

Toelichting en regels

Ontwerp (14 september 2023)

Bestemmingsplan

De Ruijterstraat

Inhoudsopgave

Toelichting	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldende plannen	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Nationaal beleid	15
3.2 Provinciaal & regionaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.4 Conclusie	21
Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten	22
4.1 Verkeer & parkeren	22
4.2 Bodem	23
4.3 Geluid	25
4.4 Milieuzonering	26
4.5 Luchtkwaliteit	29
4.6 Geur	31
4.7 Externe veiligheid	31
4.8 Waterhuishouding	34
4.9 Ecologie	38
4.10 Archeologie & cultuurhistorie	41
4.11 Leidingen	42
4.12 Vormvrije MER-beoordeling	42
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	44
5.1 Algemeen	44
5.2 Bestemmingen	45
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	47
6.1 Economische uitvoerbaarheid	47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Bijlagen bij toelichting	50
Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 2	Memo parkeernormering
Bijlage 3	Bodemonderzoek (noordelijk deel)
Bijlage 4	Bodemonderzoek (zuidelijk deel)
Bijlage 5	Becoördinatie bodemonderzoeken ODRN
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa
Bijlage 7	Quickscan milieuzonering
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek industrielawaai bedrijventerrein
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek industrielawaai aannemersbedrijf (bedrijfsverzamelgebouw)
Bijlage 10	Digitale watertoets
Bijlage 11	Quickscan Wet natuurbescherming
Bijlage 12	Stikstofdepositieonderzoek gebruiksfase
Bijlage 13	Stikstofdepositieonderzoek aanlegfase
Bijlage 14	Omgevingsdossier

Regels	66
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	67
Artikel 1 Begrippen	67
Artikel 2 Wijze van meten	71
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	72
Artikel 3 Gemengd	72
Artikel 4 Groen	74
Artikel 5 Verkeer	75
Artikel 6 Wonen	76
Artikel 7 Waarde - Archeologie 5	80
Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied	82
Hoofdstuk 3 Algemene regels	84
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	84
Artikel 10 Algemene bouwregels	84
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	84
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	86
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	86
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	87
Artikel 14 Overgangsrecht	87
Artikel 15 Slotregel	87
Bijlagen bij de regels	89
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten	90
Bijlage 2 Beleidsnotitie internetwinkels	91
Bijlage 3 Nota parkeernormen	92

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie van een voormalige bouwmarkt en een aangrenzend tweede perceel, aan de oostzijde van Druten. De betreffende locatie, nu nog onderdeel van bedrijventerrein Kerkeland, wordt herontwikkeld naar wonen. Het nieuwe woonprogramma bestaat 40 sociale huurappartementen en maximaal 12 grondgebonden koop- of middeldure huurwoningen. In totaal worden daarmee maximaal 52 woningen gerealiseerd.

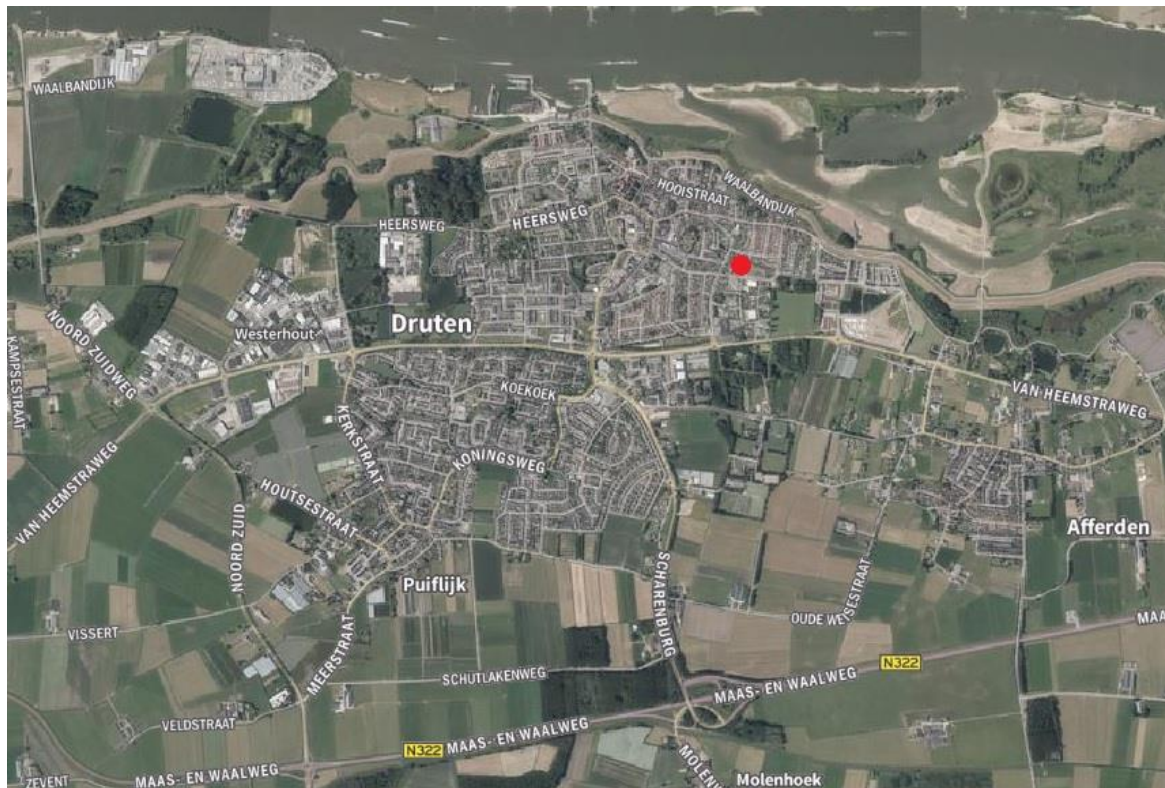
Om de beoogde woningen in het plangebied mogelijk te maken worden tevens de gebruiksmogelijkheden van het bedrijfsverzamelgebouw aan de Jan van Galenstraat 2A - 2K (ten noordwesten van het nieuwbouwplan) in het plangebied aangepast. Qua bebouwing en verhard oppervlak verandert er ter plaatse niets.

De beoogde woningen passen niet in het geldende bestemmingsplan, maar de ontwikkeling sluit wel aan bij de economische visie voor Druten waarin staat dat de gemeente het bedrijventerrein wil transformeren naar een meer gemengd gebied. Herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste woningen te kunnen realiseren.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de kern Druten en is onderdeel van bedrijventerrein Kerkeland, één van de kleinere bedrijventerreinen in Druten. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Jan van Galenstraat, de Karel Doormanstraat en De Ruijterstraat.

Navolgende afbeelding toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van het bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (rode stip)

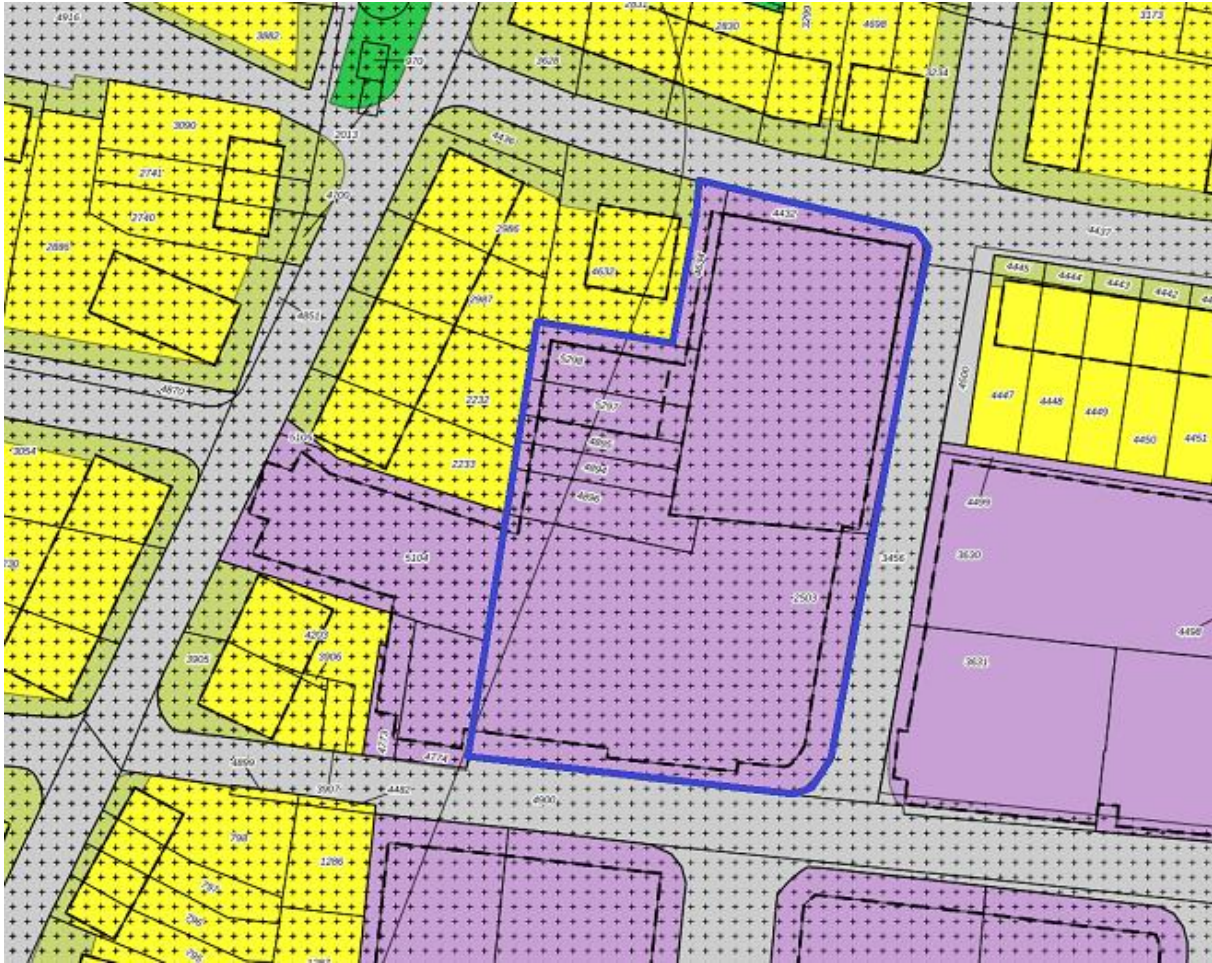


Globale begrenzing plangebied (blauwe omkadering)

1.3 Geldende plannen

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening)', zoals de gemeenteraad dat op 30 januari 2020 heeft vastgesteld. De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3.1 toegestaan. De bestemmingsvlakken 'Bedrijventerrein' zijn afzonderlijk voorzien van een bouwvlak en maatvoeringsaanduidingen met betrekking tot het maximum bebouwingspercentage (80 %), de maximum goothoogte (12 m) en de maximum bouwhoogte (12 m). Het voormalige winkelpand, aan de noordoostzijde van het plangebied, is bovendien voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt'. Ook ligt er een kleinere aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - elektronicazaak' over de noordwestzijde van het plangebied.

Daarnaast is nagenoeg het hele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en heeft de westzijde van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

De realisatie van burgerwoningen is niet mogelijk binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' uit het geldende bestemmingsplan. Vandaar dat het noodzakelijk is een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen.

Inleiding en beschrijving plangebied

In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzes weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met een winkelpand (waarin ook een afhaalrestaurant en bedrijfsruimtes zijn), twee loodsen en één bijgebouw. Ook het kleine bedrijfsverzamelgebouw aan de Jan van Galenstraat 2A - 2K is binnen de plangrens opgenomen.

De bebouwing, bestaande uit één bouwlaag, verkeerd deels in slechte staat. Het terrein rondom de bedrijfsgebouwen is voorzien van bestrating en betonplaten. Een deel van de buitenruimte, tussen het winkelpand en de loodsen, is in gebruik als opslag voor oude machines en onderdelen. Navolgend enkele impressies van de bestaande situatie:



Beeld van het plangebied vanaf de Jan van Galenstraat, met winkelpand en klein bedrijfsverzamelgebouw (achter de woning rechts op de foto)



Beeld van het plangebied vanaf de Karel Doormanstraat, met winkelpand en bedrijfsruimtes



Beeld van het plangebied vanaf de Karel Doormanstraat, met loodsen, bijgebouw en opslag



Beeld van het plangebied vanaf De Ruijterstraat, met loods

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende zaken te vinden:

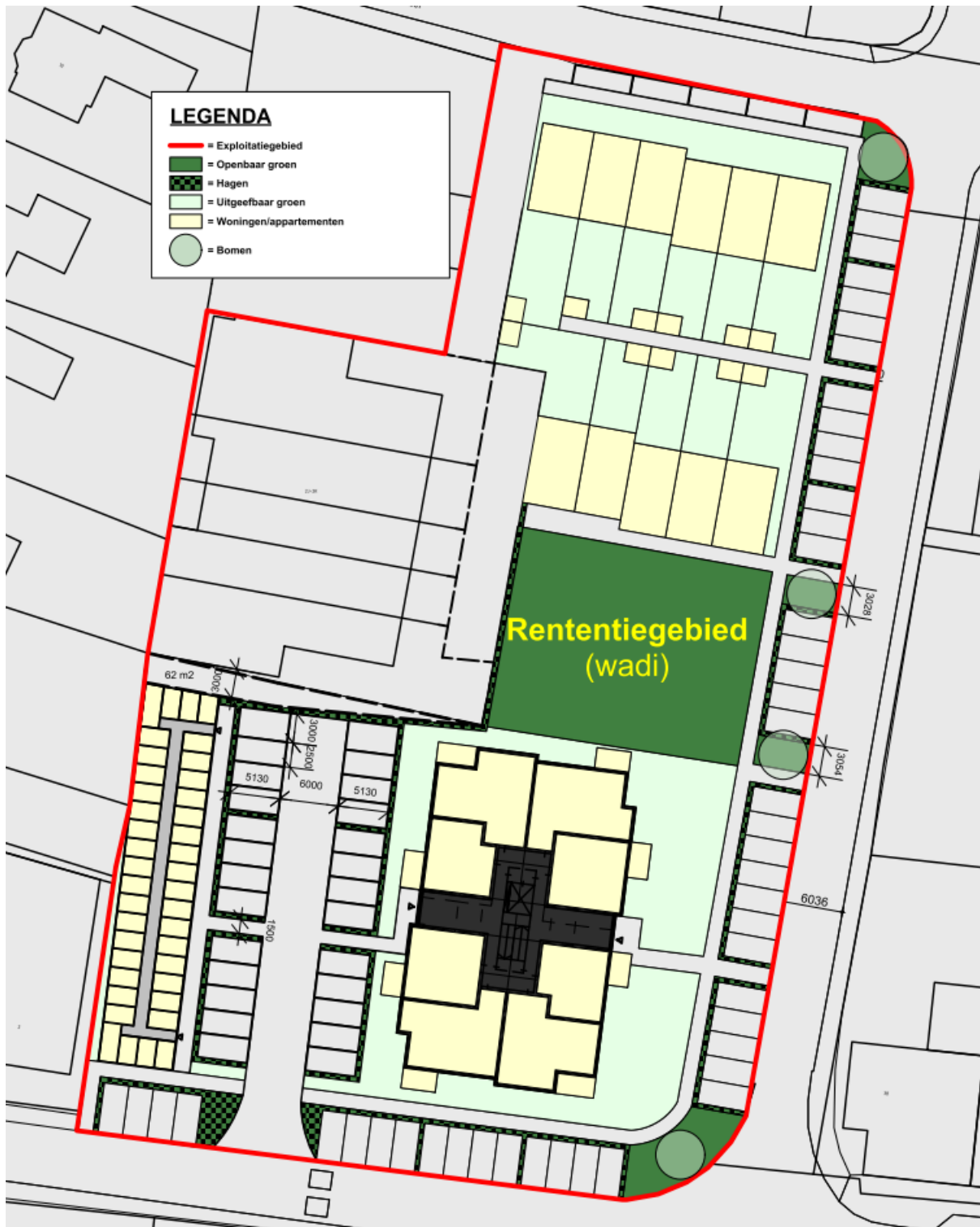
- ten noorden, aan de noordzijde van de Jan van Galenstraat, uitsluitend woningen;
- ten oosten, aan de oostzijde van de Karel Doormanstraat, de zijdelingse perceelsgrenzen van een rij woningen aan de Jan van Galenstraat en de bedrijfspercelen van een drukkerij en een autobedrijf;
- ten zuiden, aan de zuidzijde van De Ruijterstraat, de percelen van een bedrijfshal en een autobedrijf;
- ten westen, direct aangrenzend aan het plangebied, de woonpercelen aan de Mr. van Coothstraat 10 - 14, een bedrijfsgebouw met bedrijfsunits geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven en een autobedrijf.

2.2 Toekomstige situatie

Nieuwbouw

De bestaande bebouwing wordt gesaneerd en herontwikkeld naar wonen. Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan ontworpen, waarin ook de inrichting van de openbare ruimte is meegenomen. In totaal worden maximaal 52 woningen gerealiseerd, bestaande uit 40 sociale huurappartementen en maximaal 12 grondgebonden rijwoningen (koop of middenhuur).

Op navolgende afbeelding is de concept stedenbouwkundige uitwerking weergegeven. Het betreft een voorbeeldverkaveling die op onderdelen nog aangepast kan worden:



Concept stedenbouwkundig plan (Bron: INBO, d.d. september 2023)

De 40 sociale huurappartementen komen in één nieuw woongebouw aan de zuidzijde van het plangebied, op de hoek van de De Ruijterstraat en de Karel Doormanstraat. Dit alzijdige gebouw zal bestaan uit maximaal 5 bouwlagen. De entrees van het woongebouw komen zowel aan de oost- als de westzijde. Aan de uiterste westzijde van het plangebied wordt voorzien in 40 bergingen voor de huurappartementen.

De maximaal 12 rijwoningen worden gerealiseerd op de hoek van de Jan van Galenstraat en de Karel Doormanstraat in twee blokken van maximaal 6 woningen. Deze aaneengebouwde woningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap.

Tussen beide woonvlekken komt een grotere groene zone, waar naast een plantsoen ook waterberging kan plaatsvinden en eventueel een speelterrein kan worden gerealiseerd.

Langs de buitenrand van het plangebied, aan de zijde van de De Ruijterstraat en de Karel Doormanstraat wordt een deel van de benodigde parkeerplaatsen aangelegd. De overige parkeerplaatsen komen ten westen van het nieuwe woongebouw te liggen. Deze parkeerplaatsen kunnen via een inrit aan de De Ruijterstraat worden bereikt.

De appartementencomplexen en parkeervoorzieningen worden verder omgeven door groen in de vorm van kleine groenstroken met solitaire bomen, langs de randen van het plangebied.

Bedrijfsverzamelgebouw

Het kleine bedrijfsverzamelgebouw is om planttechnische redenen binnen het plangebied opgenomen. Aan de uiterlijke verschijningsvorm (bebouwde oppervlakte en verhard oppervlak) verandert niks, maar de gebruiksmogelijkheden worden aangepast door de maximale toegestane milieucategorie naar beneden te brengen en naast bedrijfswonen ook burgerwonen op de verdieping toe te staan.

Beeldkwaliteit nieuwbouw

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de nieuwbouw in het plangebied. Een beeldkwaliteitsplan kan gezien worden als een verlengstuk van de welstandsnota en wordt bij de wat grotere ruimtelijke ontwikkeling vaker opgesteld. Een beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

Stedenbouwkundige opzet

- Het is belangrijk dat de grondgebonden woningen en het appartementenblok een duidelijke samenhang in architectuur hebben.
- Door gevelsprongen toe te voegen, wordt een bouwvolume optisch verkleind. Er kan ook gekozen worden voor een afwijkende kleur/ materiaal. Gevelsprongen of kleur/materiaal variatie kunnen zowel bij de appartementen als de woningen toegevoegd worden. Met als doel om het volume te nuanceren.
- De hoek Jan van Galenstraat – Karel Doormanstraat vormt een sluitstuk van een bouwblok. Een zijgevel ontwerpen als voorgevel; denk bijvoorbeeld aan een erker, ontworpen erfafscheiding, of accent.

Architectuur

- Materialen hebben een natuurlijke en ingetogen uitstraling. De toon van het plan is licht en genuanceerd; De materialen hebben overwegend een vriendelijke en warme textuur. Vakmanschap toont zich in de eenvoud in het materiaal en zorgvuldige detaillering.

Openbare ruimte

- In het openbaar groen is natuurinclusief ontwerpen het uitgangspunt, dit betekent dat de natuur meer tot bloei komt en dat er ecologische verbindingen ontstaan en dat biodiversiteit gedijt;
- Groen zorgt voor minder opwarming en betere waterregulatie en stimuleert de biodiversiteit. Platte daken zouden uitgevoerd kunnen worden in vegetatiedaken. Wadi's worden ook onderdeel van de nieuwe openbare ruimte, deze zorgen voor het opvangen, afvoeren, bufferen en infiltreren van water.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het beleid, zoals beschreven in de voorganger van de NOVI, oftewel de SVIR. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, vervalt het Barro. De regels van het Barro worden dan vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl wordt de uitwerking, in regelgeving, van het beleid dat in de NOVI staat. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, is het Barro nog van toepassing.

In het Barro zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'* Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van 12 woningen of meer gezien als stedelijke ontwikkeling.

Planspecifiek

Met dit plan wordt de realisatie van maximaal 52 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling, die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ten aanzien van de eerste trede van de ladder kan worden gesteld dat het voorliggende plan voorziet in een regionale woningbehoefte. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda en de toevoeging van 40 sociale huurwoningen is volgens het gemeentelijke woonbeleid nodig om te voorzien in de huidige en toekomstige woningbehoefte én een speerpunt van het woonbeleid, zie subparagraaf 3.3.2.

Wat betreft de tweede trede is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan voldoet daarmee aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal & regionaal beleid

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten van Gelderland de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. De bijbehorende geactualiseerde 'Omgevingsverordening Gelderland (december 2021)' hebben Provinciale Staten op 15 december 2021 vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

De Omgevingsvisie en -verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie twee keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De wereld verandert ingrijpend en er komt veel op de inwoners van Gelderland af. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. We moeten samen keuzes maken over de voorliggende vraagstukken en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. In onderling overleg zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Daarom zet de provincie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden. Gelderland heeft de ambitie om een aanbod aan woningtypen en woonmilieus te hebben, dat past bij de diversiteit van de woningvraag; voor iedereen een passende (levensloopgeschikte), duurzame woning.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het uitgangspunt dat zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd wordt. In subparagraaf 3.1.3 is aangetoond dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De woningen worden, ondanks het grote aandeel woningen in het sociale huursegment, toch duurzaam- en bijna energieneutraal (BENG) gebouwd, waarbij er aandacht is voor onder andere klimaatadaptief bouwen. Uiteraard worden de woningen gasloos uitgevoerd en zal er daarnaast sprake zijn van goede isolatie, lage temperatuur verwarming, een warmtepomp en worden zonnepanelen op het dak geplaatst om de nodige energie op te wekken.

Centraal in het plangebied komt een groene zone, waar naast een plantsoen ook waterberging kan plaatsvinden. In het kader van de klimaatadaptiviteit worden daarnaast zowel het bergingenblok aan de westzijde van het plangebied, als de bergingen in de tuinen van de grondgebonden woningen voorzien van een mossedum dak. Ook worden in enkele woningen worden nestkasten geplaatst voor vleermuizen.

De steenachtige materialen in de woning kunnen hergebruikt worden na sloop voor bijvoorbeeld puinverhardingen. Verder kan het hout van kozijnen en het glas gerecycled worden.

De omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De omgevingsvisie vormt dan ook geen belemmering voor de nieuwe burgerwoningen.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Planspecifiek

In artikel 2.2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt, als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Aangezien het toevoegen van 52 woningen passend is binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (dat op zijn beurt past binnen de subregionale woonagenda, zie subparagraaf 3.3.2), is de voorgenomen ontwikkeling niet strijdig met de Omgevingsverordening.

Daarnaast is het plangebied, ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater voor de winning drinkwater, gelegen in een Intrekgebied. De Omgevingsverordening regelt dat een Intrekgebied geen bestemming mag krijgen die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Hiervan is geen sprake.

Voor het onderhavige plangebied zijn geen andere specifieke doelstellingen geformuleerd in de Omgevingsverordening. Vandaar dat de Omgevingsverordening geen belemmering vormt

3.2.3 Regionale woonagenda 2020 - 2030

Voor de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen is sinds 15 december 2020 de nieuwe gezamenlijke regionale 'Woonagenda Nijmegen e.o. 2020 - 2030' van kracht. Op basis van een analyse van de regionale behoefte, kunnen in de regio gedurende de looptijd van de agenda circa 20.500 woningen worden gebouwd. Voor Druten komt dit neer op circa 970 woningen, waarbij er planologische capaciteit voor 1.261 woningen mag worden gecreëerd (= 130 % in verband met planuitval). Van deze opgave wordt 70 %, in het kader van de versnellingsopgave woonagenda, gerealiseerd in de periode tot 2025: 70 % van 1.261 woningen komt neer op 883 woningen waarvoor tot 2025 planologische capaciteit mag worden gecreëerd.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling van 52 woningen past kwantitatief gezien binnen deze aantallen uit de subregionale woonagenda. De ontwikkeling voorziet met een programma met meer dan 50% aan betaalbare grondgebonden woningen (woningen tot een V.O.N.-prijs van maximaal € 355.000 of middenhuur) en voorziet in de grote behoefte aan sociale huurwoningen en aaneengebouwde grondgebonden koopwoningen voor zowel starters als doorstromers.

Tevens voorziet de beoogde ontwikkeling met nieuwe woningen in een leefbaarheidsverbetering op de voormalige locatie van een verouderd bedrijventerrein.

Inmiddels is er een nieuwe regionale woondeal gesloten, de woondeal 2.0. In de woondeal is afgesproken dat 2/3 van de nieuwe woningen betaalbaar moet zijn. Onderhavig plan voldoet aan dit percentage.

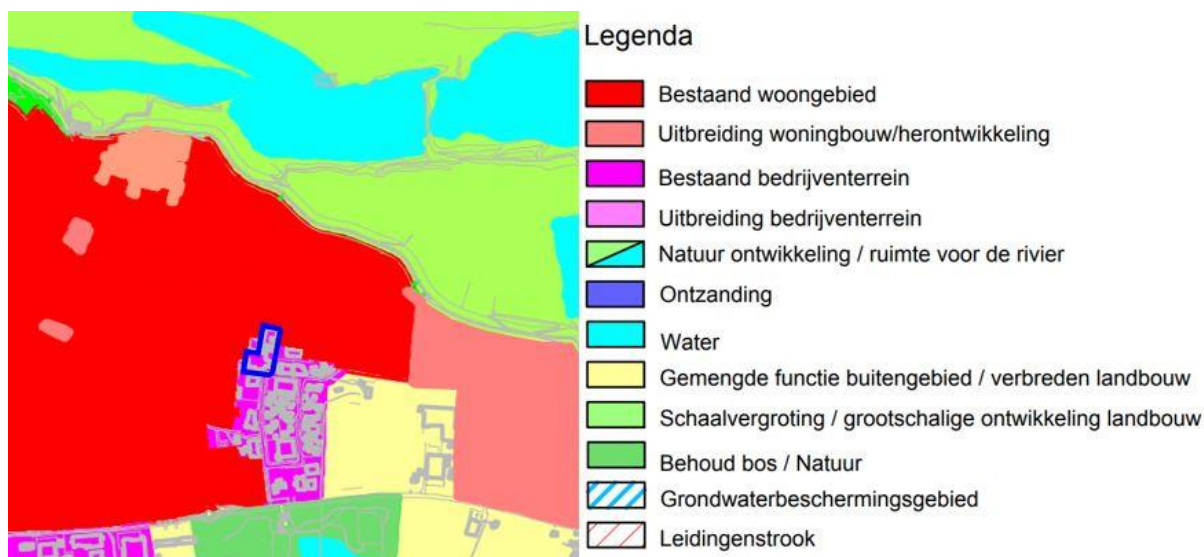
3.2.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Druten

De Gemeenteraad van de gemeente Druten heeft op 16 februari 2012 de 'Structuurvisie Druten' vastgesteld. De structuurvisie vormt het kader waarbinnen de gemeente, samen met anderen, ontwikkelingen initieert en projecten beoordeelt. Uitgegaan wordt van een groei van de gemeente, waarbij de mogelijkheden in het bestaande stedelijk gebied worden benut en de bestaande kwaliteit wordt versterkt. Op de verbeelding van de structuurvisie, op navolgende afbeelding, wordt het plangebied aangeduid als 'bestaand bedrijventerrein', als onderdeel van het terrein Kerkeland:



Uitsnede verbeelding structuurvisie, met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Ten aanzien van bestaande bedrijventerrein stelt de structuurvisie dat de kwaliteit kan worden verbeterd door het saneren van bedrijven en het herstructureren van de terreinen. Op de oude terreinen hebben bedrijven veelal meer ruimte in gebruik dan nodig is. Met herstructureren kan de beschikbare ruimte beter en logischer worden ingericht en kan de uitstraling en daarmee de ruimtelijke kwaliteit van de terreinen worden versterkt.

Planspecifiek

Ter plaatse van het plangebied zijn leegstaande en in slechte staat verkerende bedrijfsgebouwen aanwezig, die als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden gesaneerd om woningbouw mogelijk te maken. Het plangebied ligt direct aansluitend op het bestaande woongebied van Druten. Woningbouw is in dat opzicht een logische invulling, waarmee de ruimtelijke kwaliteit, binnen bestaand stedelijk gebied, wordt vergroot. In het verleden is een deel van bedrijventerrein Kerkeland, rond de Laan van Klein Afferden en de Jan van Galenstraat, ook al gesaneerd en ingevuld met woningbouw.

Het beleid is erop gericht om ook in de toekomst een aantrekkelijke woon-, werk- en recreatiegemeente te blijven. Om de invulling van de woningbouwbehoefte vorm te geven, kiest de gemeente ervoor om per kern de eigen behoefte te realiseren, bij voorkeur op inbreidingslocaties. Het surplus boven de eigen behoefte wordt in de kern Druten gebundeld. De herontwikkeling van het plangebied van bedrijventerrein naar wonen zorgt voor een kwaliteitsimpuls en sluit daarmee aan bij de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie

De gemeenteraad heeft de woonvisie voor de periode 2016 - 2021 in 2016 vastgesteld. De aanvulling, naar aanleiding van regionaal woningmarktonderzoek is op 26 maart 2020 opnieuw vastgesteld. Op 15 december 2021 heeft de gemeenteraad besloten om de huidige woonvisie te continueren totdat er een nieuwe woonvisie is vastgesteld. De visie is beschreven aan de hand van vijf speerpunten:

- **Faseren, doseren en samenwerken:** omdat de groei van het aantal huishoudens in Druten de komende jaren doorzet, zet de gemeente in op het vergroten van de woningvoorraad. De gemeente streeft naar een goede afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Aanvulling: door verdere groei van de bevolking en economie en achterblijvende bouwproductie is de druk op de woningmarkt de afgelopen jaren verder toegenomen. Om enerzijds in te spelen op de groei van het aantal huishoudens en anderzijds in te lopen op het huidige woningtekort, moet de gemeente een versnelling in de woningproductie bewerkstelligen. Dat betekent dat (gemiddeld) per jaar meer woningen moeten worden toevoegen dan in 2016. Het streven is de bouw van 970 woningen in de periode 2019 - 2030 (gemiddeld 90 woningen per jaar), waarvan 70 % in de periode tot 2025 (versnelling woonagenda).

- **Invulling geven aan woonwensen:** Druten is een echte gezinsgemeente. De komende jaren wordt dit profiel versterkt door het aanbod van betaalbare eengezinskoopwoningen te vergroten. Dat neemt niet weg dat Druten ook verder gaat vergrijzen. Daarom zet de gemeente in op de bouw van maximaal aanpasbare woningen. Deze woningen zijn met eenvoudige maatregelen levensloopgeschikt te maken, maar zijn flexibel genoeg om op de lange termijn ook aantrekkelijk te blijven voor andere doelgroepen. Starters biedt de gemeente meer keuzemogelijkheden. Vooral door de doorstroming op gang te brengen.
Aanvulling: door de prijsstijgingen in de koopsector de afgelopen jaren en de alsmaar strenger wordende hypotheekwettelijke voorwaarden, is de behoefte aan goedkope koopwoningen (tot €200.000) alleen maar gestegen. Dit is niet enkel op te lossen met doorstroming in de bestaande voorraad, die is namelijk veelal te duur geworden. Substantieel bij bouwen in de categorie goedkope koop is nodig. Verder blijft het zaak in te zetten op levensloopgeschikte woningen voor senioren, zodat zij verleid worden te verhuizen. Hierdoor komen in de bestaande voorraad ruime grondgebonden woningen vrij voor bijvoorbeeld gezinnen.
- **Betaalbaar wonen:** de komende jaren neemt de behoefte aan sociale huur licht toe. Maar het is vooral belangrijk dat er meer doorstroming komt op de huurmarkt. Als scheefwonders naar een meer passende huur- of koopwoning verhuizen, komen sociale huurwoningen beschikbaar voor de laagste inkomensgroepen. Om dit te bereiken is het noodzakelijk dat er voldoende alternatieven op de woningmarkt voor de middeninkomens zijn.
Aanvulling: de behoefte aan sociale huurwoningen voor de komende jaren is gestegen ten opzichte van een paar jaar geleden. Uit het regionale woningmarktonderzoek blijkt een behoefte aan 200 extra sociale huurwoningen ten opzichte van 2019.
- **Leefbare wijken en dorpen:** de gemeente is in de eerste plaats verantwoordelijk voor de leefbaarheid van de wijken en dorpen. Zij vraagt hierbij ook een inspanning van de corporaties. Corporaties hebben namelijk een taak om de leefbaarheid in buurten waar zij veel woningbezit hebben, op orde te houden.
- **Toekomstbestendig wonen:** toekomstbestendig wonen bestaat uit twee elementen, namelijk levensloopgeschiktheid en energiezuinigheid. De gemeente wil het aantal levensloopgeschikte woningen vergroten door de bestaande voorraad aan te passen en door nieuwbouw. Ook op het vlak van energiezuinig wonen ligt er een grote opgave om met name de bestaande particuliere voorraad energiezuiniger te maken.

Planspecifiek

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er grote behoefte is aan betaalbare woningen, zowel in de huur- als de koopsector voor de lage en de middeninkomens.

De voorgenomen ontwikkeling van 52 woningen past kwantitatief gezien zowel binnen de woonvisie, alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma van 970 woningen (en daarmee binnen de subregionale woonagenda, zie subparagraaf 3.2.3). De ontwikkeling voorziet in de grote behoefte aan sociale huurwoningen (40 appartementen) en betaalbare grondgebonden koopwoningen of middeldure huurwoningen (8 rijwoningen) voor zowel starters als doorstromers. De 4 grondgebonden hoekwoningen vallen in de categorie dure koop. Daarnaast passen deze extra woningen binnen de versnellingsopgave uit de regionale woonagenda (70% van de opgave van 970 woningen realiseren in de periode tot 2025).

De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 52 woningen past kwantitatief gezien zowel binnen de woonvisie, alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma van 970 woningen (en daarmee binnen de subregionale woonagenda). Het plan levert bovendien een belangrijke bijdrage in het terugdringen van het gemeentelijke tekort aan sociale huurwoningen.

3.3.3 Economische visie Druten 2030

In februari 2022 heeft de gemeenteraad de 'Economische visie Druten 2030' voor de gemeente Druten vastgesteld. De visie biedt inzicht in de actuele economische prestaties en een helder kader voor toekomstige ontwikkelingen. Om zo de koers te (kunnen) bepalen waarlangs toekomstige mogelijkheden worden gewogen en/of benut. De gemeente heeft ambities die op voorhand extra aandacht vragen: het stimuleren/ faciliteren van het lokale MKB ten behoeve van de leefbaarheid van Druten, het oplossen van de groeiende tekorten aan personeel voor de Drutense speerpuntsectoren, het beter benutten van het toeristisch-recreatieve potentieel, een nog sterker dorpscentrum, een ontwikkelrichting voor bedrijventerreinen en het versterken van bestaande en nieuwe samenwerkingsverbanden.

Planspecifiek

Het bedrijventerrein Kerkeland is op dit moment een bedrijventerrein dat geschikt is voor lichte tot middelzware bedrijven. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn bedrijven uit maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan. In het verleden lag het bedrijventerrein aan de rand van de kern Druten. In de loop der jaren is het bedrijventerrein ingesloten door woningbouw.

In de visie is aangegeven dat het bedrijventerrein Kerkeland 'transformeren' als ontwikkelperspectief heeft. In de visie staat hierover: *'het profiel van het bedrijventerrein zal anders moeten worden. Meer een gemengd gebied met wonen, zorg, onderwijs, en enkele kantoorfuncties. De bedrijventerreinfunctie wordt losgelaten'*. In de visie is verder opgenomen dat Kerkeland een natuurlijke aansluiting heeft op het woongebied van Druten. Vanuit economie is aangegeven dat een transformatie van het bedrijventerrein wenselijk is en dat het bedrijventerrein meer geschikt zal moeten worden voor zowel wonen als werken. Met dit plan wordt een deel van het bedrijventerrein getransformeerd naar wonen. Daarnaast wordt voor het bedrijfsverzamelgebouw direct ten westen van de woningbouwontwikkeling de maximaal toegestane milieucategorie teruggebracht van 3.1 naar 1 of 2. Het woningbouwplan sluit daarmee aan bij de economische visie Druten 2030.

3.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan past binnen het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Verkeer & parkeren

4.1.1 Verkeer

Om inzicht te bieden in de verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, moet de voertuigaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor het berekenen van de voertuiggeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

Om de voertuiggeneratie van de nieuwe woningen te bepalen is aangesloten bij de stedelijkheidsgraad voor de kern Druten uit de 'Nota Parkeernormen Gemeente Druten 2021': 'matig stedelijk gebied'. Het plangebied maakt onderdeel uit van de zone 'rest bebouwde kom' waardoor de voertuiggeneratie (uitgaande van het maximum van de aangegeven bandbreedtes in publicatie 381) uitkomt op:

- 4,0 voertuigbewegingen per appartement, midden/ goedkoop (sociale huur);
- 7,5 voertuigbewegingen per huurwoning, vrije sector (worst-case benadering voor middeldure huur);
- 7,5 voertuigbewegingen per koopwoning, tussen/hoek;

Uitgaande van het woonprogramma van 40 sociale huurappartementen en maximaal 12 grondgebonden rijwoningen in de koop- of middeldure huursector, betekent dit dat er $(40 \times 4,0) + (12 \times 7,5) = 250,0$ extra voertuigbewegingen per etmaal plaatsvinden in de toekomstige situatie. Dit aantal voertuigbewegingen is gemakkelijk op te vangen op de bestaande erftoegangswegen. Volgens CROW ligt de grens voor intensiteiten voor de functie van een weg (gebiedsontsluitingsweg of erftoegangsweg) waarop er mogelijk wezenlijke drukte of hinder kan worden ervaren namelijk op 6.500 motorvoertuigen/etmaal. Uit het gemeentelijke verkeersmodel (etmaalintensiteiten werkdagen 2032H) blijkt dat op de om het plangebied gelegen erftoegangswegen maximaal 3.900 voertuigbewegingen (=Meester van Coothstraat ten zuiden van de De Ruijterstraat) aanwezig zijn, oftewel de omliggende erftoegangswegen hebben in de toekomst nog voldoende restcapaciteit voor de voertuigbewegingen vanwege het plan.

Voor de ontsluiting van de woongebouwen zal gebruik worden gemaakt van de bestaande omliggende infrastructuur. Dit zijn de Jan van Galenstraat, de Karel Doormanstraat en De Ruijterstraat.

Planologisch gezien staan de toekomstige voertuigbewegingen echter tegenover de voertuigbewegingen van de bestaande functie (die komt te vervallen).

De gronden ter plaatse van het plangebied vallen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein', deels specifiek voor een bouwmarkt. Als we 'worst-case' uitgaan van de bedrijventypologie met de laagste voertuigaantrekkende werking (=bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf), en de onderkant van de aangegeven bandbreedte, kan uitgegaan worden van 3,9 voertuigbewegingen per 100 m² bruto vloeroppervlak per etmaal. Uit de BAG-viewer van het kadaster blijkt dat de bruto vloeroppervlakte van de aanwezige (te slopen) bebouwing in het plangebied circa 3.220 m² bedraagt. Dit betekent een voertuiggeneratie van $32,2 \times 3,9 = 125,5$ voertuigbewegingen per etmaal. Per saldo neemt het aantal voertuigbewegingen daarmee slechts toe met $250 - 125,5 = 124,5$ voertuigbewegingen per etmaal. Hierbij is nog geen rekening gehouden met het feit dat aan de Jan Van Galenstraat 4 tot enige tijd geleden een bouwmarkt (1.025 m² bvo) gevestigd was waarvoor een voertuiggeneratie van 27,4 voertuigbewegingen per 100 m² bvo geldt.

Wat betreft het aantal voertuigbewegingen als gevolg van het bedrijfsverzamelgebouw en de daar boven gelegen woningen (bestemming 'Gemengd') vinden geen wijzigingen plaats. Planologisch gezien worden de gebruiksmogelijkheden juist iets beperkt, zodat (ook worst-case) van het bestaande aantal voertuigbewegingen uit kan worden gegaan.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Parkeren

De gemeenteraad heeft op 3 juni 2021 de 'Nota Parkeernormen Gemeente Druten 2021' vastgesteld. Deze nota dient als leidraad voor de verkeerskundige toetsing van nieuwe bouwplannen en heeft als doel het totale gemeentelijke parkeerareaal in evenwicht te houden en de bereikbaarheid en leefbaarheid binnen de gemeente te waarborgen.

De kern Druten is qua stedelijkheidsgraad aan te merken als een 'matig stedelijk' gebied. De parkeerkencijfers uit de publicaties van CROW hebben als basis gediend en in de nota is aangegeven dat bij het bepalen van de parkeerbehoefte uit wordt gegaan van het gemiddelde van de bandbreedte van de parkeernormen. Dit komt uit op:

- 1,5 parkeerplaatsen per woning, goedkoop, waaronder sociale huur;
- 1,8 parkeerplaatsen per woning, gemiddeld;
- 2,0 parkeerplaatsen per woning, duur;

Op basis van het woonprogramma dat wordt gerealiseerd, geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per appartement en 1,8 parkeerplaatsen voor de (tussen)rijwoningen en 2,0 parkeerplaatsen voor de (hoek)rijwoningen. Uitgaande van een woonprogramma met 40 sociale huurappartementen (goedkoop), 8 grondgebonden rijwoningen (betaalbare koop of middeldure huur) en 4 grondgebonden rijwoningen (dure koop) betekent dit dat er $(40 \times 1,5) + (8 \times 1,8) + (4 \times 2,0) = 82,4$ parkeerplaatsen nodig zijn om te voldoen aan de parkeernorm.

Het concept stedenbouwkundig plan voorziet in 78 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er een tekort is van $82,4 - 78,0 = 4,4$ parkeerplaatsen. De ervaring leert echter dat bewoners van sociale huurappartementen gemiddeld genomen maximaal 1 auto per woning hebben. Bij een norm van 1,3 parkeerplaatsen voor sociale huurwoningen zouden er dan genoeg parkeerplaatsen zijn om aan de parkeerbehoefte van $(40 \times 1,3) + (8 \times 1,8) + (4 \times 2,0) = 74,4$ parkeerplaatsen te voldoen, uitgaande van 40 sociale huurappartementen en 12 grondgebonden rijwoningen. Ter onderbouwing van de afwijking van de gemeentelijke parkeernormen is een onderbouwing in de vorm van een memo opgesteld. Deze memo is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd. Wanneer bij de verdere planuitwerking blijkt dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn, dan wordt de vrijkomende ruimte ingevuld als openbare groenvoorziening, zodat er minder verharding wordt gerealiseerd.

Wat betreft de parkeerbehoefte als gevolg van het bedrijfsverzamelgebouw en de daar boven gelegen woningen (bestemming 'Gemengd') vinden geen wijzigingen plaats. Planologisch gezien worden de gebruiksmogelijkheden juist iets beperkt, zodat (ook worst-case) van de bestaande parkeerbehoefte kan worden gegaan.

De parkeernormen zijn in lid 11.2 van de regels van het bestemmingsplan geborgd.

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie aangetoond worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen).

Bij nieuwe ontwikkelingen moet bekeken worden of de bodemkwaliteit een belemmering op kan leveren voor de realisering hiervan. Bijna altijd is het mogelijk om bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht, indien deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt.

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Vanwege de functiewijziging van een 'bedrijventerrein' naar de milieugevoelige functie 'wonen' is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het noordelijke deel, op het perceel aan de Jan van Galenstraat 4, en voor het zuidelijke deel, op het perceel aan de Karel Doormanstraat 23, van het plangebied. De onderzoeken zijn als bijlage 3 en 4 bij de toelichting gevoegd.

Conclusies verkennend bodemonderzoek

Deelgebied Jan van Galenstraat 4

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat:

- de verontreiniging die in het verleden ter plaatse van het voormalige tankcluster aangetoond is, niet verifieerbaar is. Op de locatie is geen sprake meer van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ter plaatse zijn in de vaste bodem en het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten aan minerale olie en aromaten gemeten;
- de zintuiglijk als schoon beoordeelde toplaag is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- de bovengrond waarin bijmengingen met diverse bodemvreemde materialen zijn aangetroffen, blijkt licht verontreinigd te zijn met zware metalen en minerale olie;
- de ondergrond waarin bijmengingen met kolengruis en ijzer is geconstateerd bevat een licht verhoogd gehalte aan lood;
- In het grondwater zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetoond.

Op basis van deze resultaten dient de hypothese in principe verworpen te worden.

Binnen de bebouwing zijn geen boringen verricht. Na sloop dient binnen de bouwcontour een aanvullend onderzoek plaats te vinden teneinde een terreindekkend beeld te verkrijgen. In een later stadium zal dit onderzoek worden uitgevoerd.

Deelgebied Karel Doormanstraat 23

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat:

- de bodem plaatselijk sterk verontreinigd is met lood. De loodverontreiniging bevindt zich onder het bedrijfspand. Op basis van de zintuiglijke waarnemingen en de resultaten van de afperkende boringen wordt de opvang van de verontreiniging ingeschat op circa 5 m³;
- verdeeld over het gehele perceel licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en/of minerale olie in de bodem aanwezig zijn. Deze gehalten zijn dermate laag dat hiervoor geen aanleiding bestaat een aanvullend of nader bodemonderzoek uit te voeren;
- er geen verontreinigingen aangetoond zijn die direct te relateren zijn aan de gevoerde bedrijfsactiviteiten;
- het grondwater niet noemenswaardig verontreinigd is met de onderzochte parameters;
- verspreid over het perceel plaatselijk bijmengingen met metselpuin zijn aangetroffen. Op basis hiervan is de bodem verdacht met betrekking tot het voorkomen van asbest en dient een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd te worden conform de NEN 5707. Momenteel is het buitenterrein in gebruik voor opslag en stalling. Voor een deugdelijk onderzoek dient het buitenterrein vrij van obstakels te zijn. Het is tevens mogelijk het onderzoek aansluitend aan de sloop uit te voeren.

Conclusie

De Omgevingsdienst heeft beide onderzoeken beoordeeld (zie bijlage 5) en komt tot de volgende conclusies:

- Er moet nog een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd conform de NEN5740 ter plaatse van het nu nog bebouwde deel van perceel Gemeente Druten, sectie B, nr. 4.432, Jan van Galenstraat 4 te Druten.
- Er moet nog een verkennend asbestbodemonderzoek conform de NEN5707 uitgevoerd worden ter plaatse van de delen van het plangebied die op basis van de aard van de waargenomen bodemvreemde bestanddelen verdacht zijn voor de aanwezigheid van asbest(verontreiniging).
- Er moet een nader bodemonderzoek uitgevoerd worden ter plaatse van boring 119 op het perceel Gemeente Druten, sectie B, nr. 2.503, Karel Doormanstraat 23 in Druten, waar sprake is van een sterke loodverontreiniging in de bodem. Middels dit onderzoek dient de omvang van de matige en sterke loodverontreiniging analytisch in beeld te worden gebracht.

De initiatiefnemer gaat deze onderzoeken in één keer uitvoeren, na het slopen van de bestaande bebouwing (ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen) in het plangebied. Om te verzekeren dat deze bodemonderzoeken ook daadwerkelijk uitgevoerd worden voordat met het bouwen van de woningen begonnen wordt, en eventuele verontreinigingen (functioneel) gesaneerd worden, is een voorwaardelijke verplichting in sublid 6.5.3 van de regels opgenomen.

Naar verwachting vormen de geconstateerde verontreiniging(en), de mogelijke aanwezigheid van asbest en de benodigde sanering(en) geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) en het daaraan hangende Besluit geluidhinder (Bgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd moet worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

In het geval er nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moeten maatregelen getroffen worden, om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. Wanneer ook de maximaal te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is in principe geen bouw van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen mogelijk tenzij deze worden voorzien van dove gevels. De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort.

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek worden verricht (art.76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt. Conform artikel 74 lid 2 bevindt zich geen zone langs wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB.

Op basis van het Bouwbesluit 2012 geldt een minimale geluidwering van 20 dB voor een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied (gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen). In die gevallen waarbij een besluit hogere waarden is genomen (op basis van de Wet geluidhinder of de Tracéwet) geldt de eis dat de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie het verschil is tussen de hoogst toelaatbare geluidbelasting (uit het besluit hogere waarden) en 35 dB(A) bij industrielawaai of 33 dB bij weg- of spoorweglawaai.

4.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai voor de nieuwe woningen in het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.

In de nabijheid van het plan zijn alleen niet-gezoneerde wegen gelegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden de nabijgelegen 30 km/uur wegen (De Ruijterstraat, Jan van Galenstraat, Karl Doormanstraat, Kerkeland, Meester van Coothstraat, Ooievaarstraat en de Trompstraat) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Als gevolg van de De Ruijterstraat en de Jan van Galenstraat is de geluidsbelasting hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Op de gevels van de appartementen aan De Ruijterstraat bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 50 dB en aan de Jan van Galenstraat ten hoogste 49 dB. Voor de De Ruijterstraat en de Jan van Galenstraat is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht in de gecumuleerde geluidsbelasting wenselijk. Maatgevend voor de cumulatieve geluidsbelasting is het wegverkeer over De Ruijterstraat en de Jan van Galenstraat. De cumulatieve geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 56 dB (exclusief aftrek). Zie verder bijlage 4 van het onderzoek.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Voor het plan kunnen geen hogere waarden worden aangevraagd omdat de betreffende wegen niet-gezoneerd zijn. Voor de appartementen is het advies om het akoestisch klimaat in het appartement (het zogenaamde binnenniveau) te garanderen. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de appartementen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels wenselijk. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Dit onderzoek is met een voorwaardelijke verplichting in sublid 6.5.2 van de regels vastgelegd.

Voor het aspect industrielawaai (= geluid van omliggende bedrijven) wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een onderbouwing uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten middels een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de aard en omvang van een bedrijf of inrichting, is deze mede afhankelijk van de omgevingskarakteristiek. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Een verregaande scheiding van functies kan leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een gebrek aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor aanwezige voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het, volgens de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de voorkeur om functiescheidingen niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Voorgaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk.

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Quickscan milieuzonering

Er is een quickscan milieuzonering uitgevoerd om na te gaan of in de nabijheid van het plangebied bestemmingen aanwezig zijn die het woon- en leefklimaat nadelig kunnen beïnvloeden en of het plan de omgeving mogelijk nadelig beïnvloed. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

De toekomstige woningen zijn direct gelegen naast een bedrijventerrein, waarvoor niet kan worden voldaan aan de richtafstand. Het aspect geluid is maatgevend voor de richtafstand. Daarom is een nader onderzoek industrielawaai noodzakelijk. Voor overige bestemmingen rondom het plangebied kan worden voldaan aan de richtafstand. Zodoende zullen ook de overige bestemmingen niet voor belemmeringen zorgen voor de realisatie van het plan. Eventueel aanvullend onderzoek voor deze overige bestemmingen is dan ook niet noodzakelijk.

Bedrijventerrein

Het plangebied is onderdeel van bedrijventerrein Kerkeland en wordt omgeven door bedrijvigheid. Enkel de noordzijde van het plangebied ligt direct aansluitend op het bestaande woongebied van Druten. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Doordat het plangebied in de toekomstige situatie direct grenst aan een bedrijventerrein, is sprake van een gemengd gebied. Vandaar dat de richtafstand voor bedrijven uit milieucategorie 3.1 teruggebracht mag worden tot 30 m. Dit betekent echter dat er nog steeds overlap plaatsvindt van de hindercontouren van de omliggende bedrijven met onderhavig plangebied. Er is daarom een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 8 bij de toelichting gevoegd.

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn:

"Maatgevend voor het plan zijn de bedrijven ATM Nederland B.V., Maico Rutten, Vinhuur en PMC Samen Sterk of de toekomstige bedrijven in de milieucategorie 3.1 die zich zullen vestigen ter plaatse van de genoemde bedrijven.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Het woon- en leefklimaat in de appartementen (binnenniveau) als gevolg van de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus worden, bij aansluiting op de grenswaarden voor aanpandige gevoelige gebouwen van respectievelijk 35 en 55 dB(A) etmaalwaarde, bij een geluidwering van de gevels van minimaal 20 dB gegarandeerd. Omdat in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï aanvullende gevelmaatregelen worden geadviseerd ter plaatse van de appartementen aan de zuidgevel van appartementengebouw b03 wordt, ondanks de locatie op een bedrijventerrein, een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Aanvullende maatregelen vanwege de huidige én toekomstige bedrijfsactiviteiten op de percelen van ATM Nederland B.V., Maico Rutten, Vinhuur en PMC Samen Sterk zijn derhalve niet noodzakelijk. Met de te nemen gevelmaatregelen voor wegverkeerslawaaï wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd voor de woningen en appartementen en worden de planologische rechten van de omliggende bedrijven gerespecteerd. In het kader van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de appartementen is een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels noodzakelijk."

Zoals al eerder in subparagraaf 4.3.2 al aangegeven, is dit onderzoek met een voorwaardelijke verplichting in sublid 6.5.2 van de regels vastgelegd.

Bedrijfsverzamelgebouw: aannemersbedrijf bedrijfsoppervlak (b.o.) < 1.000 m²

Omdat het de bedoeling is om de woningen op de eerste verdieping van het bedrijfsverzamelgebouw (dus direct boven de bedrijfsruimtes) om te zetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen, is er een specifiek akoestisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 9 bij de toelichting gevoegd.

De maximaal toegestane milieucategorie in het bedrijfsgebouw wordt afgeschaald naar milieucategorie 1 of 2 met een richtafstand van 0 m respectievelijk 10 m in gemengd gebied. Omdat in vrijwel het hele bedrijfsverzamelgebouw de maximale milieucategorie wordt teruggebracht naar categorie 1, hoeft daarvoor geen nader onderzoek plaats te vinden. Dit is anders voor het aannemersbedrijf (b.o. < 1.000 m²) aan de Jan van Galenstraat 2D, waar de maximale milieucategorie wordt afgeschaald naar milieucategorie 2.



In afwijking van de systematiek van de Handreiking is voor de bebouwing (zoals appartementen of bovenwoningen) overeenkomstig met de betreffende bouwlaag andere beoordelingshoogten gehanteerd. In tabel 4.1 van het onderzoek zijn het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de indirecte hinder per toetspunt weergegeven. Er zijn geen toeslagfactoren voor bijzondere geluiden (muziek, tonaal of impuls) toegepast:

toetspunt	$L_{A,T}$		L_n	
	dag	nacht	dag	nacht
01.1	13	-	10	9
01	44	-	29	28
02	50	-	32	31
03	42	-	33	30
04	37	-	33	30
05.1	7	-	28	25
05	33	-	33	30

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn alle geluidsbronnen meegenomen in de toetsing aan de richtwaarden uit de publicatie. Uit de toetsing van de rekenresultaten blijkt dat aan de richtwaarden uit de publicatie wordt voldaan. Er gelden als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van het aannemersbedrijf geen akoestische belemmeringen.

Activiteitenbesluit

Het aannemersbedrijf is een type B inrichting en valt onder het Activiteitenbesluit en dient aan de van toepassing zijnde artikelen uit dit Besluit te voldoen. Om het bedrijf niet te beperken en het woon- en leefklimaat van de woning op de 1^e verdieping te garanderen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de interne geluidsbelasting vanwege het klusbedrijf. De rapportage van het onderzoek is in bijlage opgenomen in het akoestisch onderzoek (in bijlage 9). Om de interne geluidbelasting vanuit het klusbedrijf op de begane grond naar de woning op de 1^e verdieping te kunnen bepalen zijn geluidsmetingen verricht en is hiermee de interne geluidwering bepaald. Uit de berekeningen volgt dat de interne geluidbelasting vanwege het klusbedrijf in alle verblijfsruimten van de woning (op de 1^e verdieping) voldoet aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Regelgeving

In het kader van een planologische procedure moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij moet het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007 - inmiddels opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna: Wm) - gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Projecten moeten worden beoordeeld op basis van de voormalige Wet luchtkwaliteit c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend initiatief maakt de realisatie van maximaal 52 wooneenheden mogelijk en valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-regeling. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Dit wordt bevestigd door de uitgevoerde berekening met de NIBM-tool (versie 23 april 2022):

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	250
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,15
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn aan de hand van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten (GCN en GDN), de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter hoogte van het plangebied. Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk circa 15,5 µg/m³, 18,0 µg/m³ en 11,5 µg/m³ bedragen in 2020. Daarmee worden de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschreden.

Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.6 Geur

4.6.1 Regelgeving

Vergunningplichtige veehouderijen moeten voor wat betreft geur van dierenverblijven voldoen aan de Wet geurhinder en veehouderij. Verder moeten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de beste beschikbare technieken worden toegepast. Veehouderijen die onder het Activiteitenbesluit vallen, moeten voldoen aan de in dat besluit genoemde minimumafstanden en of norm voor de geurbelasting tot geurgevoelige objecten.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. De Wgv stelt alleen eisen aan de geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv maakt hierbij onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren:

- De wet schrijft voor dat bij dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld de geurbelasting op een 'geurgevoelig object' niet meer mag bedragen dan een bepaalde waarde. De geuremissiefactoren zijn opgenomen in bijlage 1 van de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv).
- Voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is opgenomen, moet tenminste een minimale afstand tussen een veehouderij en een 'geurgevoelig object' worden aangehouden.

De maximaal toegestane geurbelasting op 'geurgevoelige objecten' is bij dieren met een geuremissiefactor afhankelijk van de ligging van de objecten. Deze maximale waarde voor de geurbelasting is opgenomen in artikel 3 van de Wgv en wordt uitgedrukt in aantallen Europese odour units in een volume-eenheid lucht (OUe/m³). Hierbij wordt uitgegaan van de 98-percentiel geurconcentratie. Dat betekent dat de berekende geurconcentratie gedurende 98 procent van het jaar niet wordt overschreden.

Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd met een geurcontour die raakt aan het plangebied. Bovendien zijn tussen de omliggende agrarische bedrijven en het plangebied andere gevoelige (woon)bestemmingen gelegen, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven.

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het *plaatsgebonden risico (PR)* gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het *groepsrisico (GR)* is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan moet de externe veiligheid worden beoordeeld. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden vooral bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het Basisnet beheerst de afweging tussen enerzijds een noodzaak en toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen en anderzijds een behoefte om de fysieke ruimte langs en boven de infrastructuur intensiever te benutten. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, moet de minister maatregelen nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd.

4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de provinciale risicokaart. Hierop is informatie weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en buisleidingen:



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Inrichtingen c.q. bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen relevante risicovolle inrichtingen of bedrijven aanwezig. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting of bedrijf.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied ligt niet nabij een weg waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

Het transport van gevaarlijke stoffen over de Waal is gelet op de ruime afstand van circa 800 m tot het plangebied niet relevant. De vaarweg is conform het Basisnet water een zwarte vaarweg en hiervoor geldt dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour niet buiten de waterlijn komt. Het plasbrandaandachtsgebied ligt op 25 m langs de vaarweg. Deze zones liggen buiten het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van een aardgastransportleiding. De dichtstbijzijnde leiding ligt op circa 600 m ten westen van het plangebied.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Waterhuishouding

Wettelijk kader

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en omgevingsvergunningen afwijking bestemmingsplan. Voor overige plannen, zoals een structuurvisie, moet een watertoets worden uitgevoerd op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de plantoelichting (artikel 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (artikel 3.1.1 Bro).

Watertoets

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen van gemeente, waterschap en eventueel andere waterbeheerders vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In het ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met de waterhuishouding en -voorzieningen.

Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding en vice versa. Onderdeel hiervan is een beschrijving van beleidsuitgangspunten en regelgeving, waterhuishoudkundige situatie en -opgaven, meest geschikte oplossingen (motiveren) en de ruimtelijke consequenties daarvan. In de waterparagraaf is tevens het advies van de waterbeheerder verwerkt.

Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie

Het plangebied is gelegen een intrekgebied. Het maaiveld van het plangebied bevindt zich volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland op een hoogte van circa 7,5 m. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) is circa 1,5 tot 2,0 m -mv. Uit het verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 3) blijkt dat de bodem vanaf het maaiveld tot een diepte variërend van circa 0,1 tot 0,5 m -mv, is opgebouwd uit matig grof zand. Hieronder is de bodem minimaal tot het diepste punt van de boringen, circa 3,7 m -mv, opgebouwd uit klei.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

In of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast is het plangebied in de huidige situatie aangesloten op het gemeentelijke (gemengde) riool.

Ecosysteem

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (Gelders Natuurnetwerk) en ook niet in een beschermingszone voor natte natuur.

Waterbeleid en waterbeheer

Gemeentelijk waterbeleid

Het gemeentelijk waterbeleid is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. In het Waterplan Druten zijn thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven.

Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijk waterbeleid is vooral gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

Beleid waterschap

Het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022 - 2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Zorgplicht afvalwater

Een perceelegeenaaar moet het huishoudelijk afvalwater of het bedrijfsafvalwater op de openbare riolering lozen (Besluit lozing afvalwater huishoudens artikel 7 en 10 en Activiteitenbesluit artikel 2.1 en 2.2). Als dit niet mogelijk (doelmatig) is, zorgt de perceelegeenaaar voor een zo milieuvriendelijk mogelijke manier van verwerking of verwijdering van het afvalwater. De gemeente heeft voor zover doelmatig een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wet milieubeheer artikel 10.33).

Zorgplicht hemelwater

Een perceelegeenaaar is zelf verantwoordelijk voor het verwerken van het hemelwater op het eigen terrein of voor het eventueel lozen van hemelwater op oppervlaktewater. Als dit niet mogelijk is zorgt de gemeente voor het inzamelen, transporteren en verwerken van het hemelwater, mits doelmatig (Waterwet artikel 3.5).

Zorgplicht grondwater

Een perceelegeenaaar is zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen op eigen terrein om structurele nadelige gevolgen van grondwater voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of beperken. Als dit niet mogelijk is treft de gemeente maatregelen in openbaar gebied, voor zover doelmatig en geen verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet artikel 3.6).

Zorgplicht oppervlaktewater (waterschap)

De gemeente valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Voor lozing op oppervlaktewater (A-, B- en C-water) heeft de perceelegeenaaar een vergunning van het waterschap nodig (Waterwet artikel 6.2). Een perceelegeenaaar (of aanliggende perceelegeenaaar) is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van oppervlaktewater (B- en C-water volgens de legger van het waterschap) dat op eigen terrein ligt. Het waterschap draagt zorg voor het onderhoud van A-watgangen. Voor ingrepen of activiteiten in of nabij watgangen danwel in of nabij een waterkering heeft een perceelegeenaaar een Keur-ontheffing van het waterschap nodig.

Leefomgeving en ruimtegebruik

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar integrale inpassing van het watersysteem in de leefomgeving en afstemming op de gebruiksfuncties in het gebied. De ruimtelijke ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding en vice versa. De waterhuishoudkundige situatie moet in overeenstemming zijn met het beoogde grondgebruik.

Water is mede-ordenend bij de ruimtelijke ontwikkeling (juiste functie op de juiste plaats), waarbij tevens rekening is gehouden met de ruimteclaim van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wateropgaven zijn gekoppeld aan andere gebiedsopgaven, zoals voor openbaar groen, welzijn, volkshuisvesting, verkeer/vervoer en energie.

Gevolgen van/voor het plan

Zoals verderop onder 'Waterberging' is aangegeven, neemt de hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied af ten opzichte van de bestaande situatie. De ruimtelijke ontwikkeling heeft daarmee geen invloed op de waterhuishouding van het plangebied. Er treedt per saldo een verbetering op door de toename van onverhard oppervlak.

Kwaliteit en beleving

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar schoon water en waterbodems die voldoen aan gestelde kwaliteitseisen en het behoud van (natte) natuurwaarden en biodiversiteit. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater wordt voorkomen en de waterkwaliteit zo mogelijk verbeterd.

Schoon hemelwater mag rechtstreeks in bodem of op oppervlaktewater worden geloosd. Verontreiniging van hemelwater voorkomen, o.a. door toepassing van niet-uitlogende materialen (Dubo-bepalingen) en door beperking van toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater alleen lozen via een zuiverende voorziening.

De kwaliteit van oppervlaktewater zo mogelijk verbeteren door aanleg van natuurvriendelijke oevers en verbetering van de doorstroming. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit. Ecologisch natte zones of natte natuurwaarden behouden of verder ontwikkelen door bijbehorende waterhuishoudkundige omstandigheden te beschermen of herstellen.

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water en daarmee het waterbewustzijn. Hierbij zijn water, waterhuishoudkundige elementen en cultuurhistorische structuren en landschapselementen herkenbaar verweven in de ruimtelijke inrichting en beleefbaar gemaakt. Waterstromen zichtbaar (bovengronds) afvoeren.

Gevolgen voor het plan

Door het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen bij de bouw van de woningen wordt voorkomen dat het hemelwater wordt vervuild. Bovendien zorgt afkoppeling van het (van de daken) afstromende hemelwater ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Er bevindt zich geen oppervlaktewater op het plangebied. Wel is het mogelijk om de grotere groene zone tussen beide woonvlekken in te zetten als wadi voor het opvangen van het hemelwater vanaf de gebouwen in het plangebied. Op die manier kan het water in het plangebied beleefd worden.

Klimaatadaptatie

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een klimaatbestendige en waterrobuuste leefomgeving, anticiperend op hevigere perioden met hitte, neerslag en droogte. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden schadelijke effecten van klimaatverandering (wateroverlast en verdroging) voor het grondgebruik en vice versa beperkt of teruggebracht tot een acceptabel niveau. Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn energiezuinig en duurzaam.

Komen tot een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting, o.a. voor wat betreft bebouwing, wegen, groen en water. Voorkomen dat water bij hevige neerslag in de bebouwing terecht komt of afstroomt buiten het plangebied. De hoeveelheid verhard oppervlak tot een minimum beperken. Zorgdragen voor voldoende waterberging, tegen hemelwateroverlast en ter buffering van water in droge tijden (zie ook waterberging). Groenstructuren klimaatrobuust aanleggen voor wat betreft areaal, type beplanting en waterbergend vermogen.

Grondwateronttrekking (verdroging) beperken door hoogwaardige toepassing van drinkwater en het treffen van waterbesparende voorzieningen. Zo mogelijk hemelwater gebruiken voor laagwaardige toepassingen. Verder bij de ruimtelijke ontwikkeling rekening houden met de droogtegevoeligheid van de locatie en mogelijke bodemdaling die daardoor kan ontstaan.

Gevolgen van/voor het plan

Drinkwaterverspilling moet worden voorkomen. Gebruik van hoogwaardig drinkwater moet zoveel mogelijk worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen. Dit punt wordt nader uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen.

Zoals hiervoor aangegeven neemt de hoeveelheid verharding in het plangebied af ten opzichte van de bestaande situatie en is het mogelijk om de grotere groene zone in te zetten als wadi voor het opvangen van het (van de daken) afstromende hemelwater in het plangebied.

Waterberging

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Natuurlijke grondwater- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd of hersteld.

Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken zoveel mogelijk afkoppelen van de riolering met de voorkeursvolgorde: 1) Benutting, 2) Bodeminfiltratie binnen het gebied, 3) Berging binnen het gebied, 4) Vertraagde afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied en 5) Afvoer naar riool.

Compenseren van het verlies aan waterberging, indien hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater. De compensatieplicht (Keur waterschap) houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1.500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven. De compensatieplicht geldt niet in individuele gevallen als op een afstand van 100 m of meer van het oppervlaktewater wordt geïnfiltreerd (beleidsregels Keur artikel 5.16 toetsingscriterium 2).

Infiltratie- en bergingsvoorzieningen, zoals bodempassages en open water, moeten voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te kunnen verwerken. En zodanig ruimtelijk ingepast (ruimtebeslag, ligging) dat adequaat functioneren is gewaarborgd.

Gevolgen voor het plan

In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard. In de toekomstige situatie is sprake van een afname aan verharding, vanwege de inpassing van groenstroken.

	Dakoppervlak (m²)	Terreinverharding (m²)	Onverhard (m²)	Totaal (m²)
<i>Bestaande situatie</i>	3.495	2.920	0	6.415
<i>Toekomstige situatie</i>	1.625	3.580	1.210	6.415
Totaal	-1.870	+660	+1.210	

Extra waterberging is daarom op basis van het waterschapsbeleid niet benodigd.

Echter, omdat volgens het gemeentelijk beleid (dat aansluit op artikel 3.5 van de Waterwet) bij nieuwbouw al het hemelwater op eigen terrein moet worden verwerkt, en niet naar de omliggende openbare ruimte mag worden afgevoerd, is bekeken wat de mogelijkheden zijn. Het dakoppervlak van de nieuwe bebouwing zal afgekoppeld zijn, zodat het water de centrale groenzone in kan lopen.

Uit voorgaande verhardingsbalans blijkt dat het totale verhard oppervlak hiervan 5.205 m² bedraagt. Van deze oppervlakte heeft 3.890 m² betrekking op het gebied waar functieverandering naar 'Wonen' plaatsvindt. Het overige verhard oppervlak betreft het bedrijfsverzamelgebouw (bestemming 'gemengd') en de terreinverharding daarvoor (bestemming 'Verkeer'. Ter plaatse vinden geen feitelijke wijzigingen plaats. Uitgaande van de bergingseis (ontwerpbui T=100+10%: 664 m³/ha) van het waterschap, bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal 0,389 x 664 = 258 m³.

De oppervlakte van de grotere groene zone bedraagt circa 645 m². Deze oppervlakte is voldoende om in de vorm van een wadi, 0,4 m water te bergen. De wadi's moeten, rekening houdend met de beperkte doorlatendheid van de bodem, zodanig uitgevoerd worden dat deze via een leegloopconstructie (vertraagde afvoer) leeg kunnen lopen richting de hemelwaterriolering aan de Jan van Galenstraat. Uitgangspunt vanuit het waterschap is dat de wadi tussen 48-96 uur weer volledig beschikbaar moet zijn voor een volgende bui (ledigingstijd).

Met de uitwerking is water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en wordt hemelwater op een duurzame wijze verwerkt. De ontwikkeling is daarmee hydrologisch neutraal.

Gezondheid en veiligheid

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een veilig watersysteem. Inrichting en beheer van het watersysteem in het plangebied moet zijn gericht op het voorkomen of beperken van risico's voor de volksgezondheid en veiligheid.

Risico's van optrekkend vocht primair beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (bv. kruipruimte vrij bouwen, waterdicht bouwen). Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan. Voorts in het plan rekening houden met eventuele risico's van bodemdaling als gevolg van grondwaterstands daling (verdroging) of -fluctuatie (zie ook Klimaatverandering).

Inrichting en beheer van oppervlaktewater in bebouwd gebied afstemmen op potentieel verdrinkingsgevaar (veilige oevers). Bij de ruimtelijke inrichting rekening houden met locaties waar waterkwaliteit een gezondheidsrisico kan vormen (zoals bij overstorten en stilstaand water).

Gevolgen van/voor het plan

Om grondwateroverlast te voorkomen, is het belangrijk de waterhuishouding in het plangebied op orde te hebben en te houden. De inrichting van het plangebied moet dan ook afgestemd zijn op de geohydrologische situatie binnen het plangebied. Het waterschap adviseert een drooglegging aan te houden van:

- 0,7 m voor het maaiveld;
- 1,3 m voor het bouwpeil.

Het bouwpeil (begane grond) van de woningen, zal voldoen aan de gangbare maat voor de ontwateringsdiepte: 0,3 m -mv voor woningen zonder kruipruimte. Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken (zie bijlage 3 en bijlage 4) blijkt dat het grondwaterpeil zich op circa 2,2 m -mv à 2,9 m -mv bevindt. Daarmee wordt aan de droogleggingseis van 0,7 m voor het maaiveld voldaan.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) in het plangebied ligt op circa 1,5 tot 2,0 m beneden maaiveld. Omdat de toekomstige bouwpeilen van de woningen minimaal circa 0,2 m hoger (= op circa 7,6 m +NAP) worden aangelegd dan het naastgelegen wegpeil (= 7,4 m +NAP), en het maaiveld ter hoogte van het plangebied toevallig ook is gelegen op circa 7,6 m +NAP, wordt aan de ontwateringseis van 1,3 m voor het bouwpeil voldaan.

Omdat het aanbod aan huishoudelijk afvalwater toeneemt als gevolg van de beoogde ontwikkeling, zal er in het kader van de nadere civiele uitwerking (richting de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen) een passende oplossing worden uitgewerkt in een rioleringsplan.

Overweging & conclusie

Het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied neemt af en het hemelwater van het dakoppervlak wordt op eigen terrein verwerkt (in de groene zone centraal in het plangebied) en niet afgevoerd naar riolering en/of oppervlaktewatersysteem. De ontwikkeling is daarmee hydrologisch neutraal en heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

Overleg met waterbeheerder*Beleidsuitgangspunt*

Afhankelijk van de aard en locatie moet het ruimtelijk plan voor advies en/of vooroverleg worden voorgelegd aan de waterbeheerder en het advies van de waterbeheerder zijn verwerkt in de waterparagraaf. Veelal zijn de waterbeheerders het waterschap, maar kunnen ook Rijkswaterstaat of de Provincie zijn. Voor wat betreft het waterschapsbelang geldt voor alle ruimtelijke plannen dat bij aanvang van het planproces een digitale watertoets moet worden ingevuld door de initiatiefnemer (www.digitalewatertoets.nl), waarna zo nodig een vooroverleg volgt.

Gevolgen van/voor het plan

Er is een digitale watertoets uitgevoerd via www.dewatertoets.nl. Deze toets is als bijlage 10 bij de toelichting gevoegd. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan waarvoor de gangbare watertoetsprocedure gevolgd moet worden. Het bestemmingsplan moet in het kader van het vooroverleg voorgelegd worden aan het waterschap.

4.9 Ecologie**4.9.1 Regelgeving**

In 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien moet voor de start van die werkzaamheden ontheffing worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan moet duidelijk zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In Druten is de provincie Gelderland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook moet gelet worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' moet worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets moeten worden beoordeeld door het

bevoegd gezag.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van de sloop en herbestemming is een quickscan naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 11 bij de toelichting opgenomen.

Soortenbescherming

Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Ten aanzien van de rugstreeppad dient het plangebied tijdens de werkzaamheden ongeschikt en/of ontoegankelijk gehouden te worden. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, rugstreeppad, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Gelders Natuurnetwerk. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', op een afstand van circa 350 m. Gelet op de afstand tot het gebied, de aard van de werkzaamheden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

Ten aanzien van de stikstofdepositie naar stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende Natura 2000-gebieden is voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De rapportage van beide onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 12 en bijlage 13 bij de toelichting.

Uit de berekening volgt dat het plan in de gebruiksfase geen significant effect veroorzaakt op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving. De berekende stikstofdepositie voldoet aan de grenswaarde van afgerond 0,00 mol/ha/jaar. Wanneer in de aanlegfase bij de sloop en bouw gebruik gemaakt wordt van uitsluitend elektrisch aangedreven werktuigen wordt geen stikstofdepositie berekend op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving. De berekende stikstofdepositie voldoet aan de grenswaarde van afgerond 0,00 mol/ha/jaar. Er gelden geen aanvullende verplichtingen in het kader van de Wet natuurbescherming. En is ook geen tijdelijke stikstofruimte noodzakelijk.

Uit het voorgaande is te concluderen dat het aspect stikstof geen belemmering is voor de voortgang van de bestemmingsplanprocedure omdat gedurende de aanlegfase emissieloos materieel zal worden ingezet. De inzet van diesel aangedreven materieel is eventueel ook mogelijk als op een later moment voor de omgevingsvergunning (bouw) eventuele stikstofruimte in het vergunningenspoor op andere wijze beschikbaar is. Bijvoorbeeld door middel van verleasen, extern salderen of een stikstofbank. De keuze tussen emissieloos materieel, diesel of een combinatie van beiden wordt vrij gelaten in het kader van het bestemmingsplan. Op deze wijze wordt geborgd dat de beoogde situatie niet leidt tot significante effecten voor de natuur.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.10 Archeologie & cultuurhistorie

4.10.1 Regelgeving

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen golden, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2023 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Gemeentelijk archeologiebeleid

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

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

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

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn in het geldende bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen moet de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10.000 m² én waarvan de diepte meer bedraagt dan 0,5 m onder het maaiveld, een rapport overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van maximaal 52 woningen. De oppervlakte van deze bebouwing ligt ruimschoots onder de maximaal toegestane oppervlakte van 10.000 m². Wat betreft de diepte van de fundering van de bebouwing, worden de gronden ter plaatse van de bebouwing beperkt opgehoogd, zodat een standaard funderingsdiepte van 0,8 m gerealiseerd kan worden. Daarmee hoeft er geen nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden, in het kader van deze ruimtelijke procedure.

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart Druten, is de westelijke hoek van het plangebied, in het geldende bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Dit deel van het plangebied behoort tot een zone van 60 m aan weerszijden van het oude bebouwingslint aan de Meester van Coothstraat, waaraan een hoge cultuurhistorische waardering is toegekend. Door de beoogde ontwikkeling worden geen cultuurhistorische waarden aangetast, aangezien de bebouwing ter plaatse van het plangebied geen onderdeel is van het bebouwingslint zelf.

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.11 Leidingen

4.11.1 Regelgeving

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen moeten worden gewaarborgd. Tevens moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgastransportleiding met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18".

4.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, gas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones moeten worden opgenomen.

Het aspect 'leidingen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

4.12.1 Regelgeving

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

4.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Aangezien het aantal woningen in de toekomstige situatie met maximaal 52 wooneenheden toeneemt, en de bedrijfsmatige functie (onder andere een bouwmarkt) komt te vervallen, is er geen m.e.r.-beoordeling conform het Besluit m.e.r. noodzakelijk. Gelet hierop, wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd moeten worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere (recente) bestemmingsplannen van de gemeente Druten. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

5.1.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.1.2 Bestemmingsregels

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.1.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan. Ook is de juridische verankering van de parkeernormen meegenomen in dit artikel.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

5.1.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2 Bestemmingen

Het bestemmingsplan kent de volgende (dubbel)bestemmingen:

Artikel 3 Gemengd

Het bedrijfsverzamelgebouw met bovenwoningen is voorzien van deze bestemming. Ter plaatse zijn bedrijven uit milieucategorie 1 toegestaan, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf'. Tevens zijn ateliers en galleries, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke functies en zakelijke dienstverlening toegestaan.

Artikel 4 Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, watergangen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, recreatie, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 5 Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf (zowel wegen met een doorgaande (stroom-) functie alsook woonstraten), parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Daarnaast zijn de gronden ook bestemd voor eventuele groenvoorzieningen, watergangen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen langs wegen.

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen.

Artikel 6 Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, vrije beroepen, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. In de regel geldt dat het hoofdgebouw uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak is toegestaan. Op de verbeelding zijn de typologie en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Het aantal woningen per bouwperceel mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet meer bedragen dan is aangeduid. Andere bouwwerken, zoals een bijgebouw of een aan- en uitbouwen, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' toegestaan.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 5

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Alvorens grondbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te beziën of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de grondbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden. Overigens is archeologisch onderzoek alleen nodig vanaf bodemingrepen met een diepte van meer dan 0,5 m beneden maaiveld en bij een omvang van meer dan 10.000 m².

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

De bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle gebieden heeft in de regels van deze dubbelbestemming vorm gekregen door een nadere eisenregeling en een vergunningplicht voor bepaalde werkzaamheden op te nemen.

De nadere eisenregeling behelst een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om in het kader van een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van een bouwwerk een nadere eis te stellen in verband met de situering, de oppervlakte en hoogte van een gebouw. Deze nadere eis ziet met name op de situatie dat de aanvraag om vergunning betrekking heeft op een gebouw binnen een oud bebouwingslint, een ensemble of een gebouw langs een (historische) doorgaande weg die als cultuurhistorisch waardevol zijn aangeduid.

De vergunning voor het uitvoeren van deze werkzaamheden wordt verleend indien (uit de aanvraag om vergunning) in voldoende mate is gebleken dat de cultuurhistorische waarden van een gebied waarbinnen de werkzaamheden plaatsvinden, niet op een onevenredige wijze worden aangetast.

Tot slot wordt opgemerkt dat er ook een uitzonderingsbepaling voor de genoemde vergunningplicht is opgenomen. Concreet betekent dit dat alleen bij de bestemmingen 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' getoetst wordt op de cultuurhistorische waarden. Bovendien geldt ter plaatse van een 'bouwvlak' binnen de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' géén vergunningplicht.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander moet worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, moet een exploitatieplan worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

6.1.2 Conclusie

Alle kosten die gemaakt moet worden voor het opstellen van een bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Daarmee zijn de kosten voor de planontwikkeling anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak

Er is op verschillende momenten met direct omwonenden en vertegenwoordigers van de omliggende bedrijven gesproken. In het omgevingsdossier (zie bijlage 14) is verslag gedaan hoe omwonenden en andere belanghebbenden bij de planvorming zijn betrokken en hoe zij over de planvorming zijn geïnformeerd. De belangrijkste conclusies zijn:

- Op inhoudelijk vlak is de gebiedskennis van omwonenden en andere belanghebbenden opgehaald en in kaart gebracht. Deze aandachtspunten hebben niet geleid tot significante aanpassingen van het concept-stedenbouwkundig ontwerp. Redenen daarvoor zijn beschreven in het vorige hoofdstuk. Wel zijn alle aandachtspunten gewogen en getoetst aan de uitgangspunten voor de ontwikkeling. Voor enkele aandachtspunten lopen bovendien nog vervolggesprekken in kleiner verband, o.a. om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om de zorgen te verminderen die samenhangen met de bouwhoogte. Ook vormen de aandachtspunten belangrijke input voor volgende stappen in het proces. In de bestemmingsplanprocedure is er bijvoorbeeld nog een stap waarin de gemeente de verkeerssituatie toetst. De basis voor die toets is het stedenbouwkundig plan, de aandachtspunten van belanghebbenden zullen daarin worden meegewogen.
- Procesmatig zijn de belangrijkste stakeholders geïnformeerd. Zij weten wat er speelt en hebben ideeën en aandachtspunten kunnen agenderen. De belangen van de omgeving kunnen nu worden meegewogen in de besluitvorming. In dit proces hebben alle belanghebbenden die dat wilden een stem gehad.

6.2.2 Vooroverleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan het waterschap. Het waterschap heeft op 11 juli 2023 positief geadviseerd op het plan. De gemaakte opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt.

6.2.3 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure. Eventuele aanpassingen die volgen uit de overlegreacties worden te zijner tijd verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Indien nodig worden er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen hier of in een separate nota van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

6.2.4 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 Memo parkeernormering

Bijlage 3 Bodemonderzoek (noordelijk deel)

Bijlage 4 Bodemonderzoek (zuidelijk deel)

Bijlage 5 Beoordeling bodemonderzoeken ODRN

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 7 Quicksan milieuzonering

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek industrielawaai bedrijventerrein

Bijlage 9 Akoestisch onderzoek industrielawaai aannemersbedrijf (bedrijfsverzamelgebouw)

Bijlage 10 Digitale watertoets

Bijlage 11 Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 12 Stikstofdepositieonderzoek gebruiksfase

Bijlage 13 Stikstofdepositieonderzoek aanlegfase

Bijlage 14 Omgevingsdossier

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'De Ruijterstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0225.BPderuijterstraat-2302 van de gemeente Druten;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwd

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd;

1.6 afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.7 archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.8 archeologische waarde

de waarde die een gebied bezit op grond van de aldaar aanwezige archeologische resten;

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingsgrens

de grens van een bouwvlak;

1.11 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel dan wel bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.12 bedrijfsgebouw

een gebouw ten behoeve van een bedrijf;

1.13 bedrijfsmatige activiteiten

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend d.m.v. handwerk en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;

1.14 beroepsmatige activiteiten

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten (niet zijnde vrije beroepen), waarvan de omvang van de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;

1.15 bestaande situatie

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, met dien verstande dat ook via een doorbraak op de eerste verdieping sprake mag zijn van een verbinding met het hoofdgebouw;

1.19 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats of ligplaats;

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door, op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd met inbegrip van de begane grond en m.u.v. een onderbouw of kap;

1.22 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.23 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.25 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.26 deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een bepaalde vakdiscipline;

1.27 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in uitoefening van bedrijfs- of beroepsactiviteiten, met uitzondering van een supermarkt;

1.28 dienstverlening

economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en prostitutie;

1.29 eerste bouwlaag

de onderste bouwlaag, waarvan de vloer boven maaiveld is gelegen;

1.30 erf

dat deel van een bouwperceel, zowel binnen als buiten het bouwvlak, waarop ingevolge de regels bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht;

1.31 escortbedrijf

een natuurlijk persoon, groep van personen of rechtspersonen, die bedrijfsmatig of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, aanbiedt om prostitutie te verrichten, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte worden uitgeoefend (o.a. escortservice en bemiddelingsbureaus);

1.32 evenementen

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals kermissen, sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, (straat)voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten;

1.33 gastouderschap

kinderopvang welke plaatsvindt in een gastgezin, na tussenkomst van een geregistreerd gastouderbureau. Een geregistreerde gastouder verzorgt de opvang op het eigen woonadres of op het adres van één van de ouders. Als de opvang bij de ouders plaatsvindt, kunnen daar ook kinderen van andere ouders worden opgevangen;

1.34 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten, ruimte vormt;

1.35 geschakeld

bebouwing waarbij het hoofdgebouw niet grenst aan een ander hoofdgebouw, maar waarbij het hoofdgebouw door een bijbehorend bouwwerk is geschakeld aan een ander hoofdgebouw;

1.36 gestapeld

bebouwing waarbij woningen geheel of gedeeltelijk boven/onder/naast andere woningen zijn gelegen;

1.37 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn indeling of afmeting als het belangrijkste is aan te merken;

1.38 huishouden

persoon of groep personen die een gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.39 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding tussen de levende en niet-levende natuur;

1.40 luifel

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.41 ondergronds bouwen

een zelfstandig voor mensen toegankelijk bouwwerk waarvan de bovenkant nergens hoger ligt dan 0,25 m boven het aansluitende maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;

1.42 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld;

1.43 prostitutiebedrijf

een persoon, een groep van personen of een rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, zich via openlijke of besloten prostitutie beschikbaar stelt of aanbiedt om tegen een vergoeding seksuele of erotische handelingen te verrichten.

1.44 stedenbouwkundige kwaliteit

de aan een gebied toe te kennen waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals de aanwezige en/of geprojecteerde infrastructuur, waaronder groenelementen, ligging, maatvoering, functie en karakter van bouwwerken in dat gebied;

1.45 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.46 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.47 vrij beroep

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten waaronder wordt begrepen de uitoefening van tand- en dierenarts, fysiotherapeut, advocaat, accountant, notaris en makelaar door de gebruiker van de woning. Het exploiteren van een prostitutiebedrijf wordt niet onder een vrij beroep begrepen.

1.48 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater;

1.49 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning;

1.50 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en voorkomend (hoofd-) gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.2 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

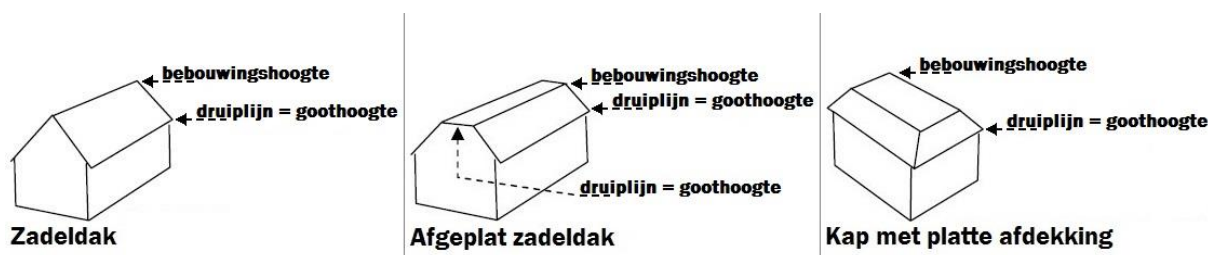
2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Met onderstaande tekeningen is aangegeven wat wordt aangemerkt als goothoogte:



2.6 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 vloeroppervlakte van een gebouw

de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, gemeten op vloerniveau tussen de begrensde opgaande scheidingsconstructie van de afzonderlijke daartoe behorende ruimte(n), inclusief onderbouw en zolderruimte. De oppervlakte van een trapgat, een liftschaft en een toegankelijke leidingschaft moet op elke bouwlaag tot de vloeroppervlakte van een gebouw worden gerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ateliers en galeries;
- b. bedrijven in categorie 1 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' in bijlage 1, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' ook een aannemersbedrijf is toegestaan.
- c. dienstverlening;
- d. kantoren;
- e. maatschappelijk;
- f. opslag en stalling;
- g. wonen, uitsluitend op de verdieping(en);
- h. zakelijke dienstverlening;

alsmede voor:

- i. een elektronicazaak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - elektronicazaak';

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en verhardingen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende bepaling:

- a. indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig bebouwd worden;
- b. het bestaande aantal woningen mag niet worden vergroot.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,0 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1,0 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4,0 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Gemengd' is de uitoefening van een vrij beroep in een (bedrijfs)woning toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en/of de bijbehorende bouwwerken.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. groenvoorzieningen;
- c. bermen en beplantingen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. jongerenontmoetingsplaatsen;
- f. watergangen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- i. recreatie;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8,0 m;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 6,0 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. jongerenontmoetingsplaatsen;
- d.abri's;
- e. afvalcontainers;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. watergangen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 12 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. vrije beroepen;
- c. gastouderschap;
- d. internetwinkels, uitsluitend in categorie 1 van de 'Beleidsnotitie internetwinkels' in bijlage 2;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

Situering:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevellijn;

Bebouwing:

- c. per bouwperceel is maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;

Maatvoering:

- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' of 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- h. dakterrassen zijn toegestaan, met dien verstande dat de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogtes niet mogen worden overschreden, waarbij een dakterras als volledige bouwlaag wordt beschouwd;

6.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

Situering:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1,5 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met dien verstande dat deze regel niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 m, tenzij het bijbehorende bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;

Maatvoering:

- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, en binnen het bouwvlak op gronden waar ingevolge deze regels geen hoofdgebouw mag worden opgericht, mag niet meer bedragen dan 70 m², met dien verstande dat maximaal 100 m² is toegestaan op percelen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m²;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt geen maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- f. buiten het bouwvlak dient per woonperceel voor niet-gestapelde woningen ten minste 30 m² onbebouwd te blijven. Indien de oppervlakte van het bouwperceel meer bedraagt dan 1.000 m² dient ten minste 50 m² onbebouwd te blijven;
- g. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- h. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- i. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenstokken, lampen en masten mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

6.3 **Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in verband met:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen gronden;
- b. de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit;
- c. de verkeersveiligheid en brandveiligheid.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van het bepaalde in 6.2.1, onder b, voor het situeren van de voorgevel van het hoofdgebouw op een afstand van niet meer dan 3 m achter de voorgevellijn, mits het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- b. van het bepaalde in 6.2.2, onder b, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot in de voorgevellijn, mits het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- c. voor het bepaalde in 6.2.2, onder c, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen een afstand kleiner dan 1,0 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens, mits het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- d. van het bepaalde in 6.2.2, onder d, ten behoeve van het bouwen van een grotere gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 1. de oppervlakte van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 2.500 m²;
 2. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 200 m²;
 3. de grotere gezamenlijke oppervlakte dient ruimtelijk inpasbaar te zijn.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 *Vrij beroep, gastouderschap of internetwinkel*

- a. Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een vrij beroep, gastouderschap of internetwinkel in een (bedrijfs)woning toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en/of de bijbehorende bouwwerken.

6.5.2 *Voorwaardelijke verplichting geluid*

- a. Het gebruiken en/of laten gebruiken van gebouwen in de vorm van nieuwe woningen mag, in afwijking van het bepaalde in 6.1 onder a, uitsluitend indien de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner is dan het verschil tussen de berekende cumulatieve geluidbelasting van het wegverkeer (zonder aftrek artikel 110g Wgh) uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai (Econsultancy, nr. 16070.002 versie D2) en het maximale binnenniveau van 33 dB.

6.5.3 *Voorwaardelijke verplichting bodem*

- a. Het bouwen van nieuwe gebouwen in de vorm van nieuwe woningen mag, in afwijking van het bepaalde in 6.1 onder a, uitsluitend indien:
 1. Er nog een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN5740 ter plaatse van het nu nog bebouwde deel van perceel Gemeente Druten, sectie B, nr. 4.432, Jan van Galenstraat 4 te Druten.
 2. Er nog een verkennend asbestbodemonderzoek conform de NEN5707 uitgevoerd wordt ter plaatse van de delen van het plangebied die op basis van de aard van de waargenomen bodemvreemde bestanddelen zoals aangegeven in Bijlage 3 Bodemonderzoek (noordelijk deel) en Bijlage 4 Bodemonderzoek (zuidelijk deel) verdacht zijn voor de aanwezigheid van asbest(verontreiniging).
 3. Er nog een nader bodemonderzoek uitgevoerd wordt ter plaatse van boring 119 (zie Bijlage 4 Bodemonderzoek (zuidelijk deel)) op het perceel Gemeente Druten, sectie B, nr. 2.503, Karel Doormanstraat 23 in Druten, waar sprake is van een sterke loodverontreiniging in de bodem. Middels dit onderzoek dient de omvang van de matige en sterke loodverontreiniging analytisch in beeld te worden gebracht.
- b. De bodemonderzoeken, zoals bepaald onder a, moeten ter beoordeling worden ingediend bij het bevoegd gezag;.
- c. Er mogen geen ondergrondse sloop en/of grondroerende activiteiten worden uitgevoerd zolang de bodemonderzoeken, zoals bepaald onder a, niet zijn uitgevoerd en akkoord zijn bevonden door het bevoegd gezag;
- d. Na afronding van de onderzoeken zoals bepaald onder a, moeten eventuele verontreinigingen (functioneel) gesaneerd zijn, voordat met het bouwen van de nieuwe gebouwen in de vorm van woningen mag worden begonnen.

6.5.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van de gronden voor deze bestemming is uitsluitend toegestaan nadat de waterberging op het perceel met minimaal 258 m³ is gerealiseerd en volgens een onderhoudsplan in stand wordt gehouden.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 ten behoeve van bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten in een woning, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80% van het begane grondoppervlak van het hoofdgebouw en/of de bijbehorende bouwwerken, met een oppervlakte van niet meer dan 50 m². Indien de woning slechts één bouwlaag heeft geldt een percentage van niet meer dan 40% met een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- b. het gaat om een bedrijfsactiviteit die behoort tot milieucategorie 1 of 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' in bijlage 1;
- c. de gebruiker van de woning deze activiteit uitoefent;
- d. een bedrijf dat vergunningplichtig is in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is niet toegestaan;
- e. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

6.6.2 Afwijken detailhandel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 ten behoeve van detailhandel, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. detailhandel mag uitsluitend op de begane grond plaats vinden;
- c. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving;
- d. de gebruiker van de woning deze activiteit uitoefent;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 5

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10.000 m² én waarvan de diepte meer bedraagt dan 0,5 m onder het maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden meer dan 10.000 m² bedraagt:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,5 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,5 m onder het maaiveld.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in sublid 7.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. op / in gronden plaatsvinden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

7.4.3 Toetsingscriteria

- a. De in sublid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van gebieden met een zeer hoge of hoge cultuurlandschappelijke waardering, waaronder ook begrepen de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen en waterlopen, waarvan de cultuurhistorische waarden bestaan uit:

- a. de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, half-open of gesloten);
- b. de overwegend agrarische oorsprong van de bebouwing in de linten;
- c. de maat en schaal van de bebouwing;
- d. de variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;
- e. de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;
- f. hoofdgebouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;
- g. een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

8.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, vorm en afmetingen van bouwwerken indien dit noodzakelijk wordt geacht ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de in lid 8.1 genoemde cultuurhistorische waarden.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- b. het rooien of vellen van houtgewas;
- c. het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- d. het graven of dempen van sloten;
- e. het verwijderen van perceelsrandbeplanting;
- f. het aanleggen van wegen of paden;
- g. het wijzigen van perceels- of kavelgrenzen;
- h. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting anders dan het herplanten van gerooide / geveld houtopstanden;
- i. het verwijderen van wegen of paden.

8.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, welke:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- b. krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- c. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden en/of voortvloeien uit het normale beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. plaatsvinden binnen een andere bestemming dan 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' of ter plaatse van een 'bouwvlak' binnen de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden'.

8.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 8.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de in lid 8.1 genoemde cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Overschrijding ondergeschikte bouwdelen

Bebouwingsgrenzen en maximale bouwhoogtes mogen worden overschreden door goten, overstekende daken, ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, standleidingen, funderingen, etalagekasten, erkers, balkons en koekoeken, voor het feitelijke gevelvlak tot maximaal 1 m alsmede door liftkokers, trappenhuisen en galerijen.

10.2 Bestaande afwijkende maatvoering hoofdgebouwen

Indien op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande maten van een hoofdgebouw niet voldoen aan de bouwregels ten aanzien van de maximale afstand tot de voorgevelrooilijn, de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen, en/of de maximale goot- en bouwhoogte, dan gelden deze bestaande afwijkende maten als maximaal dan wel minimaal toelaatbaar.

10.3 Ondergronds bouwen

- a. Tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald mag op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
- b. de verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m;
- c. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw, uitsluitend daar waar bovengronds gebouwd mag worden, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het in gebruik nemen of laten nemen en/of geven van opstallen en/of gronden op andere wijze dan conform de bestemmingsplanregels is toegestaan;
- b. het in gebruik nemen of laten nemen en/of geven van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf en prostitutie;
- c. het in gebruik nemen of laten nemen en/of geven van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- d. het in gebruik nemen of laten nemen en/of geven van onbebouwde grond als stort- en overslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
- e. het in gebruik geven of nemen van een woning anders dan voor het gebruik voor wonen door één huishouden.

11.2 Algemene parkeerregel

- a. Het is verboden te bouwen dan wel het feitelijk gebruik van gronden en/of bestaande bouwwerken te wijzigen, indien er niet wordt voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van parkeren. Indien een bouwplan en/of het feitelijk gebruik daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op de bij het bouwplan en/of het feitelijk gebruik behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota parkeernormen' in bijlage 3 zijn van toepassing;
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de parkeernormen, indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de 'Nota parkeernormen' in bijlage 3;
- c. Ruimte(n) voor het parkeren van auto's, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens de 'Nota parkeernormen' in bijlage 3 is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik;
- d. Indien een bouwplan daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het laden of lossen van goederen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden.
- e. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder d. Het bevoegd gezag neemt hierbij in onder andere in overweging of:
 - 1. het bouwplan feitelijk en/of economisch gezien redelijkerwijs zodanig kan worden aangepast dat alsnog wordt voldaan aan de parkeerregels;
 - 2. het belang dat met het voldoen aan de parkeerregels is gediend niet onevenredig wordt aangetast;
 - 3. er op andere wijze in de benodigde laad- of losruimte wordt voorzien.

11.3 Evenementen

Alle gronden zijn tevens bestemd voor evenementen.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
- d. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- e. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Wijziging Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming(en):

- 'Waarde - Archeologie 5';

geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of toe te kennen, indien dit op basis van archeologisch onderzoek gewenst is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Ruijterstraat'

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Beleidsnotitie internetwinkels

Bijlage 3 Nota parkeernormen