

uitwerkingsplan

Dreumel, Centrum Fase 2

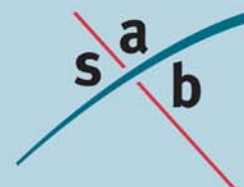
Toelichting

Gemeente West Maas en Waal

Datum: 17 september 2010

Projectnummer: 100119.01

ID: NL.IMRO.0668.DRECentrumfase2-OW01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Bestaande situatie	5
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	5
3	Beleidskader	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Provinciaal beleid	6
4	Planbeschrijving	7
4.1	Uitgangspunten en randvoorwaarden	7
5	Haalbaarheid van het plan	12
5.1	Inleiding	12
5.2	Conclusies haalbaarheidsonderzoeken waarvoor geen actualisatie nodig is	12
5.3	Actualisatie onderzoeken	13
6	Wijze van bestemmen	17
6.1	Algemeen	17
6.2	Dit uitwerkingsplan	18
7	Economische uitvoerbaarheid	20
8	Procedure	21
8.1	Zienswijzen	21
8.2	Overleg	21

Bijlage

- Bijlage: nader bodemonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend uitwerkingsplan is bedoeld om realisatie voor een deel (fase 2) van het centrumplan voor de kern Dreumel in de gemeente West Maas en Waal mogelijk te maken. Voorliggend plan is een uitwerking van het moederplan 'Dreumel Centrum', dat gebaseerd is op een centrumvisie uit 2005. De noodzaak tot het opstellen van die centrumvisie volgt uit een onderzoek van het MKB Rivierenland, waarin is geconstateerd dat het voorzieningenniveau in Dreumel sterk achteruit dreigt te gaan. Om deze achteruitgang tegen te gaan, wordt in de centrumvisie aanbevolen om winkels (en andere voorzieningen) te concentreren, woningen aan het centrum toe te voegen en de algemene ruimtelijke kwaliteit van het centrum te verbeteren. Hiertoe is een centrumplan voor de locatie 'tegenover de kerk' ontwikkeld. Het centrumplan wordt in twee fasen tot ontwikkeling gebracht. Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om fase 2 mogelijk te maken.

Ten behoeve van het centrumplan is in juli 2008 het bestemmingsplan "Dreumel, Centrum" vastgesteld. Voor een groot deel van de gronden in dat bestemmingsplan is de bestemming "Centrum - Uit te werken" opgenomen. Voor deze gronden geldt een uitwerkingsplicht. Voor fase 2 wordt met voorliggend uitwerkingsplan in die plicht voorzien.

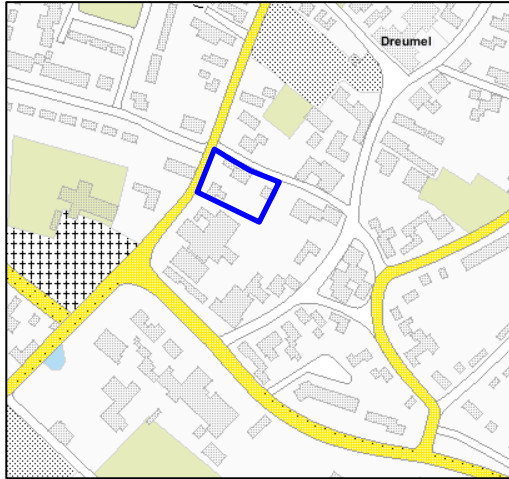
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in het hart van de kern Dreumel in de gemeente West Maas en Waal. Onderhavige locatie is gelegen op de hoek van straten De Paulus en de Rooijsestraat. Het plangebied bevindt zich tegenover de rooms-katholieke kerk. De navolgende afbeelding geeft inzicht in de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de plankaart.



Globale ligging plangebied

bron: Topografische Atlas



Globale begrenzing plangebied bron: Google Maps

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Dreumel, Centrum', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente West Maas en Waal op 3 juli 2008. Op basis van dit plan is aan de gronden de bestemming 'Centrum - Uit te werken' toegekend.

Dit uitwerkingsplan

In voorliggend uitwerkingsplan is de in het moederplan aangegeven uit te werken bestemming vertaald in de bestemming 'Centrum' met directe gebruiks- en/of bouwtitels. De naamgeving van de bestemmingen voldoet, vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe Wro, aan de standaarden uit de SVBP 2008. Voor de inhoud van de bestemming is aansluiting gezocht bij het moederplan.

1.4 Leeswijzer

Het uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de planbeschrijving aan de orde komt. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 gaat ten slotte in op de resultaten van overleg in inspraak.

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

2.1.1 *Ontstaansgeschiedenis*

De eerste huisvesting van Dreumel vond plaats in de 9^e eeuw in een reeks boerderijen langs wegen op een brede noord-zuid lopende oeverwal. Het betreffen de wegen Hogeweg en Rooijsestraat. Binnen de oudst beveiligde dorpspolder ontstond na het sluiten van de dijkkring in de 14^e eeuw een bewoningsconcentratie, die tot diep in de 19^e eeuw op deze locatie geconcentreerd bleef. Een tweede bebouwingsconcentratie ontstond in de 19^e eeuw aan de Waalbandijk. Na aanleg van de Maas- en Waalse ringdijk is de bebouwing in de loop van de tijd verdicht.

2.1.2 *Huidige situatie plangebied*

Het plangebied, de centrumlocatie fase 2 in Dreumel, bevindt zich in het hart van de kern Dreumel. De ruimtelijke opbouw van Dreumel kenmerkt zich door een aantal lange noord-zuid gerichte straten met hiertussen vaak kortere dwarsstraten of paden. Ten westen van het plangebied bevindt zich een dergelijke lange straat, namelijk de Rooijsestraat. Kenmerkend voor de Rooijsestraat is het doorgaande karakter en het feit dat zich langs deze straat enkele weiden en boomgaarden bevinden die horen bij (voormalige) boerderijen. Deze boerderijen liggen veelal op kunstmatig verhoogde heuvels (terpen), die cultuurhistorisch gezien waardevol zijn. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de dwarsstraat De Paulus. Deze dwarsstraat vertoont een kleinschalig intiem karakter, dat wordt veroorzaakt door het smalle profiel en het feit dat de bebouwing dicht op de weg staat. De bebouwing omvat enkele fraaie panden. Dreumel heeft in de huidige situatie geen duidelijk centrum. De winkels liggen sterk verspreid over de kern, waardoor het in de kern ontbreekt aan levendigheid. Aan de hand van de concentratie van activiteiten is te concluderen dat de huidige centrumactiviteiten zich voornamelijk aan de Nieuwstraat bevinden. Hier ligt dan ook gevoelsmatig het centrum van Dreumel. In het plangebied bevinden zich enkele woningen.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In de toelichting van het moederplan 'Dreumel, Centrum' is uitvoerig gemotiveerd dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gebieden, zoals opgenomen in de uitwerkingsregels, past binnen de beleidskaders van de gemeente West Maas en Waal en de hogere overheden. Omdat het voorliggende plan een uitwerkingsplan betreft, kan korthedshalve verwezen worden naar het moederplan "Dreumel, Centrum". Daar waar sinds de inwerkingtreding van het moederplan nieuw beleid van toepassing is, wordt dit in onderstaande besproken.

3.2 Provinciaal beleid

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Geputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe 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. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van die keuzes, om met het oog op morgen te kunnen blijven bouwen. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. Het is een onmogelijke opgave om alle bouwplannen uit te kunnen voeren. Voorliggend plan is in lijn met het beleid, zoals is beschreven in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 gezien het feit dat verschillende woningtypen in verschillende prijklassen voor verschillende doelgroepen worden gerealiseerd.

4 Planbeschrijving

4.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Voorliggend uitwerkingsplan betreft een uitwerking van een deel van het bestemmingsplan 'Dreumel, Centrum' en is bedoeld om de realisatie van fase 2 mogelijk te maken. Fase 1 is onderwerp van een ander uitwerkingsplan, te weten uitwerkingsplan "Dreumel, Centrum fase 1. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. De randvoorwaarden voor realisatie van het nieuwe centrumgebied zijn integraal voor beide fasen geformuleerd en worden ook op deze wijze in dit bestemmingsplan behandeld. Vervolgens wordt ingegaan op het inrichtingsvoorstel voor fase 2.

Het meest relevante uitgangspunt betreft de concentratie van bestaande winkels in een nieuw winkelcentrum. Deze concentratie dient, tezamen met het toevoegen van nieuwe woningen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, de reeds in gang gezette achteruitgang van het voorzieningsniveau in Dreumel tegen te gaan. De locatie die voor dit nieuwe winkelcentrum in aanmerking komt, bevindt zich tegenover de kerk aan de Rooijsestraat. In het nieuwe winkelcentrum zijn in ieder geval de functies detailhandel, kleinschalige bedrijvigheid, kantoren, horeca en wonen voorzien.

Randvoorwaarden centrumplan

Aan het centrumplan (fase 1 en fase 2) liggen de volgende randvoorwaarden ten grondslag:

- het plan moet aansluiten op de karakteristieken van het dorp en deze versterken;
- het plangebied moet goed bereikbaar en zichtbaar zijn vanaf de lokale hoofdwegenstructuur;
- het plan moet het imago van een boodschappencentrum en het hart van het dorp uitstralen;
- bij voorkeur moeten alle dagelijkse winkelfuncties in het plan worden gegroepeerd;
- het plan moet ruimte bieden aan een grote en levensvatbare supermarkt, ter vervanging van de twee bestaande en te kleine supermarkten in de kern Dreumel. Separate expeditiefaciliteiten voor de supermarkt (scheiding winkelend publiek en expeditieverkeer) moet worden gewaarborgd. Indien noodzakelijk moet de vestiging van een kantine/kantoor op de verdieping mogelijk zijn;
- het nieuw te bouwen winkelcentrum is in de eerste plaats bedoeld als nieuwe vestiging voor de ondernemers in Dreumel. Het programma van eisen en de huur- en prijsstelling moet hierop zijn afgestemd. Er moet worden uitgegaan van:
 - 9 gegadigde ondernemers (exclusief de supermarktondernemer(s));
 - 2.400 - 2.500 m² b.v.o. (exclusief supermarkt);
 - 1.200 - 2.000 m² b.v.o. voor een supermarkt;
 - een totaal bedrijfsvloermetrage van het winkelcentrum van 3.600 - 4.500 m² b.v.o.;
- winkels moeten zo breed mogelijk (voorkeurstramienmaat 7,6 - 7,8 meter) worden gerealiseerd;
- horecabedrijven worden goed zichtbaar gesitueerd en voorzien van terrasfaciliteiten;
- tegenover de kerk wordt voorzien in een open ruimte, in de vorm van een dorpsplein, voor parkeren en manifestaties;

- het plan zal voorzien in 55 tot 70 woningen, waarmee tegemoet moet worden gekomen aan de behoefte aan woningen voor starters en ouderen. Bovendien moeten winkeliers de gelegenheid krijgen een woning (huur of koop) te betrekken boven de winkel. De volgende verdeling tussen prijsklassen is als randvoorwaarde vastgelegd:
 - 17% duur (> € 233.000,-- v.o.n.);
 - 38% middelduur (≤ € 233.000,-- v.o.n.);
 - 33% betaalbare koop (≤ € 171.000,-- v.o.n.);
 - 12% sociale huur;
- het aantal te realiseren parkeerplaatsen moet worden bepaald op basis van de CROW-normen;
- de voor commerciële functies bestemde parkeerfaciliteiten mogen, met uitzondering van de zondagen en 4 extra dagen, in beginsel niet worden gebruikt voor speciale activiteiten, zoals weekmarkten en overige festiviteiten;
- ruimte moet worden gereserveerd voor winkeluitbreidingsmogelijkheden voor een eventuele tweede fase.

Inrichtingsschets centrumgebied

Ten tijde van het opstellen van het moederplan was nog niet inzichtelijk wat de exacte inrichting van het centrumgebied moest worden. Daarom zijn toen twee inrichtingsvarianten, namelijk een voorkeursvariant en een alternatieve variant, opgesteld.

De twee varianten voldoen beide aan de gestelde randvoorwaarden. Het belangrijkste verschil tussen beide varianten is dat de voorkeursvariant een verplaatsing van het zalencentrum omvat en volledig binnen de straten De Paulus, Rooijsestraat, Nieuwstraat en Dorpsstraat kan worden gerealiseerd. In de alternatieve variant wordt het zalencentrum, om financiële redenen, behouden. Bovendien worden drie percelen ten noorden van De Paulus (De Paulus 1 en 3) en het perceel Rooijsestraat 56 bij de planontwikkeling betrokken. Deze alternatieve variant heeft lagere verwervingskosten tot gevolg. Beide varianten worden in onderstaande afbeeldingen weergegeven.

Realisatie van het centrumplan leidt ertoe dat een groot gedeelte van de bestaande bebouwing in het plangebied moeten worden aangekocht en gesloopt. Bovendien moet een aantal winkels worden verplaatst naar het nieuw te bouwen centrum.



Voorkeursvariant en alternatieve variant

bron: Architectenburo van der Goes

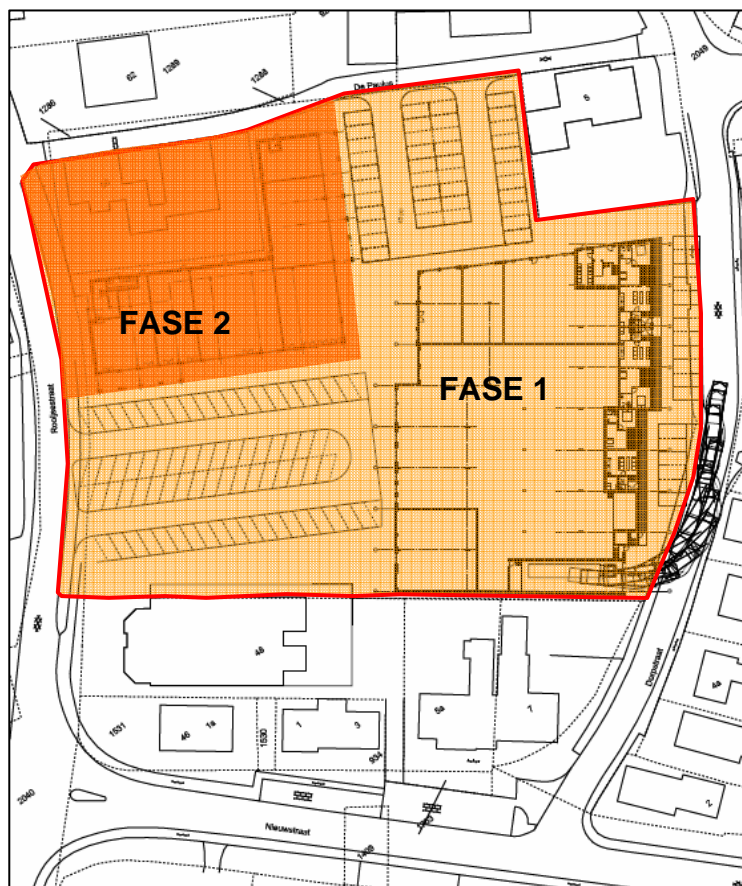
De gemeente heeft vervolgens in overleg met de ondernemersvereniging en een groep winkeliers, die belangstelling hebben voor verplaatsing naar het nieuwe centrum, een ontwikkelopdracht uitgeschreven. Deze opdracht heeft ertoe geleid dat uiteindelijk één marktpartij is geselecteerd, die vervolgens de opdracht heeft gekregen de plannen voor het centrumgebied verder uit te werken. Ten tijde van het uitwerken van de plannen voor het centrum is ervoor gekozen de alternatieve variant als vertrekpunt te nemen.

Voor fase 2 is het definitief ontwerp architectuur inmiddels gereed. Zoals eerder vermeld is de realisatie van fase 1 via een apart uitwerkingsplan mogelijk gemaakt. Hierna wordt ingegaan op de planontwikkeling voor fase 2.

Inrichtingsplan fase 2 centrumplan Dreumel

Fase 2 is reeds uitgewerkt in een definitief ontwerp. De navolgende afbeelding bevat de inrichtingschets voor het plangebied. Onderhavig plangebied (fase 2) en fase 1 zijn hierop aangeduid. De invulling van fase 2 bestaat uit twee onderdelen.

Aan het dorpsplein en het parkeerterrein aan De Paulus in de realisatie van een gebouw, bestaande uit drie bouwlagen, met op de begane grond ruimte voor detailhandelsvoorzieningen in kleinschalige vorm beoogd. Op de verdiepingen is ruimte voor 14 woningen. Op de hoek Rooijsestraat-De Paulus zal een woongebouw worden gerealiseerd met daarin ruimte voor 8 appartementen. De gebouwen worden aan de zijde van de Rooijsestraat met elkaar verbonden



Weergave situatieschets begane grond bron: Architectenburo van der Goes

Het programma en de verdere invulling van fase 2 voldoen aan de gestelde randvoorwaarden, zoals deze zijn opgenomen in het moederplan en in het begin van deze paragraaf.

Met het situeren van de bebouwing (zowel de centrumfuncties als de woningen) en de schaal en maat daarvan wordt voorzien in zorgvuldige inpassing van de bebouwing in de dorpse omgeving en tegelijkertijd krijgt het gebied een centrumuitstraling. Parkeervoorzieningen en de ontsluiting van de centrumvoorzieningen en bovenwoningen maken onderdeel uit van fase 1. De parkeerplaatsen ten behoeve van het woongebouw op de hoek Rooijsestraat-De Paulus worden achter het woongebouw gerealiseerd. Ook in fase 2 is aansluiting gezocht en rekening gehouden met omliggende functies en veiligheid. Tevens wordt voorzien in ruimtelijke kwaliteit. De bebouwing is georiënteerd op het nieuw te realiseren dorpsplein, dat aan de oostzijde wordt begrensd door de nieuwe bebouwing van fase 1, aan de zuidzijde door het zalencentrum en aan de westzijde door de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Rooijsestraat (o.a. de kerk). Het woongebouw is met de voorzijde op de Rooijsestraat gericht.



Impressie zuidwestgevel

bron: Architectenburo van der Goes



Impressie oostgevel

bron: Architectenburo van der Goes



Impressie oostgevel

bron: Architectenburo van der Goes



impressie voorgevel (woongebouw hoek Rooijsestraat-De Paulus) bron: Architectenburo van der Goes

5 Haalbaarheid van het plan

5.1 Inleiding

In de toelichting van het moederplan 'Dreumel, Centrum' is op basis van onderzoeksgegevens uit verschillende onderzoeken naar de haalbaarheid uitvoerig gemotiveerd dat het centrumplan uitvoerbaar is. Omdat de haalbaarheid reeds is aangetoond (zie hiervoor) kan verder onderzoek naar de haalbaarheid van het plan in dit uitwerkingsplan achterwege blijven en wordt voor de volledige inhoud van die onderzoeken verwezen naar het moederplan "Dreumel, Centrum". Voor de volledigheid zijn de conclusies uit deze haalbaarheidsonderzoeken in de volgende paragraaf opgenomen.

Daar waar sinds de inwerkingtreding van het moederplan nieuwe onderzoeken zijn verricht of onderzoeken zijn geactualiseerd worden deze uitvoerig in dit hoofdstuk besproken. Het betreft de onderdelen 'bodem', 'water', 'flora en fauna' en 'verkeer en parkeren'.

Onderhavig uitwerkingsplan maakt overigens na vaststelling onderdeel uit van het moederplan 'Dreumel Centrum'.

5.2 Conclusies haalbaarheidsonderzoeken waarvoor geen actualisatie nodig is

In deze paragraaf zijn de conclusies uit de haalbaarheidsonderzoeken opgenomen, die in het kader van het bestemmingsplan 'Dreumel Centrum' zijn verricht en geen actualisatie behoeven. Het betreft de aspecten 'geluid', 'lucht', 'externe veiligheid', 'bedrijven en milieuzonering' en 'archeologie'.

5.2.1 Geluid

Het aspect geluid levert geen beperkingen op voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

5.2.2 Lucht

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor het project.

5.2.3 Externe veiligheid

Ter plekke van het plangebied wordt voldaan aan de eisen van de externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect externe veiligheid legt dus geen beperkingen op voor realisatie van het plan.

5.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijvigheid belemmert de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan niet.

5.2.5 Archeologie

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten, wordt het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Het aspect archeologie belemmert uitvoering van voorliggend bestemmingplan niet.

5.3 Actualisatie onderzoeken

5.3.1 Bodem

Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. In dit kader is door DHV ten tijde van het moederplan een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In dat onderzoek werd geconcludeerd dat een nader onderzoek noodzakelijk is. Dit nader onderzoek is inmiddels uitgevoerd¹. Het rapport is in de bijlagen van dit bestemmingsplan opgenomen. De conclusies uit dit rapport zijn als volgt.

De omvang van de, tijdens het verkennend bodemonderzoek aangetoonde, sterke verontreinigingen zijn tijdens het nader bodemonderzoek afgeperkt tot of tot beneden de streefwaarden. Zowel de omvang van de sterke verontreiniging met minerale olie ter plaatse van het perceel Rooijsestraat 52, alsmede de omvang van de verontreiniging met zware metalen ter plaatse van het perceel Dorpsstraat 1 bedragen minder dan 25 m³. Derhalve is geen sprake van gevallen van ernstige bodemverontreiniging. De verontreinigingen zijn naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt voor 1987 en betreffen historische verontreinigingen. De verontreinigingen hoeven in het kader van de Wet bodemverontreinigingen niet te worden verwijderd. Aanbevolen wordt om de verontreinigingen te verwijderen tijdens een natuurlijk moment, bijvoorbeeld bij de herinrichting van het terrein. In overleg met de gemeente dient voorafgaand aan de verwijdering van de verontreinigingen een Plan van Aanpak te worden opgesteld.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.2 Water

In het kader van het moederplan is de watertoetsprocedure doorlopen en is de uitvoerbaarheid voor wat betreft het aspect water aangetoond. Na onherroepelijk worden van dat bestemmingsplan zijn de plannen voor het centrum verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp architectuur. Als gevolg daarvan kan het aantal m² verharding dat wordt toegevoegd nauwkeurig worden berekend en op basis daarvan worden aangegeven wat de waterbergingsopgave is. Onderstaand wordt dit nader in beeld gebracht.

Achtergrond

De gemeente West Maas en Waal streeft vanuit onderhoudsperspectief naar bovengrondse waterberging. Gezien de vele ontwikkelingen in Dreumel wordt momenteel gewerkt aan een centrale aanpak voor waterberging middels een waterstructuurplan.

¹ DHV (augustus 2008), Nader bodemonderzoek Centrumplan te Dreumel, dossier: B9152-01-001

Daarin lijkt een centrale waterberging ten zuiden van de oude basisschool aan de Nieuwstraat een goede oplossing. Het gescheiden stelsel van de toekomstige riolering in het centrumplan speelt daar al op in. Totdat de centrale waterberging rond is, is gekozen voor onderstaande oplossing.

Ondergrondse voorziening

De bestaande verharding in het plangebied of centrumgebied fase 1 en 2 heeft een oppervlakte van 6.000 m². In de nieuwbouwsituatie wordt een oppervlakte van 14.000 m² verhard. Dit betekent een toename aan verharding van 8.000 m². De waterbergingsopgave voor het plangebied bedraagt als gevolg hiervan 499 m³. Deze waterbergingsopgave wordt gerealiseerd door het aanleggen van ondergrondse voorzieningen onder de parkeerplaatsen aan de Rooijsestraat.

Deze ondergrondse berging kan gerealiseerd worden door onder de parkeerplaats kratjes aan te leggen. Uitgaande van een diepte van 40 cm, is hiervoor een oppervlak van 1.250 m² nodig. De geplande parkeerplaats met een oppervlak van minimaal 1.500 m² voorziet hier ruim in. Op basis van bodemkaart, metingen en hydromorfe kenmerken (kleurverschillen in de bodem) is een inschatting gemaakt van de gemiddeld hoogste grondwaterstand en deze varieert tussen 0,80 en 1,50 m -mv. De bodemopbouw is zandig tot kleiig met een groot zandcomponent. De grondwaterstand bij de Wilhelminastraat (ten zuidwesten van plangebied) is nu ruim een half jaar gemeten en als die meegenomen wordt ziet het er naar uit dat de ingeschatte GHG uit het watertoetsrapport van 0,8 tot 1,5 m -mv klopt. Daarmee is de berging ook bij hoge grondwaterstand gegarandeerd en overlast van het grondwater niet te verwachten.

Met het waterschap Rivierenland is afgesproken dat de ondergrondse berging in de parkeerplaats middels een geëigende bestemming wordt vastgelegd op de plankaart en in de regels (geen activiteiten die deze functie negatief beïnvloeden). Zodra de centrale waterberging is uitgewerkt wordt het GVS daarop aangesloten.

Zoals gezegd kan de ondergrondse voorziening gerealiseerd worden in kratten met reinigbare centrale leiding, bedoeld voor inspectie. Er zijn momenteel kratten op de markt met een reinigbare centrale leiding. Via deze leiding kunnen de kratten geïnspecteerd worden. Het meeste vuil zal zich in deze leiding verzamelen. Dit vuil kan door reiniging verwijderd worden. De centrale leiding wordt aangesloten op het regenwaterstelsel. Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Hemelwater wordt in apart regenriolering verwerkt.

Op de parkeerplaats worden geen laad- en losactiviteiten verricht. Vervolgens wordt het water via een bodempassage naar het grondwater geïnfiltreerd, waardoor de waterkwaliteit niet negatief beïnvloed zal worden.

Vervolg

Zoals aangegeven is ondergrondse berging niet gewenst. In de aankomende maanden zal het waterhuishoudkundig plan voor alle projecten in het dorps hart van Dreumel gereed zijn. Het bouwplan zal voor het einde van het jaar in uitvoering komen en na verwachting eind 2011 gereed zijn. In het bouwplan wordt de gewenste aanpak vanuit het waterhuishoudkundig plan meegenomen en zodra centrale waterberging is gerealiseerd moet het GVS daarop worden aangesloten.

Geconcludeerd wordt dat met de aanleg van de ondergrondse voorzieningen onder de parkeerplaatsen voldoende mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding in en in de directe omgeving van het plangebied. Voor meer informatie wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Dreumel, Centrum'.

5.3.3 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. In dit kader is door SAB een flora en fauna onderzoek² uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd aan de bijlage van het moederplan 'Dreumel, Centrum'. Voor meer informatie over de soortbescherming en gebiedsbescherming wordt verwezen naar dit flora en faunaonderzoek.

Begin 2009 is het onderzoeksprotocol dat opgesteld is door het Netwerk Groene Bureaus en die het handvat vormt voor gericht onderzoek naar vleermuizen, goedgekeurd en aangenomen door het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit. Dit protocol is in 2010 verder aangescherpt. Hierdoor zijn de eisen die gesteld worden aan het vleermuisonderzoek strenger geworden. Voortaan dient naast het reeds uitgevoerde zomeronderzoek (naar kraamplaatsen) ook gekeken te worden naar vaste rust- en verblijfplaatsen in de vorm van paarplaatsen. Dit onderzoek dient plaats te vinden tussen medio augustus en medio september. Redelijkerwijs kan verwacht worden dat de eventuele aanwezigheid van paarplaatsen van vleermuizen de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Uit monitoringsonderzoeken is namelijk gebleken dat paarverblijven, voor met name binnenstedelijke soorten, redelijk makkelijk te compenseren zijn, waardoor bij de aanwezigheid van paarverblijven de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding komt.

Om conform de onderzoeksprotocollen te werken wordt in het najaar van 2010 een gericht onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van paarverblijven. Indien paarverblijven aangetroffen worden wordt een activiteitenplan opgesteld met mitigerende maatregelen die overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Hierbij moet men denken aan gemakkelijk te realiseren maatregelen zoals het plaatsen van kasten of toegankelijk maken van spouwmuren en het werken buiten het kwetsbare seizoen van vleermuizen.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig uitwerkingsplan.

5.3.4 Verkeer en parkeren

5.3.4.1 Verkeer

Het plangebied wordt goed aangesloten op de hoofdwegenstructuur van Dreumel. Het plangebied is namelijk direct bereikbaar vanaf de Rooijsestraat. Het grote parkeerterrein wordt hierop ontsloten. Daarnaast staat het kleinere parkeerterrein aan de noordzijde in directe verbinding met De Paulus, die vervolgens weer aantakt op de Rooijsestraat en de Dorpstraat.

² SAB B.V. (30 mei 2008) flora en fauna onderzoek, Centrum Dreumel. Arnhem, projectnummer 70852.01

5.3.4.2 parkeren

Volgens de randvoorwaarden in paragraaf 4.1 dient voor wat betreft het aantal te realiseren parkeerplaatsen te worden aangesloten bij de normen van het CROW. Bij toets van het bouwplan door de gemeente blijkt dat aan de gestelde regels kan worden voldaan, rekening houdende met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Een groot deel van de toekomstige bewoners van de woningen in het plangebied zal overdag niet aanwezig zijn en dus geen gebruik maken van de parkeerplaatsen. Op het moment dat de winkels gesloten zijn komen de bewoners thuis en kunnen zij gebruik maken van de parkeerplaatsen die overdag door bezoekers van de winkels zijn gebruikt. Daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied parkeerplaatsen aan de Nieuwstraat, bij de kerk en het zalencentrum waarvan gebruik kan worden gemaakt. Ook zal de openbare ruimte rondom het centrumplan worden heringericht waardoor het parkeren geoptimaliseerd kan worden. In totaal worden, rekening houdende met deze uitgangspunten, 155 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de CROW-normen. De parkeerplaatsen maken overigens onderdeel uit van fase 1 van het centrumplan.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een uitwerkingsplan?*

Een bestemmingsplan heeft een planperiode van 10 jaar. In het bestemmingsplan kunnen directe en indirecte bestemmingen worden opgenomen. Directe bestemmingen zijn bijvoorbeeld Verkeers - Verblijf en Wonen. Indirecte bestemmingen zijn nader uit te werken bestemmingen, zoals de centrumbestemming uit het geldende bestemmingsplan. In een uitwerkingsplan worden de indirecte bestemmingen uitgewerkt tot directe bestemmingen die na inwerkingtreding van het uitwerkingsplan ook onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan.

Een uitwerkingsplan vormt dus uiteindelijk een onderdeel van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijke beleid.

6.1.2 *Wro*

Per 1 juli 2008 is de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening vervangen door de Wet ruimtelijke ordening. In de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is het overgangsrecht voor bijvoorbeeld in procedure zijnde bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen geregeld. Op grond van artikel 9.1.5 van de Invoeringswet geldt dat op een uitwerkingsplan, waarvan het ontwerp binnen één jaar na inwerkingtreding van de nieuwe wet (per 1 juli 2008) ter inzage is gelegd, het recht van toepassing is, zoals dat gold voor de inwerkingtreding van de nieuwe wet. Voor onderhavig uitwerkingsplan geldt derhalve dat de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is. Daarnaast is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen van april 2008 en het handboek van de gemeente West, Maas en Waal. In verband met deze gewijzigde regelgeving, wijkt de in dit uitwerkingsplan gehanteerde, bestemmingsystematiek enigszins af van de systematiek van het moederplan. Hierna zal worden ingegaan op de in dit uitwerkingsplan gehanteerde systematiek.

6.1.3 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van

de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen. In voorliggend bestemmingsplan komt uitsluitend de dubbelbestemming Leiding-Riool voor.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben. Een voorbeeld hiervan is de aanduiding houtwal.

6.1.4 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
3. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
4. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
5. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het betreft een antidubbeltelbepaling.
6. Slotregel. In het laatste hoofdstuk is een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit uitwerkingsplan

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit uitwerkingsplan geeft een weergave van de beweegredenen en de beleidsuitgangspunten die aan het uitwerkingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het uitwerkingsplan.

6.2.1 Bijzonderheden in dit uitwerkingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de bestemming 'Centrum'.

Centrum (artikel 3)

De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, bedrijven, maatschappelijk, cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren, horeca, terrassen, wonen en evenementen. De gronden zijn daarnaast bestemd voor wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Het maximum aantal toe te laten woningen bedraagt 35.

Het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak van de detailhandelsvoorzieningen bedraagt maximaal 1.600 m². Bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van terrassen zijn toegestaan. De bestemming kent een ontheffingsbevoegdheid ten behoeve van het toestaan van een grotere goot- en bouwhoogte tot maximaal 12 meter.

7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1 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. Blijkens artikel 3.6 Wro hoeft een uitwerkingsplan overigens niet gelijktijdig te worden vastgesteld met een exploitatieplan.

De kosten van de exploitatie betreffen bij dit plan de kosten voor het opstellen van het bestemmingplan en de haalbaarheidsonderzoeken. De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de haalbaarheidsonderzoeken worden op de initiatiefnemer verhaald op basis van de legesverordening.

Kosten voor mogelijke planschade worden verhaald op basis van een planschadeverhaalsovereenkomst.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De kosten voor de exploitatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening. De exploitatiekosten zijn anderszins verzekerd. Voor het plan worden geen locatie-eisen of regels voor woningbouwcategorieën als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening gesteld.

De economische uitvoerbaarheid kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

8 Procedure

8.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening voor een periode van 6 weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijzen omtrent het bestemmingsplan kenbaar te maken.

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de eventueel ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop, opgenomen.

8.2 Overleg

Het bestemmingsplan zal in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden toegestuurd naar diverse instanties. In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de eventueel ingekomen reacties op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop, opgenomen.