezet om het imago van een terp te benadrukken. De kerk is daarbij uiteraard vervangen door een appartementengebouw.

De geplande terp 6 is overigens afwijkend van opzet³. De beperkte afmeting en vorm, de gefixeerde positie aan twee achterkanten, de lange afstand tot de centrale ontsluitingsweg en de noodzakelijke integratie van twee particuliere ontwikkelingen ten noorden en ten zuiden van de terp vormen hiertoe de redenen. Ook landschappelijk gezien maakt terp 6 onderdeel uit van een andere landschappelijke structuur. Terp 6 ligt in een lineair slagenlandschap, terwijl terpen 1 t/m 5 als vrije terpen in een open weidelandschap kunnen worden vormgegeven. Een lange ontsluitingsweg die is verankerd in deze context is daarvan ruimtelijk en functioneel een logisch vervolg. Door deze lineaire structuur wordt de samenhang van de vier programmatisch afzonderlijke ontwikkelingen bijzonder relevant.



Ontwerp fase 2, met globale ligging terp 5 (rode cirkel), bron: MTD, 2010

verkeersstructuur en parkeerbalans⁴

De hiërarchie van wegen geeft een helder onderscheid tussen doorgaande bewegingen en bestemmingsverkeer. Het gebied wordt ingericht als verblijfsgebied met erftoegangswegen. De halve ring door het gebied heeft daarbij iets meer een verkeersfunctie. De halve ring komt, evenals de erftoegangsweg voor Rijksweg 15 en terp 6, uit op de gebiedsontsluitende Rijksweg.

Vanuit de brinken vormen deze korte doodlopende straten door de ontsluiting van maximaal vier woningen een echte woonstraat. Dat maakt de dimensionering van inritten een belangrijk onderdeel van de routing van de auto's in de straten. Verder ligt rondom de terpen een ossenpad dat als functie heeft de achtertuinen te ontsluiten en het openbaar gebied toegankelijk te maken.

³ Bron: toelichting bestemmingsplan De Ploen Zuid 2^{de} fase



Kaart met verkeersstructuur fase 2

bron: MTD Landschapsarchitecten, 2008

Om te voorkomen dat geparkeerde auto's een overheersend straatbeeld opleveren is ervoor gekozen compacte parkeerstrips te maken in de zijstraten. Ook de concentratie rond de appartementencomplexen zorgt voor een beperking van het aantal verkeersbewegingen. Voor de twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woningen wordt verondersteld dat er een garage met opstelplek kan worden gerealiseerd. Op de brinken en in de straten wordt expliciet niet geparkeerd in de bermen. De inrichting van de openbare ruimte zou dit ook onmogelijk moeten maken.

groenstructuur: bomen, hagen en wadi⁴

De informele setting van de terpen wordt mede bepaald door de structuur van solitaire bomen, boomgroepen, hagen en de landschappelijke zone met de wadi. De bomen op de brink zijn groot van omvang bij aanplant zodat bij oplevering gelijk een intieme sfeer ontstaat. De bomen op de terpen worden zoveel mogelijk op het openbare terrein aangeplant om de duurzaamheid te kunnen garanderen. Door een verspreide plaatsing wordt de groene sfeer benadrukt. Solitaire en kleine boomgroepen worden vooral op de grastaluds aangeplant om daarmee de grens met de landschappelijke zone te markeren. De bomen in de landschappelijke zone zijn soorten die passend zijn in een drassige omgeving en daarbij afwijkend van de bomen op de terpen. Het grote verschil tussen terpen 4 en 5 en oostzijde is de laanvormige beplanting als ruimtelijke structuurdrager in plaats van de brinken. De hagen bevinden zich als erfscheiding tussen de privé-kavels en op de achtergrens. Zo wordt door de consequente groene erfscheidingen een eenduidige sfeer bewerkstelligd en draagt de lijnvoering bij aan de variatie en opbouw van de terp. De landschappelijke zone wordt vooral bepaald door de waterbergende functie. Dit ondersteunt tevens de wens het gebied op enkele boomgroepen na leeg te houden zodat er ruimte en ruimtelijkheid ontstaat tussen de terpen. Doel is dat een vrij en toegankelijk openbaar gebied ontstaat met sport- en speelgelegenheden.

⁴ Bron: Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp De Ploen Duiven, MTD Landschapsarchitecten, februari 2008

2.5 PROJECTBESCHRIJVING

Het project

Het projectbesluit geldt voor de volgende onderdelen:

- bouwaanvraag 1^e fase voor 29 grondgebonden woningen en 15 appartementen met bijbehorende beoogde inrichting van de openbare ruimte met parkeerplaatsen, speel- en groenvoorzieningen, wegen, fiets- en voetpaden (ontvangen 6 mei 2010);
- één vrijstaande woning in het zuiden van terp 5, waarvoor in deze onderbouwing voorschriften bij het projectbesluit zijn opgenomen;
- een wijziging van de ligging van de ten oosten van terp 5 beoogde ontsluitingsweg, voor zover deze is gelegen binnen de bestemming Groen uit het geldend bestemmingsplan “De Ploen-Zuid” uit 2003, waarvoor in deze onderbouwing voorschriften bij het projectbesluit zijn opgenomen;
- een noodontsluiting ten behoeve van de bereikbaarheid van terp 5 voor hulpverleningsdiensten, waarvoor in deze onderbouwing voorschriften bij het projectbesluit zijn opgenomen.

Met het projectbesluit wordt voorzien in een nieuwe planologische regeling voor terp 5 op basis van de bouwaanvraag en tevens voor die delen van het project die in strijd zijn met het geldend bestemmingsplan. De grenzen van het projectgebied beslaan de gehele terp 5, inclusief de delen die buiten de bouwgrenzen zijn geprojecteerd, en enkele omliggende percelen ten behoeve van de genoemde aanpassingen in de infrastructuur.

stedenbouwkundige opzet terp 5

De keuzes en onderbouwing voor de inrichting van het projectgebied zijn gemaakt in het stedenbouwkundig plan voor De Ploen Zuid en het daarop volgende stedenbouwkundig plan voor de tweede fase. De inrichting van terp 5 sluit aan bij de in deze plannen beoogde stedenbouwkundige structuur.



Tekening stedenbouwkundige opzet

De directe ligging aan de Rijksweg en de centrale ontsluitingsweg zorgt ervoor dat de inrichting van het wadigebied mede bepalend is voor de solitaire ligging van de terp. De afmetingen zijn relatief beperkt, waardoor een binnenring ontstaat met een relatief beperkte buitenring. Deze compacte vorm is noordzuid georganiseerd, zodat de tuinen een oost of west-oriëntatie hebben.

De aansluiting met de westelijk gelegen terp vindt plaats middels een fietsbrug die ook hier uitkomt op een lager gelegen gebied met parkeergelegenheid. Hierdoor maakte de verbinding onderdeel uit van het informele circuit in combinatie met de ossenpaden. Net als op de gerealiseerde terpen in de 1^{ste} fase is het appartementengebouw ruimtelijk de hoofdrolspeler op de brink, maar staat tegelijkertijd op de rand van de terp. Dit zorgt ervoor dat het hoogteaccent van de terpen ook een expliciete rol krijgt in het wadigebied en duidelijk de brinken markeert.

Het parkeersysteem van terp 5 is gelijk aan de 1^{ste} fase: clustering van parkeren langs de rand van de terp en enkele parkeerstrips op strategische plaatsen op de terp. Het ossenpad is hier wel consequent rond de terp doorgetrokken om de contour van de terp te verscherpen en de onafhankelijkheid te benadrukken.

woningbouwprogramma

Terp 5 biedt ruimte aan een appartementengebouw, grondgebonden woningen en verblijfsgebied met groen- en parkeervoorzieningen. In het appartementengebouw worden 15 appartementen gerealiseerd. Het appartementengebouw wordt gerealiseerd met een schuine kap waarbij de bouwhoogte maximaal 14,5 m bedraagt. In het noordelijk deel worden verder 7 grondgebonden woningen gerealiseerd in de vorm van 3 aaneengebouwde woningen en 4 twee-aaneengebouwde woningen. De goot- en bouwhoogte van de aaneengebouwde woningen bedraagt respectievelijk 6 m en 9,5 m. De goot- en bouwhoogte van de twee-aaneengebouwde woningen bedraagt respectievelijk 6 m en 9,6 m. Hiermee wordt een lagere goot- en bouwhoogte beoogd dan hetgeen op grond van het geldend bestemmingsplan is toegestaan, respectievelijk 7 m en 10 m.

In het centrale deel van terp 5 worden 14 aaneengebouwde woningen gerealiseerd. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 m en 9,6 m. Deze woningen zijn gelegen rondom de centrale brink op terp 5. Vanuit deze brink bestaan over de aangrenzende woonstraten zichtlijnen naar het noorden, oosten, zuiden en westen. Tevens worden aan de westrand openbare parkeerplaatsen gerealiseerd en ligt hier de fietsbrug die voor aansluiting met de westelijk gelegen terp zorgt.

In het zuidelijk deel van terp 5 is ruimte voor 8 grondgebonden woningen, allen twee-aaneengebouwde woningen. De goot/ en bouwhoogte bedraagt hier ook respectievelijk 6 m en 9,5 m. Tenslotte is in het zuidelijk deel één vrijstaande woning beoogd. Deze vrijstaande woning maakt geen deel uit van de bouwaanvraag en zal in een latere fase worden gerealiseerd. Dit projectbesluit bevat de voorschriften waaraan de nieuwe vrijstaande woning moet voldoen. Hierbij is aansluiting gezocht bij het geldend bestemmingsplan. De goot- en bouwhoogte bedragen dan ook respectievelijk 7 m en 10 m.

Overige infrastructuur in dit projectbesluit

De ontsluitingsweg tussen de terpen 5 en 6 volgt grotendeels het in het geldend bestemmingsplan beoogde tracé, maar ligt op onderdelen op gronden met de bestemming Groen. Om geen versnipperde planologische regeling voor de ontsluitingsweg te creëren, is besloten om de gehele ontsluitingsweg langs terp 5 in het projectbesluit op te nemen. Verder wordt een noodontsluiting in verband met de bereikbaarheid voor hulpdiensten mogelijk gemaakt.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 BELEID

3.1.1 *rijksbeleid*

Het generieke ruimtelijk beleid van de rijksoverheid is vastgelegd in de nota Ruimte. De nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De planologische beleidsuitspraken van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte zijn geïntegreerd in deze nota.

In de nota Ruimte formuleert het Rijk de uitgangspunten, waarbij gemeentelijke bestemmingsplannen een centrale rol krijgen. Deze uitgangspunten bestaan uit de formulering van basiskwaliteiten en een ruimtelijke hoofdstructuur (RHS). De RHS bestaat uit een 'rood' deel: economie, infrastructuur en verstedelijking en een 'groen' deel: water, natuur en landschap. Dit is vertaald naar kaartbeelden bij de nota. Op grond van deze kaarten ligt het projectgebied niet binnen de RHS.

3.1.2 *provinciaal beleid*

Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

In het streekplan Gelderland 2005 maken de kern Duiven en het projectgebied deel uit van het 'rode raamwerk' en zijn deze nader aangeduid tot '(inter)nationaal stedelijk netwerk KAN met bebouwd gebied 2000'. Het provinciaal beleid voor het rode raamwerk is er vooral op gericht de knooppunten in het rode raamwerk te benutten voor intensieve verstedelijking, omdat deze de meeste potentie hebben wat betreft de (boven)regionale bereikbaarheid.

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

- 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).

Een van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten van het Gelders kwalitatief woonbeleid is dat het aanbod aan woningen beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ou-

deren en starters en van onder andere het woonmilieu centrum-stedelijk. Verder wil de provincie een versnelling bevorderen van de herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

De ontwikkeling van het projectgebied voor woningbouw past binnen de doelstellingen van de provincie.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken kwamen tot stand door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt ook rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn ook afspraken over de verhouding koop-huur. Voor het eerst zijn in het KWP3 ook afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar. Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt.

3.1.3 *regionaal beleid*

Regionaal plan 2005 – 2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen

Het Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen (Stadsregio), 'Werken aan een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noord-West Europa', heeft de formele status van 'Regionaal Structuurplan', conform artikel 36 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het is de opvolger van het Regionaal Structuurplan KAN 1995 - 2015. Het doel van dit Regionaal Plan is het werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat van de regio Arnhem-Nijmegen voor haar inwoners, ondernemers en bezoekers. De Stadsregio wil burgers en bedrijven aan de regio binden door hen mogelijkheden te bieden om in een mooi en aantrekkelijk landschap te wonen en werken. Daarnaast acht ze het snel en comfortabel kunnen verplaatsen van groot belang.

In het Regionaal Plan wordt gesteld dat Duiven een groei- en opvangkern is en een kwaliteitsimpuls nodig heeft om vitaal te blijven. Hier is aanpassing van de woningvoorraad en het voorzieningenniveau op de woonbehoefte van ouderen, alleenstaanden en starters nodig. Met de Stadsregio heeft de gemeente Duiven afspraken gemaakt over

woningbouw in de periode 2004-2009⁵. Afgesproken is dat de gemeente binnen de 'Contouren woningbouw' zelf het aantal nieuw te bouwen woningen bepaalt. Binnen die contouren moet minimaal 50% in de sociale/goedkope sector gebouwd worden. Het restant kan in de vrije sector uitgegeven worden. Een deel van het totaal moet ook voor ouderen geschikte woningen betreffen.

Het projectgebied ligt blijkens de beleidskaart bij het Regionaal Plan binnen de contour woningbouw. Het gehele plan voor De Ploen Zuid 2^{de} fase voldoet aan de regionale woningbouwafspraken. Geconcludeerd kan worden dat het plan, als onderdeel van de gehele wijk De Ploen Zuid 2^{de} fase, past binnen de afspraken met het KAN.

Woonvisie KAN 2002

De Stadsregio Arnhem-Nijmegen heeft in 2002 de woonvisie KAN 2002 opgesteld voor een ongedeelde regio met kwaliteit en woonkeuzevrijheid. De kern van de woonvisie is een wijziging van het beleid, van contingenten naar concessies, zonder sturing op aantallen. Voorgaande is overeenkomstig het provinciale woonbeleid. Het loslaten van de contingenten door de concessiebenadering biedt gemeenten de ruimte voor meer bouwproductie. In een concessie worden de volgende zaken vastgelegd:

- contouren rond bestaand bebouwd gebied en goedgekeurde uitbreidingen;
- zoekruimte voor uitbreiding;
- de woningdifferentiatie voor de gemeente als geheel en voor uitbreidingen buiten de contouren;
- aandachtspunten voor kwalitatieve aspecten.

Een concessie wordt afgesloten voor een periode van 5 jaar. De ruimtelijke contouren zijn in het regionale structuurplan vastgelegd. Het projectgebied ligt binnen deze contour. Bepaald is dat in niet-stedelijke gemeenten binnen deze contouren tenminste 50% van het totale bouwprogramma in de betaalbare huur- en koopsector moet worden gerealiseerd. In verband met toenemende vergrijzing zijn bovendien afspraken gemaakt over het aandeel woningen voor ouderen. Er zijn geen afspraken gemaakt over de maximum aantallen te bouwen woningen per gemeente.

Koersnota Verstedelijking 2010-2020

De Stadsregio werkt momenteel samen met de regiogemeenten om een nieuw woon- en woningbouwbeleid te formuleren voor de periode 2010-2020. De eerste hiervoor is gemaakt in de Koersnota (11 maart 2010). Op basis van de Koersnota worden per Bestuurlijke Overeenkomsten over de woningbouw afgesloten. In het concept van de Koersnota wordt een voorzet gegeven voor het te voeren verstedelijkingsbeleid. Uitgangspunt is dat het huidige contourenbeleid blijft gelden. Voorafgaand aan de vaststelling vindt overleg met de betrokken partijen plaats. De stadsregioraad medio 2010 beslist over vaststelling.

Onderhavig planontwikkeling voorziet in woningen in de vrije sector en de betaalbare prijsklasse. Het woningbouwprogramma is afgestemd in regionaal verband. Het woningbouwprogramma past binnen zowel de bestaande als de nieuwe regionale kaders.

⁵ Overeenkomst concessie woningbouw 2004-2009 – oktober 2004

3.1.4 *gemeentelijk beleid*

Structuurvisie Duiven, een omgevingsvisie op een duurzaam Duiven

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient iedere gemeente te beschikken over een structuurvisie. Een structuurvisie is een beleidsdocument waarin de gemeente de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid opneemt. Op 14 december 2009 heeft de gemeente de 'structuurvisie Duiven, een omgevingsvisie op een duurzaam Duiven' vastgesteld.

In de structuurvisie is het ruimtelijk beleid tot 2020 opgenomen. De structuurvisie, zoals die in de gemeente Duiven is voorbereid, is breder getrokken dan alleen het ruimtelijk beleid; de structuurvisie dient tegelijkertijd als een 'omgevingsvisie'. Deze structuurvisie annex omgevingsvisie bevat tevens de hoofdlijnen van het (middel)lange beleid voor het fysieke deel van de gemeente. De structuurvisie/omgevingsvisie geeft daarmee richting aan de beleidsprogramma's op het gebied van openbare ruimte, economische zaken, milieu, volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en grondzaken. Er wordt derhalve gestreefd naar een verdergaande integratie tussen de samenhangende beleidsvelden.

In de structuurvisie Duiven heeft de gemeente de ambitie om het aantal inwoners te stabiliseren. De gemeente wil zo enerzijds zorgen voor een evenwichtige ontwikkeling van de bevolking, en anderzijds het draagvlak onder voorzieningen behouden. Vanwege toename van het aantal huishoudens door gezinsverdunning houdt deze ambitie in dat er een nog woningbouwopgave is met een bandbreedte van 800-1.200 woningen.

In de structuurvisie zijn locaties aangewezen waar de woningopgave gerealiseerd dient te worden. De Ploen Zuid is aangewezen als in ontwikkeling zijnde locatie.

visie Wonen en Werken 2003

De gemeenteraad van Duiven heeft op 29 september 2003 de Visie Wonen en Werken 2003 vastgesteld. De Visie geeft richtinggevende kaders aan voor het ruimtelijk beleid op het gebied van wonen en werken van de gemeente Duiven. Gelet op de specifieke vragen van zowel het KAN als de provincie is het accent in de visie vooral op het wonen gelegd.

Het belangrijkste doel is duidelijk te krijgen waar inbreiding en uitbreiding (op korte en middellange termijn) mogelijk en wenselijk is. Bij dit alles staat behoud en waar mogelijk verbetering van de bestaande woon- en woonomgevingskwaliteit voorop.

In de visie is woningbouwlocatie De Ploen Zuid 2^{de} fase aangewezen als uitbreidingslocatie om te kunnen voorzien in de lokale behoefte. Ook is De Ploen Zuid 2^{de} fase als uitbreidingslocatie opgenomen in het Regionaal structuurplan. De Ploen is een belangrijke afronding van Duiven, een invulling van een open gebied dat begrensd wordt door lokale hoofdinfrastructuur.

Het onderhavige projectgebied valt binnen de aangewezen ontwikkelingslocatie De Ploen. Het initiatief is in overeenstemming met de voorgenomen woningbouwontwikkeling zoals deze is opgenomen in de Visie Wonen en Werken 2003.

woningbehoefteonderzoek 2007

Het woningbehoefteonderzoek dient voor de gemeente als onderbouwing van het gemeentelijk woningbouwprogramma. Op basis van reeds genomen besluiten staat het bouwprogramma tot 2012 zo goed als vast. In de periode 2007-2012 zijn circa 907 woningen gepland, waarvan er in 2007 inmiddels 100 zijn opgeleverd. Het woningbehoefteonderzoek is een beleidsneutraal onderzoeksrapport. De uitkomsten van dit onderzoek bieden handvatten om het woningbouwprogramma op (middel)lange termijn (tot 2020 en daarna) te kunnen bepalen.

De norm voor de gemeente Duiven ligt op dit moment op 50% betaalbare koop of sociale huur. De behoefte op (middel)lange termijn lijkt anders. Er is behoefte aan meer luxe en kwaliteit. De prijzen van dergelijke woningen zullen over het algemeen in de middeldure of dure categorieën vallen. Circa 25% van de woonwensen van doorstromers is gericht op luxe koopwoningen (vrijstaand en twee-onder-één-kap). Daarnaast is veel vraag naar duurdere rijtjeswoningen in de koop. De grote behoefte aan vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen is voor een aanzienlijk deel te verklaren door de vergrijzing. Daarnaast hanteert de gemeente Duiven de veronderstelling dat de toekomstige huishoudens in grote lijnen dezelfde woonvoorkeuren hebben als de huishoudens van nu. De toekomstige ouderen (nu de huishoudens tussen de 35 en 55 jaar) zullen in die veronderstelling nog een stap maken in hun wooncarrière naar een vrijstaande of twee-onder-één-kapwoning, net als de ouderen van nu hebben gedaan. Opvallend is de behoefte aan appartementen (voornamelijk koop, maar ook huur). Geconstateerd wordt dat de behoefte aan koopappartementen groeit in de periode tot 2030.

Gelet op de resultaten uit dit onderzoek en het beoogde woningbouwprogramma kan gesteld worden dat het woningbouwprogramma voor terp 5 fase aansluit op de woningbehoefte in Duiven.

3.1.5 conclusie

Het plan draagt bij aan ruimtelijke beleidsdoelstellingen op zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau.

3.2 MILIEU

3.2.1 bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling zoals onderhavig project, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor de toekomstige functie. Voor de ontwikkeling van De Ploen Zuid is daarom verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁶. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de gemeten halten in de bodem en het grondwater beneden de toetsingswaarde liggen. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het niet aanneemelijk geacht dat er risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu aanwezig zijn. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan het (huidige en toekomstige) gebruik van de locatie.

⁶ Verkennend bodemonderzoek projectgebied Ploen-Zuid te Duiven, Witteveen+Bos, projectcode DVN21-450, 25 juni 2007

Bij bouwwerkzaamheden vrijkomende grond kan zonder restricties binnen de locatie worden toegepast. Bij toepassing van vrijkomende grond buiten de locatie dient vooraf middels een depotbemonstering conform het Bouwstoffenbesluit de bestemming te worden bepaald.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.2 *geluid*

Inleiding

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de voorkeursgrenswaarde niet overschrijden. Op basis van Wgh moet bij ruimtelijke ontwikkelingen in ruimtelijke besluitvorming rekening worden gehouden met vier geluidsbronnen: wegverkeers-, railverkeers- en industrie-, luchtverkeerslawaai.

Akoestisch onderzoek

Voor onderhavig projectgebied is alleen het aspect wegverkeerslawaai relevant. Voor de planontwikkeling is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd⁷.

Uit het onderzoek blijkt dat de geplande woningen liggen binnen de geluidszone van de Rijksweg. Omliggende wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur zijn niet betrokken in het onderzoek, omdat deze wegen geen wettelijke geluidszone hebben. Doel van het onderzoek is het berekenen van de geluidsbelasting afkomstig van de Rijksweg voor de toekomstige situatie 2020. Toetsing vindt plaats op basis van een nieuwe situatie, waarbij 48 dB de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting is voor wegverkeerslawaai (voorkeursgrenswaarde).

Uit de berekeningen blijkt de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai van de Rijksweg op een aantal woningen de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 55 dB. Deze overschrijding kan door alternatieve wegdekverharding worden verminderd, maar niet geheel worden weggenomen. Het toepassen van geluidsreducerende wegverharding is financieel niet doelmatig gezien het geringe aantal woningen. Het toepassen van een dove gevel is niet gewenst voor de woningen. Voor het projectbesluit wordt bij de gemeente Duiven om vaststelling van een hogere grenswaarde gevraagd. De formele procedure voor vaststelling van een hogere waarde verloopt gelijktijdig met de formele procedure van het projectbesluit.

Update akoestisch onderzoek

Aangezien het ontwerp van De Ploen gewijzigd is nadat voornoemd akoestisch onderzoek verricht was, is een update van dit akoestisch onderzoek opgesteld⁸. Uit het brie rapport blijkt dat de berekende geluidsbelastingen vergelijkbaar zijn in hoogte met de eerder berekende geluidsbelastingen opgenomen in de hiervoor genoemde rapportage. De conclusies voor het onderdeel wegverkeerslawaai en vervolgacties blijven derhalve na deze planwijziging ongewijzigd.

⁷ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai bestemmingsplan De Ploen fase II, Duiven, DGMR, 15 februari 2010

⁸ Update akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Bestemmingsplan de Ploen, Fase II, DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V., kenmerk: V.2009.1668.02.B003, 12 juli 2010,

Conclusie

Het aspect geluid vormt na toekenning van hogere waarden geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.3 *luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit'. Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Plannen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Vanaf medio 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 3% voor de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2%.

Bij woningen betekent dit een maximale toename van 1.500 woningen in een projectgebied met één ontsluitingsweg. Dit project maakt onderdeel uit van een groter geheel. Om aan de anticumulatieregeling te voldoen dienen al deze plannen tezamen bekeken te worden. In totaal is bij al deze plannen sprake van de bouw van minder dan 500 woningen. Hieruit wordt afgeleid dat ruim aan de gestelde grens van 1.500 woningen voldaan wordt.

Volgens de nieuwe Wet en regelgeving leidt voorliggend project 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. Uit de gemeentelijke luchtkwaliteitskaarten blijkt dat de grenswaarden niet overschreden worden binnen de gemeente Duiven. Daarom is een grenswaardentoets niet nodig.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

3.2.4 *bedrijven en milieuzonering*

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Omliggende bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Het project voorziet niet in milieuhinderlijke bedrijvigheid, maar wel in gevoelige functies. Binnen het projectgebied liggen echter geen milieuocontouren van omliggende bedrijven.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

3.2.5 *externe veiligheid*

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, LPG-tankstation) en de mobiele (tankwagen, gasleiding) bronnen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) is in 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. De normen uit het besluit moeten worden nageleefd bij het opstellen van ruimtelijke besluiten.

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland zijn geen stationaire bronnen in of in de buurt van het projectgebied gesitueerd. Het projectgebied ligt in op de risicokaart aangewezen overstromingsgebied dat bij overstroming ten minste 1 m onder water komt te staan. Overstromingsgebieden hebben een kans van 1 op 4.000 om onder te lopen. Het projectgebied ligt niet binnen de effectafstand van de LPG-installatie op het benzinestation aan de Westsingel.

Het projectgebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De Rijksweg kan, net als kleinere lokale wegen, wel worden gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen (bevoorrading LPG tanks bij tankstation, agrarische bedrijven etc). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Het ontbreekt aan aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het projectgebied invloed heeft op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving. Voor zover bekend liggen in en/of in de directe nabijheid van het projectgebied geen hoofdtransportgasleidingen.

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor het plan.

3.3 WATER

3.3.1 *Rijksbeleid*

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen.

In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

3.3.2 *Provinciaal beleid*

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. Hierin is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

In het Waterplan heeft het projectgebied de functie 'overwegend landbouw'. De toekomstige waterhuishouding zal worden ingericht voor stedelijk gebied.

3.3.3 *Beleid Waterschap Rijn en IJssel*

Het waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het beleid voor alle taakgebieden van het Waterschap Rijn en IJssel. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak het waterschap deze wil bereiken.

Het Waterbeheerplan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, welke deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als

stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

3.3.4 *Gemeentelijk beleid*

Het gemeentelijk beleid, verwoord in het gemeentelijk rioleringsplan, is gericht op het scheiden van (afval)waterstromen. Relatief schoon regenwater hoeft niet te worden afgevoerd naar de zuivering maar wordt zo lang mogelijk vastgehouden in het gebied middels retentievoorzieningen en/of infiltratie. Bij vervangingswerkzaamheden van het gemengde riool, zal worden bezien in hoeverre afkoppeling van verhard oppervlak mogelijk is, eventueel door het aanleggen van een apart regenwaterriool. Daar waar afkoppeling van, in meer of mindere mate verontreinigd, regenwater leidt tot onacceptabele belasting van het oppervlaktewater zullen in eerste instantie maatregelen met een lokaal karakter worden genomen. Het aanleggen van verbeterd gescheiden stelsels zorgt voor onnodig transport van relatief schoon afvalwater naar de zuivering en heeft een negatief effect op het zuiveringsrendement.

situatie projectgebied

De ontwikkeling van de locatie Ploen-Zuid fase is reeds in het structuurplan Duiven 1999 aangewezen als nieuwe woningbouwlocatie. Deze waterparagraaf zal daarom met name ingaan op de locatiespecifieke kenmerken en niet zozeer de (hydrologische) afweging om tot deze locatie te komen. Het projectgebied maakt integraal onderdeel uit van de waterhuishouding voor de gehele locatie De Ploen Zuid 2^{de} fase. Daarom wordt eerst de waterhuishouding voor de locatie De Ploen Zuid 2^{de} fase beschreven.

De huidige landschappelijke en hydrologische structuur van De Ploen Zuid 2^{de} fase is uitgangspunt van de planontwikkeling van de gehele wijk. Voor het projectgebied is de beoogde waterhuishouding derhalve niet gewijzigd ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan voor de gehele wijk (2003).

De locatie De Ploen-Zuid 2^{de} fase wordt gekenmerkt door reliëf dat wordt gevormd door de rivierduin. Hierop is van oudsher bebouwing aanwezig. Als gevolg van de rivierduin is de grondwaterstand in de 'dalen' van de rivierduin hoog. De relatief hoge rivierduin heeft een natuurlijke afwatering. Het regenwater infiltreert daar in de bodem of stroomt oppervlakkig af naar de lager gelegen omgeving. In het stedenbouwkundig ontwerp voor De Ploen Zuid 2^{de} fase is gebruik gemaakt van de natuurlijke hoogtes door daar de woningen te projecteren. Ook is voorzien in plaatselijk verhoogde grondvlakken; terpen waarop de woonbebouwing is geclusterd. Op deze manier wordt integrale verlaging van het grondwaterpeil dan wel integrale ophoging van de gronden voorkomen.

De lagere gedeeltes tussen de terpen, worden ingericht als groenzones. Op deze manier ontstaat een aaneengesloten netwerk van groengebieden die worden gebruikt als infiltratievelden. In deze gebieden heeft hemelwater voldoende mogelijkheden om in te zijgen, omdat de aanwezige wandelpaden geen gesloten verharding hebben en geen bijgebouwen in de groengebieden behorende bij de individuele woningen zijn toegestaan.

De infiltratievelden worden verbonden met een A-watgang langs de Rijksweg. Geconcludeerd wordt dat de voor De Ploen Zuid 2^{de} fase voorgestane bebouwingsstructuur recht doet aan de bestaande hydrologische situatie en voorziet in blijvend voldoende infiltratiemogelijkheden.

Het projectgebied sluit wat het aspect water betreft aan bij de uitgangspunten voor de gehele locatie De Ploen Zuid 2^{de} fase. De wadi's voor infiltratie van hemelwater liggen in de groene ruimte tussen de terpen. Het regenwater dat op de wegen in het projectgebied valt, stroomt af naar de infiltratievelden. Het hemelwater dat op de dakvlakken valt wordt afgekoppeld (regenwater afvoer). Het afgekoppelde water zal, zoveel mogelijk via de verharding, afvloeien naar de wadi's. Alleen de afvoer van vuilwater gaat via het rioleringsstelsel (droog weer afvoer) en vervolgens naar de Waterzuivering.

overleg waterschap

Voor het projectgebied is de beoogde waterhuishouding niet gewijzigd ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan voor de gehele wijk (2003). Met het waterschap Rijn en IJssel is overleg gevoerd over de ontwikkeling van terp 5 en over de wijze waarop met water omgegaan wordt. De planologische afwijking heeft geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige afspraken.

3.4 FLORA EN FAUNA

3.4.1 *nationale wetgeving*

Voor een ruimtelijke ingreep mag plaatsvinden, moet een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Bij plannen dient rekening te worden gehouden met aanwezige natuurwaarden. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor aantastingen van verblijfplaatsen en belangrijke (onderdelen) van leefgebieden van meer strikt beschermde soorten, is ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Voor De Ploen Zuid 2^{de} fase zijn de soorten flora en fauna geïnventariseerd. Het resultaat is opgenomen in een begeleidend document voor de ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet⁹. Op 27 januari 2004 is voor De Ploen Zuid 2^{de} fase een ontheffing van de Flora- en faunawet afgegeven¹⁰. In 2008 is verzocht om deze ontheffing te verlengen en op 10 februari 2009 is naar aanleiding van dit verzoek een nieuwe ontheffing van de Flora- en faunawet verleend voor het project¹¹.

Hieronder volgt een samenvatting van het begeleidend document en de afgegeven ontheffing. De ontheffingen en het begeleidend document zijn opgenomen als bijlage.

gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet in of nabij een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied en de Ecologische Hoofdstructuur, waardoor deze vormen van gebiedsbescherming niet van toepassing zijn binnen het projectgebied.

soortenbescherming

⁹ Ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet Duiven De Ploen-Zuid, Grontmij, 6 november 2003, nummer 157162

¹⁰ Ontheffing ex artikel 75, lid van de Flora- en faunawet, Ministerie van LNV, 27 januari 2004, nummer Toek.FF2003C.421.jw

¹¹ Ontheffing ex artikel 75, lid van de Flora- en faunawet, Ministerie van LNV, 10 februari 2009, nummer FF/75C/2003/421A.toek.mw

In het begeleidend document bij de aanvraag om ontheffing is beschreven wat de waarde van het projectgebied en de daarin voorkomende soorten is. De waarde is bepaald door middel van een inventarisatie van verspreidingsgegevens en een veldbezoek. Hieruit blijkt dat het projectgebied geschikt is voor een aantal algemeen voorkomende soorten en beschermde soorten. Voor een aantal van deze soorten is in 2004 een ontheffing van de Flora- en faunawet verleend. Als voorwaarde bij de verleend ontheffing is gesteld dat de mitigerende en compenserende maatregelen in acht worden genomen. Een deel van deze maatregelen bestaat uit het realiseren van een nieuwe geschikte leefomgeving door de aanleg van de groengebieden tussen de terpen en de boombeplanting op de terpen. Deze voorwaarden moeten in acht worden genomen. In 2009 is opnieuw een ontheffing verleend voor het project. Hierbij is in overweging genomen dat zich in de huidige situatie, ten opzichte van de vorige aanvraag, ter plaatse geen veranderingen hebben voorgedaan.

Gezien de verleende ontheffing van de Flora- en faunawet voor de uitvoering van De Ploen Zuid 2^{de} fase bestaat geen reden om aan te nemen dat de aspecten flora en fauna een belemmering vormen voor de realisatie van het plan.

3.4.2 *Gemeentelijk beleid*

De gemeente Duiven heeft bijzondere bomen binnen de bebouwde kom geïnventariseerd. De resultaten zijn opgenomen in de notitie 'De bijzondere bomen van Duiven' die is vastgesteld op 11 mei 2004. Bij de inventarisatie is onderscheid gemaakt in de volgende vier categorieën:

- 1 monumentale bomen: bijzondere bomen van 80 jaar en ouder (30 stuks);
- 2 waardevolle bomen: bijzondere bomen, die jonger zijn, doch potentieel monumentaal (111 stuks);
- 3 herdenkingsbomen: meest jonge bomen, aangeplant bij bedrijfsopeningen, oranje-feesten, etc. (29 stuks);
- 4 monumentale bomenlanen: oude eikenlanen (7 lanen).

De bijzondere bomen mogen alleen in aanmerking komen voor een kapvergunning indien de vitaliteit dusdanig slechts is dat sprake is van ernstig gevaar en dit gevaar niet door verzorgende maatregelen is op te lossen, dan wel het algemeen belang dit noodzaakt. Binnen het projectgebied bevinden zich geen monumentale bomen die in de notitie zijn opgenomen.

3.5 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

cultuurhistorie

In het plangebied of in de omgeving daarvan bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle objecten waarmee in de planvorming rekening moet worden gehouden.

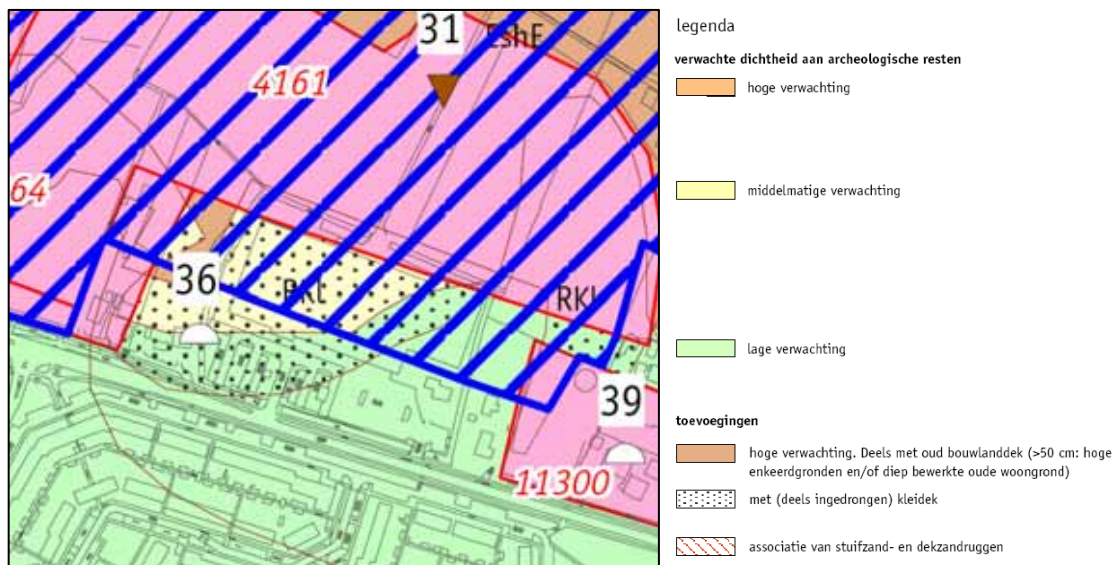
archeologie

Op de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart¹² (zie navolgende afbeelding) is het projectgebied aangegeven als een gebied met een lage tot middelmatige archeologische verwachting. Het projectgebied ligt op een rivierduin. Als hoge licha-

¹² RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. (november 2006) Gemeente Duiven, Een archeologische waarden- en verwachtingskaart met AMZ-adviezen. Amsterdam, RAAP-rapport 1272

men in het landschap, ontstaan aan het einde van de IJstijd, hebben deze een hoge archeologische verwachtingskans. Dit is ook gebleken uit booronderzoek dat in 2002 is uitgevoerd. Hierbij werd duidelijk dat de flanken van het duin vanaf de IJzertijd en mogelijk het Neolithicum werden bewoond.

Vanwege de archeologische waarde van het projectgebied is een waarderend proefsleuvenonderzoek¹³ uitgevoerd met als het doel de archeologische waarde van het projectgebied en omgeving in kaart te brengen. Dit onderzoek is separaat beschikbaar gesteld bij het plan. De resultaten van dit onderzoek zijn samen met de bijvoorbeeld de geotechnische onderzoeksresultaten geanalyseerd en vervat in aan archeologisch advies.¹⁴ De resultaten uit deze memo zijn navolgend beschreven.



Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart gemeente Duiven

Onderzoeksresultaat

In het proefsleuvenonderzoek zijn totaal 26 proefsleuven gegraven en is 3.850 m² vlak gedocumenteerd. Op basis van dit onderzoek is aanbevolen om een aanvullend sondeeronderzoek uit te voeren.

Uit dit onderzoek is gebleken dat aan de gestelde randvoorwaarden kan worden voldaan en dat de archeologische vindplaatsen op de locatie kunnen worden behouden (behoud *in situ*).

Ten aanzien van kabels, leidingen en aanleg van rioleringen wordt in het onderzoek geadviseerd om, ongeacht de constructiewijze, de aanleg hiervan archeologisch te laten begeleiden.

Selectiebesluit

Op 15 juni 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders een selectiebesluit genomen om een beperkt archeologisch onderzoek ter hoogte van de ondergrondse infrastructuur en wadi's voor terpen 4 en 5 van het plangebied de Ploen Zuid 2de fase uit

¹³ Inventariserend Veldonderzoek, proefsleuven, De Ploen fase II te Duiven, Becker & Van de Graaf, CIS-code 26913, 29 januari 2009

¹⁴ Advies archeologische monumentenzorg, Hamaland Advies, nummer v.12, 16 juli 2009

te voeren). De kosten voor het archeologisch onderzoek worden meegenomen in de actualisatie van de grondexploitatie.

3.6 VERKEER EN PARKEREN

3.6.1 *verkeer*

De woningen in het projectgebied wordt via de woonstraten op de centrale ring ontsloten. De centrale ring sluit aan op de rijksweg. Het extra verkeer dat door het project wordt gegenereerd kan via de beoogde ontsluiting opgenomen worden in het heersende verkeersbeeld op de Rijksweg.

3.6.2 *parkeren*

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

Voor de woonwijk De Ploen Zuid wordt door de gemeente uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Bij rijwoningen worden deze plaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Bij twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen vindt parkeren mede op eigen terrein plaats. Op eigen terrein dient hierbij minimaal één parkeerplaats gerealiseerd te worden. Hiernaast wordt per vrijstaande woning en twee-aaneengebouwde woning 0,5 parkeerplaats in het openbaar gebied gerealiseerd.

In het projectgebied zijn in totaal 45 woningen voorzien. Dit aantal is inclusief de vrijstaande woning waarvoor nog geen bouw aanvraag is aangevraagd. Het project voorziet in 15 appartementen en 17 aaneengebouwde woningen. Hierbij worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De parkeerbehoefte voor deze woningen bedraagt 48 parkeerplaatsen bij een parkeernorm van 1,5 per woning. Bij de overige 13 grondgebonden woningen wordt één parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd. De resterende 7 parkeerplaatsen moeten in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Dit betekent dat, naast de parkeerplaatsen op eigen terrein, in totaal in de openbare ruimte 53 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd om in de parkeerbehoefte te voorzien. In het openbare gebied op terp 5 worden 55 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor het project.

3.7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend projectbesluit maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gemeente is de eigenaar van alle gronden in het projectgebied. Na realisatie van het plan blijft de gemeente eigenaar van de gronden die betrekking hebben op het (toekomstig) openbare verblijfsgebied. De gronden voor de woningen worden uitgegeven. Alle met het plan samenhangende kosten voor de exploitatie worden gedekt door de uitgifte van de gronden. Het verhaal van kosten voor de grondexploitatie is anderszins verzekerd. Voor de planontwikkeling wordt geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro vastgesteld.

De ontwikkeling van terp 5 is een onderdeel van de grondexploitatieberekening van het gebied 'De Ploen-Zuid', die vervolgens onderdeel is van de Paragraaf grondbeleid van de gemeentelijke begroting. Binnen de grondexploitatieberekening worden de kosten voor de ontwikkeling van terp 5 gedekt door de opbrengsten uit voornamelijk de kaveluitgifte.

Gezien het voorgaande wordt gesteld dat de het verhaal van kosten van de grondexploitatie middels gronduitgifte anderszins is verzekerd. Er bestaan verder geen redenen om aan te nemen dat het bestemmingsplan economisch niet uitvoerbaarheid is.

4 PROCEDURE

4.1 VOORBEREIDING

Op grond van artikel 1.3.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening is in het huis-aan-huisblad kennis gegeven van de voorbereiding van het projectbesluit. In de publicatie is onder andere aangegeven waarop het plan betrekking heeft en dat er geen mogelijkheden bestaan om zienswijzen omtrent dit voornemen naar voren te brengen. Daarbij is in de publicatie onder andere vermeld of een reactie kan worden ingediend en of een onafhankelijke instantie in de gelegenheid is gesteld advies uit te brengen over het voornemen.

4.2 WETTELIJKE PROCEDURE

4.2.1 *Vooroverleg*

Op grond van artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een projectbesluit overleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten, waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in respectievelijk het plan en het besluit in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is hierop van toepassing. De minister van VROM en het college van Gedeputeerde Staten kunnen bepalen dat onder bepaalde omstandigheden geen overleg vereist is met hun diensten.

4.2.2 *Zienswijzen*

Het ontwerp projectbesluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter visie. De tervisielegging wordt vooraf aangekondigd op de in de gemeente gebruikelijke wijze. De resultaten van de zienswijzenronde worden bij vaststelling van het projectbesluit beschikbaar gesteld.

5 VOORSCHRIFTEN ALS BEDOELD IN ARTIKEL 3.10 WRO

Het projectbesluit geldt voor de onderdelen zoals beschreven in paragraaf 2.5. In deze paragraaf is beschreven voor welke onderdelen van het project in het projectbesluit voorschriften worden verbonden welke mede strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de voorschriften als bijlagen opgenomen in de vorm van regels en een digitale projectkaart. Op de projectkaart corresponderen de vlakken Wonen en Verkeersgebied met de voorschriften bij Wonen en Verkeersgebied. Het vlak 'Gebied bouwaanvraag terp 5' omvat de situatieschets bij de bouwaanvraag voor de woningen in terp 5.

Wat betreft de opzet van de regels en de projectkaart is aansluiting gezocht bij de bestemmingsregels uit het vigerende bestemmingsplan.

6 CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat het project, overeenkomstig de in de vorige paragrafen gegeven omschrijving van het project en het projectgebied, ruimtelijk inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.