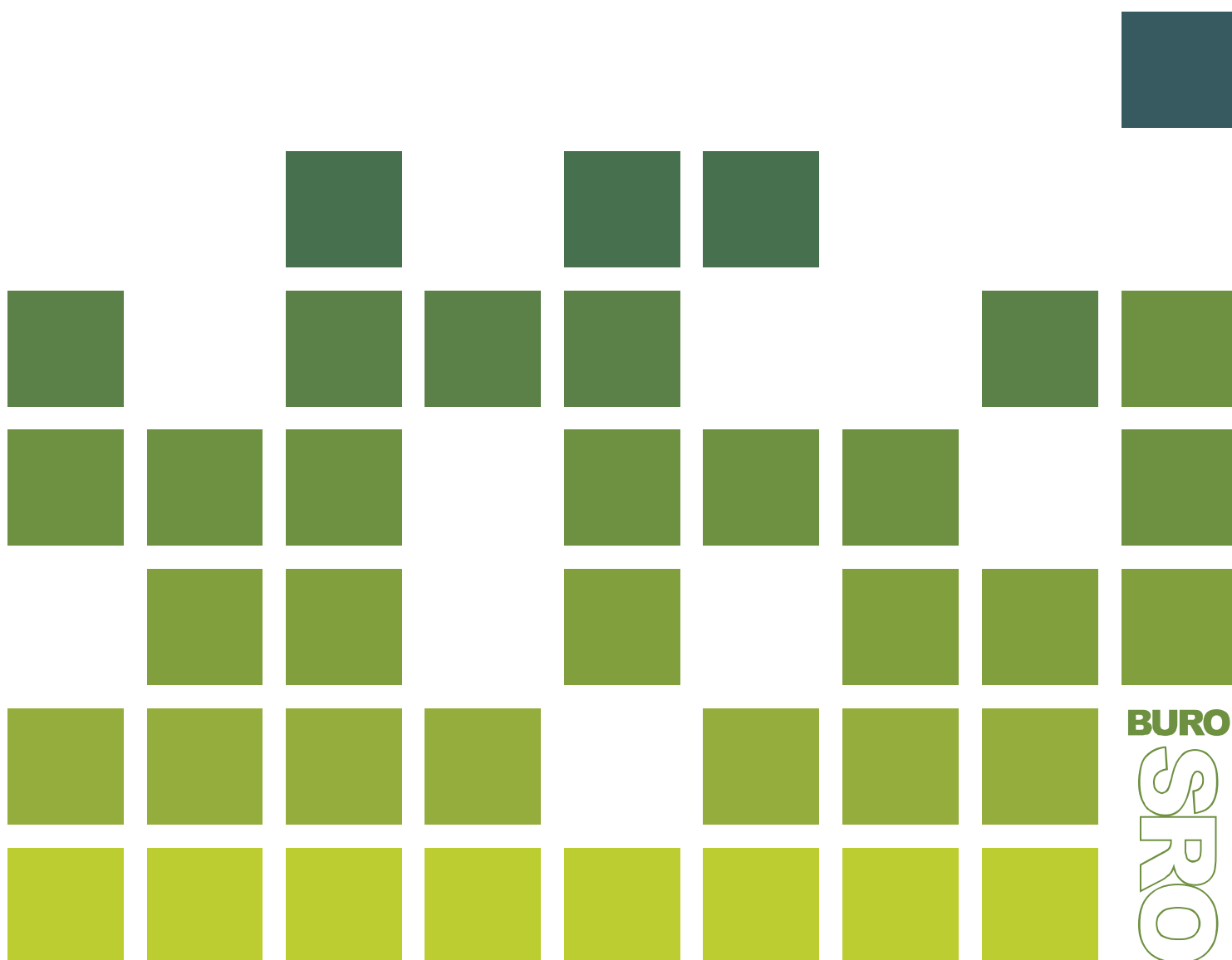


Bestemmingsplan

Scharenburg, Klepperheide en Van Heemstraweg, Druten

Gemeente Druten



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Scharenburg, Klepperheide en Van Heemstraweg
Identificatienummer:	NL.IMRO.0225.BPdruScharenburg-2202
Status:	Vastgesteld
Datum:	10 juni 2024
Projectnummer Buro SRO:	57.10.02

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Stichting Elbers Landerijen
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. J. Veldhuis

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. M. Geerts
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

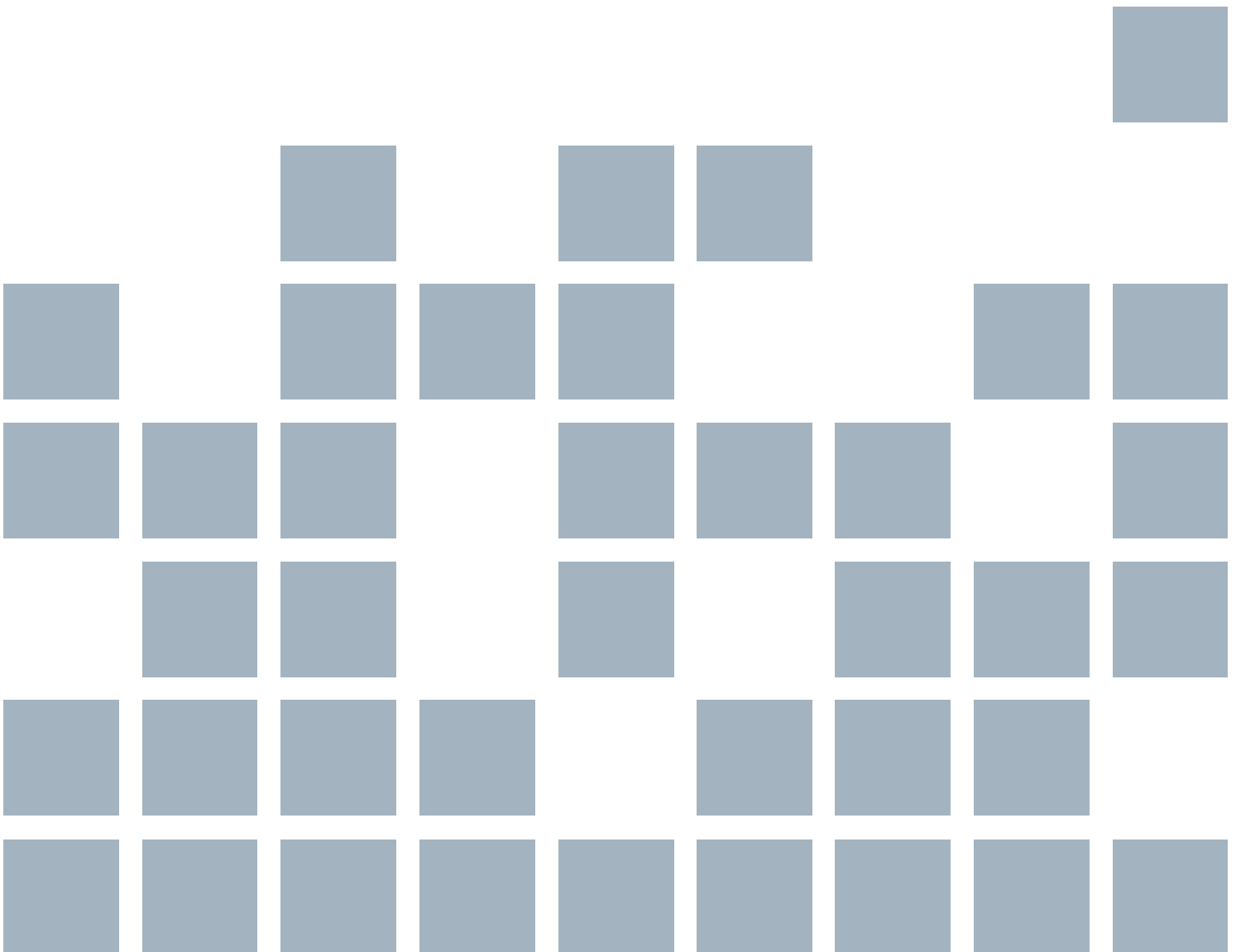


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Duurzame stedenbouw	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	20
4.1 Milieu	20
4.2 Water	27
4.3 Ecologie	32
4.4 Verkeer	33
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	34
4.6 Economische uitvoerbaarheid	36
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	37
5.1 Algemeen	37
5.2 Wijze van bestemmen	37
Hoofdstuk 6 Procedure	39
6.1 Algemeen	39
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	39
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	39
6.4 Verslag zienswijzen	39
Bijlagen bij de toelichting	41
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek	43
Bijlage 2 Advies bodem	45
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	47
Bijlage 4 Besluit hogere grenswaarde	49
Bijlage 5 Memo geluidbelasting aanpassing bouwvlak	51
Bijlage 6 Digitale watertoets	53
Bijlage 7 Memo watertoets Laurant	55
Bijlage 8 Memo watertoets gemeente	57
Bijlage 9 Quickscan flora en fauna	59
Bijlage 10 Aanvullend onderzoek vleermuizen en huismus	61
Bijlage 11 Voortoets stikstofdepositie	63
Bijlage 12 Archeologisch onderzoek	65

Regels		67
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	69
Artikel 1	Begrippen	69
Artikel 2	Wijze van meten	73
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	75
Artikel 3	Verkeer	75
Artikel 4	Wonen	76
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	79
Artikel 6	Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied	81
Hoofdstuk 3	Algemene regels	83
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	83
Artikel 8	Algemene bouwregels	83
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	83
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	84
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	85
Artikel 12	Overige regels	85
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	86
Artikel 13	Overgangsrecht	86
Artikel 14	Slotregel	86
 Bijlagen bij de regels		 87
Bijlage 1	Beleidsnotitie internetwinkels	89
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten	91
 Verbeelding		 93

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

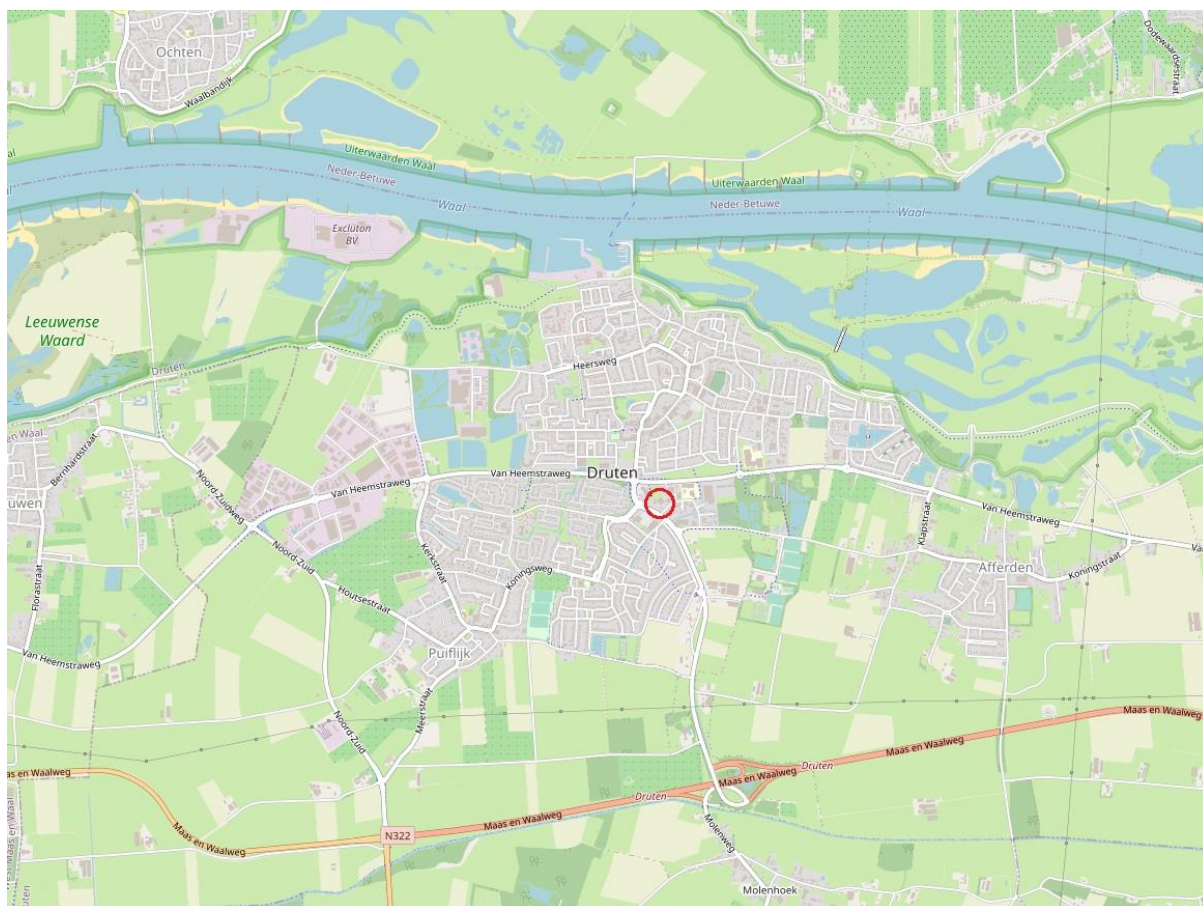
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Het voornemen bestaat om ter plaatse van het (voormalige)bedrijfsperceel nabij de kruising van de Scharenburg en Klepperheide vijf nieuwe woningen te realiseren evenals 2 reeds aanwezige bedrijfswoningen te herzien tot burgerwoning.

De voorgaande ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen nabij de kruising van de Scharenburg en Klepperheide. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging van het plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Aan de Scharenburg 4 in Druten is binnen het plangebied het bedrijf Elbers Landerijen B.V. gevestigd. De bedrijfslocatie heeft een oppervlak van ca 6.000 m² en bestaat uit een bedrijfsgebouw, een verharde buitenruimte en twee bedrijfswoningen. Het bedrijfsgebouw en de zuidelijke bedrijfswoning worden ontsloten op de Klepperheide, de noordelijke bedrijfswoning op de Scharenburg. Het plangebied ligt centraal in Druten, nabij de rotonde van de Van Heemstraweg en de Scharenburg, de twee belangrijkste doorgaande wegen van Druten. In de omgeving liggen veel verschillende functies en er is sprake van een gevarieerde stedenbouwkundige opzet met verschillende bouwmassa's.

Direct ten westen van het plangebied ligt een busstation. De gemeente Druten heeft het voornemen om het busstation uit te breiden tot een HOV-knooppunt, met naast het busstation ook nieuwe parkeergelegenheden voor auto's en fietsen. De directe omgeving van het plangebied is bezig aan een transformatie naar een woonomgeving. Zo is voor het naastgelegen kantoorgebouw aan de oostkant van het plangebied een vergunning afgegeven voor de transformatie van dat gebouw tot woongebouw met in totaal 25 appartementen.

Verder liggen er in de omgeving meerdere woonwijken en enkele bedrijfs- en detailhandelsfuncties, waaronder een supermarkt aan de overzijde van de Scharenburg. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie.



Huidige situatie plangebied (bron: googlemaps).



Aanzicht op het plangebied vanaf de Scharenburg (bron: googlestreetview)

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om de bestaande bedrijfslocatie te transformeren tot een woonlocatie met in totaal zeven woningen, twee bestaande en vijf nieuwe. De ontwikkeling sluit daarmee aan op de reeds ingezette transformatie van de omgeving tot woonomgeving. De twee huidige bedrijfswoningen blijven behouden als reguliere woning en er worden vijf nieuwe woningen opgericht. Het bestaande bedrijfsgebouw wordt gesloopt. Van toekomstige bedrijfsvoering binnen het plangebied is geheel geen sprake meer.

De openheid tussen de twee bestaande bedrijfswoningen wordt logisch opgevuld met één vrijstaande woning, waardoor een klein woonlint langs de Scharenburg ontstaat. De vier andere woningen worden aan de oostkant van het plangebied opgericht. De vier woningen worden vrijstaand of als twee-aaneenwoning ontwikkeld. Alle toe te voegen woningen krijgen een vergelijkbare massa en bouw- en goothoogte als de twee bestaande woningen.

Ten behoeve van de ontsluiting van de aan de oostzijde toe te voegen woningen wordt een toegangspad aangelegd. Via dit pad worden de woningen ontsloten door de Klepperheide. De westelijke woning wordt via een inrit ontsloten door de Scharenburg. Meer over het aspect verkeer volgt in paragraaf 4.4. Parkeren is straks geheel mogelijk op eigen terrein. Navolgende afbeelding toont de beoogde inrichting van het plangebied.



Toekomstige situatie ter plaatse van plangebied.

2.3 Duurzame stedenbouw

Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 is deze verlaagd richting een coëfficiënt dichterbij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen

Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Tevens kan er gekeken worden naar natuurinclusief bouwen (groene daken, gevels, faunavoorzieningen).

Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek

Het thema duurzaamheid is geïntegreerd in de planuitwerking van voorliggend initiatief. De nieuwe woningen worden niet aangesloten op het gasnetwerk maar zullen op een andere manier worden verwarmd. Verder zijn er kansen om duurzame technieken toe te passen aan de woningen, waaronder het plaatsen van zonnepanelen.

Ook bij de inrichting van de buitenruimte zijn er volop kansen om een duurzame woonlocatie te ontwikkelen. De huidige bedrijfslocatie is nagenoeg volledig verhard. De toekomstige tuinen rondom de vrijstaande woningen zorgen voor een afname van het verhard oppervlak. Er is meer ruimte beschikbaar om overtollig hemelwater binnen eigen terrein te verwerken en af te koppelen naar de tuinen, waarna het water in de bodem wordt geïnfiltreerd. Ook de hoeveelheid groen neemt toe ten opzichte van de huidige inrichting.

Nieuwe (zoveel mogelijk inheemse) bomen en struiken binnen de tuinen zorgen voor een aantrekkelijk leefklimaat voor planten en dieren. Dit komt de biodiversiteit ten goede en op warme dagen zorgen de bomen voor een verkoelend effect, waarmee hittestress wordt voorkomen en een aangenaam woonklimaat ontstaat voor de toekomstige bewoners.

Met betrekking tot natuurinclusief bouwen kunnen voorzieningen getroffen worden voor de huismus en vleermuizen. Te denken hierbij valt aan het inbouwen van nestkasten en het aanleggen van een groene tuin met struikgewas. Specifiek voor de huismus kan het perceel zo worden ingericht dat deze zich vanaf Scharenburg 4 kan uitbreiden naar de nieuwe woningen. Treffen van dergelijke voorzieningen leidt tot een versterking van de biodiversiteit in het gebied.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "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."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in één van de aangewezen gebieden van de NOVI en het Barro. Het initiatief raakt daarmee op voorhand niet aan ruimtelijke aspecten met een nationaal ruimtelijk belang.

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend initiatief maakt de oprichting van vijf nieuwe woningen mogelijk. Uit jurisprudentie blijkt dat een nieuwe ontwikkeling die voorziet in twaalf nieuwe woningen of meer is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 Bro. Voorliggend initiatief is daarmee niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder voor duurzame ontwikkeling is niet nodig.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld (actuele versie: 01 februari 2022). De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland

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.

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 Woondeal. Het toevoegen van vijf nieuwe woningen past binnen de regionale Woondeal, zie verder 3.3 en 3.4. Het plangebied ligt in een intrekgebied. In de omgevingsverordening zijn regels opgenomen die de kwaliteit van het drinkwater beschermen. Nieuwe ontwikkelingen binnen 'intrekgebieden' mogen geen bestemmingen bevatten die de winning van fossiele energie mogelijk maken. Voorliggend initiatief maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk. Verder worden er in de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening geen specifieke eisen aan voorliggende locatie gesteld.

Conclusie

Voorliggend initiatief past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal 2.0

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Het partnerschap is vastgelegd in de woondeal uit 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben hun ondersteuning hierbij uitgesproken. Met de geactualiseerde Woondeal 2.0, vastgesteld op 8 maart 2023, onderkennen partijen de bovengemiddeld grote woonopgave, continueren de samenwerking uit 2020 en geven het partnerschap verder vorm.

De Woondeal 2.0 zet in op zeven werkafspraken:

1. Woningbouwopgave en versnelling
2. Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens
3. Huisvesting aandachtsgroepen
4. Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen
5. Leefbaarheid en stadsvernieuwing
6. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
7. Overige thema's als vakantieparken, stikstof en elektriciteitsnetwerken

Partijen streven naar de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 in de Groene Metropoolregio. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. De woningbouwopgave voor gemeente Druten is 910 woningen tot en met 2030. Op dit moment is er tot en met 2030 voldoende plancapaciteit om de opgave in te vullen. Deze capaciteit ligt geleidelijk boven 130% van de geambieerde nieuwbouw.

In lijn met de nationale doelstelling om toe te groeien naar 2/3^e betaalbare nieuwbouwwoningen, wordt ingezet op een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de gemeentebrede nieuwbouwopgave voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000, landelijke betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2023). Op basis van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een deel van het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens, met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur (woningen tussen € 808-€ 1.123, prijspeil 2023). Op basis van het woningbehoefteonderzoek is er ruimte voor uitwisseling tussen de betaalbare segmenten, met dien verstande dat er voldoende sociale huurwoningen en middenhuur/betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens worden toegevoegd.

Er wordt gezorgd voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding

daarvan over de gemeenten. Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen.

Planspecifiek

Het planvoornemen betreft het mogelijk maken van 5 nieuwe woningen en het tot burgerwoning bestemmen van 2 bestaande bedrijfswoningen. Kwantitatief past dit bestemmingsplan daarmee binnen de Woondeal. Het toevoegen van 5 vrijstaande woningen draagt bij aan de doorstroming op de regionale woningmarkt, waardoor betaalbare woningen vrijkomen voor onder andere starters. Tevens heeft het plan een positieve impact met betrekking tot duurzaamheid (zie paragraaf 2.3). Daarmee draagt het initiatief ook bij aan de kwalitatieve ambities uit de Woondeal (werkafspraken 4).

Het initiatief is passend binnen de Woondeal.

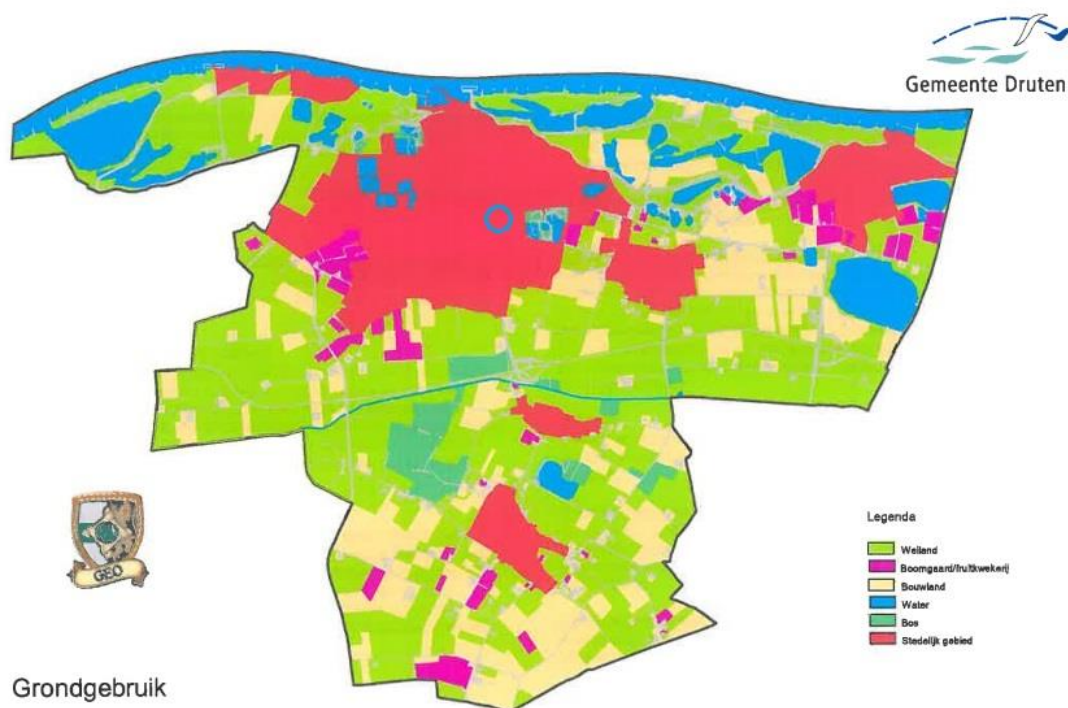
Conclusie

Het initiatief is passend binnen het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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 woongebied'.



Ligging plangebied (blauw cirkel) aangegeven in structuurvisie.

Ten aanzien van wonen stelt de structuurvisie dat ingezet wordt op het realiseren van woningen ten behoeve van de eigen behoefte in alle kernen. Een eventuele woningbouwontwikkeling moet qua aantal en uitstraling aansluiten op de identiteit van de desbetreffende kern, de directe omgeving en het deelgebied waar het een onderdeel van moet worden. De kansen op het gebied van wonen zijn:

- voldoende woningen realiseren voor de eigen inwoners;
- bouwen voor de juiste doelgroepen op de juiste locatie;
- zorgen dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen;
- ruimte bieden aan particulier opdrachtgeverschap;
- de kwaliteit van de directe woonomgeving behouden en zo mogelijk versterken;
- de sfeer en identiteit van de afzonderlijke kernen behouden.

Planspecifiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaande woongebied van Druten (stedelijk gebied). De beoogde woonfunctie is een veelvoorkomende en passende functie in het gebied. In de structuurvisie heeft de gemeente enkele doelstellingen geformuleerd waar voorliggend initiatief op aansluit. Zo neemt het aantal woningen in Druten toe door voorliggend initiatief, waardoor voldoende woningen beschikbaar zijn voor de eigen bewoners. Door de vergroening van het plangebied is tevens een verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving voorzien.

Het initiatief past binnen de Structuurvisie Druten.

3.4.2 Woonvisie

De gemeenteraad van Druten heeft op 21 december 2016 besloten tot het vaststellen van de "Woonvisie 2016-2021: Samen werken aan beter wonen". Deze visie is in 2020 aangevuld naar aanleiding van Regionaal Woningmarktonderzoek 2019 en opnieuw vastgesteld op 26 maart 2020. De aanvulling 2021 is vastgesteld op 15 december 2021. 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 al 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 toegevoegd 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.
- **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 hypotheekisen, 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 in sociale huur, middeldure huur en (middel)dure koop (> € 200.000), 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. Dat komt doordat er grote groepen zijn die minder gaan profiteren van de welvaarts­groei en er nieuwe groepen komen die opteren voor sociale huur (migranten, zorgvragers). 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

De gemeente Druten heeft het streven om tot aan 2030 in totaal 970 nieuwe woningen te bouwen. Dit betekent een versnelling van de woningbouwopgave. Voorliggend initiatief draagt door het toevoegen van 5 nieuwe vrijstaande woningen bij aan het versneld behalen van de afspraken uit het regionale beleid. Het toevoegen van 5 vrijstaande woningen draagt bij aan de doorstroming op de lokale woningmarkt, waardoor betaalbare woningen vrijkomen voor onder andere starters. Het thema duurzaamheid, zie ook 2.3, speelt een centrale rol bij de verdere uitwerking van het plan waarmee het initiatief ook tegemoet komt aan het speerpunt toekomstbestendig wonen.

Het initiatief past binnen de Woonvisie van de gemeente Druten.

3.4.3 Mobiliteitsvisie Druten en Wijchen

De gemeenteraad heeft op 28 januari 2021 de mobiliteitsvisie vastgesteld. In de visie draait het om de mobiliteitsambities en wensen van de gemeente Druten voor het komende decennium. Centraal in de mobiliteitsvisie staat de 'waarom-vraag': waarom is verkeer en mobiliteit belangrijk voor de gemeente en welke ambities wil Druten waarmaken?

De mobiliteitsvisie kent vijf speerpunten:

- Leefbaarheid in de gemeente;
- Bereikbaarheid tussen de kernen;
- Verbonden met de regio;
- Duurzaam verplaatsen;
- Verkeersveiligheid als blijvend speerpunt.

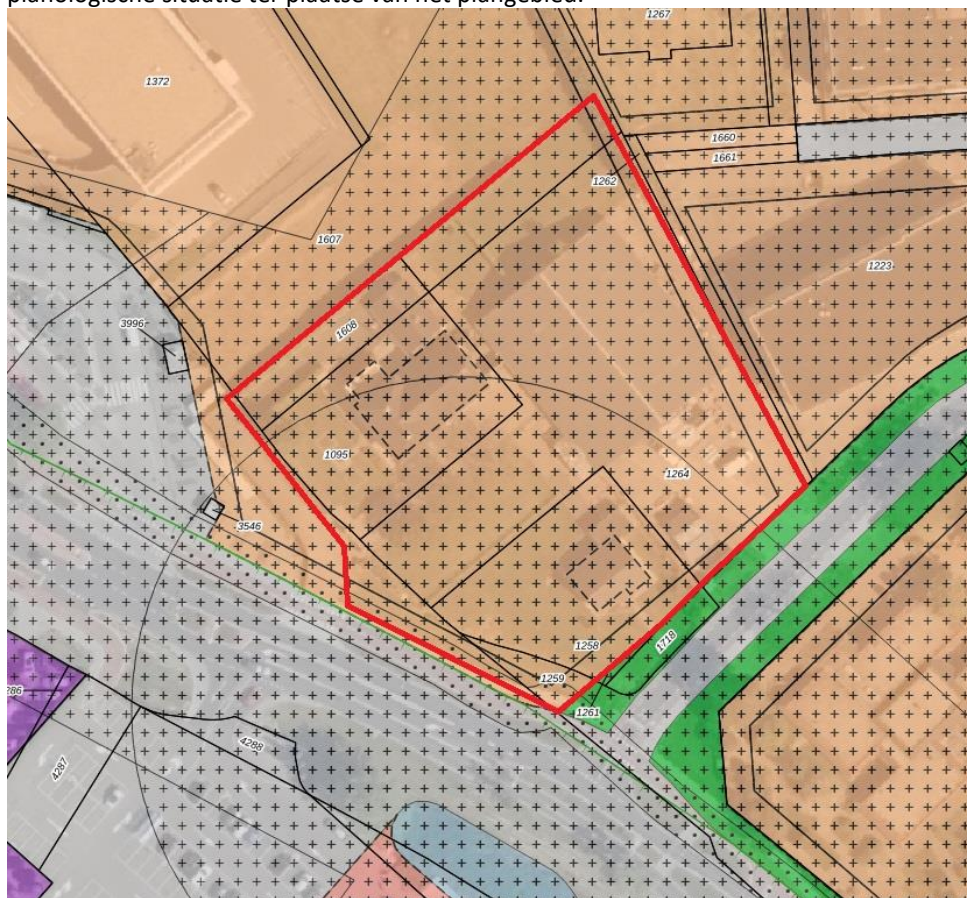
Het mobiliteitsplan wordt aansluitend opgesteld en geeft antwoord op de 'hoevraag': welke maatregelen worden genomen om de wensen en ambities van de gemeente Druten waar te maken? Het mobiliteitsplan zal daarom gemeente specifiek inzoomen op lokale verschillen en een uitvoeringsgericht karakter hebben.

Planspecifiek

Er zijn geen concrete maatregelen opgenomen in de mobiliteitsvisie die betrekking hebben op het plangebied.

3.4.4 Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening)', vastgesteld door de gemeente Druten op 30 januari 2020. Navolgende afbeelding toont de vigerende planologische situatie ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening)' waarop het plangebied is aangegeven met de rode lijn (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft de bestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming(en) 'Waarde - Archeologie 3' en deels 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Daarnaast gelden er meerdere bouwvlakken, (functie)aanduidingen en maatvoeringen binnen het plangebied, waaronder de navolgende:

- detailhandel perifeer;
- wonen
- maximum bebouwingspercentage: 50%;
- maximum bouwhoogte: 15 m.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Het planvoornemen omvat de realisatie van 5 extra woningen en het herzien van 2 bedrijfswoningen tot reguliere woningen. Ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren. Daarmee is voorliggend initiatief in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1. De belangrijkste conclusie van het verkennend bodemonderzoek is dat de aangetoonde verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater zodanig licht zijn dat aanvullend onderzoek niet nodig is. De milieuhygiënische kwaliteit van de onderzochte bodem is in lijn met het beoogde gebruik van het plangebied als woonlocatie. Omdat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de nog te slopen panden niet vastgesteld kan worden, is in de regels van dit plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin gesteld wordt dat - voorafgaand aan de bouw - aanvullend bodemonderzoek (conform de NEN 5470 / NEN 5707). Hierbij kan volstaan worden met onderzoek van alleen de bovengrond.

Verder dient aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd te worden vanwege verhoogde gehalten in de aanwezige puinverharding. Omdat de overschrijding beperkt blijft tot een beperkt gebied is er sprake van een beperkte omvang. Vanwege de beperkte omvang en beperkte kosten voor het aanvullend onderzoek en eventuele vervolgstappen luidt de conclusie dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is in het kader van bodem. Het aanvullend asbestonderzoek (conform de NEN 5897) wordt voorafgaand aan de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen ingediend bij het bevoegd gezag. Hiertoe is in de regels bij dit plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Het bodemonderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (zie bijlage 2). Adviezen zijn in het plan verwerkt.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15576605 (aan de Maas en waalweg ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	20,5 µg/m ³	16,9 µg/m ³	9,2 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Voorliggend initiatief maakt de oprichting van vijf nieuwe woningen mogelijk. Het bestaande bedrijf binnen het plangebied verdwijnt. Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (1.500 woningen). Op basis van de te verwachten beperkte toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project (zie verder 4.4) is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;

- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van meerdere wegen met een maximum snelheid van 50 km/u (o.a. Van Heemstraweg, Scharenburg). Omdat voorliggend initiatief de oprichting van geluidsgevoelige objecten mogelijk maakt, is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (zie bijlage 3). De geluidbelasting door wegverkeer van de Scharenburg op de woningen bedraagt ten hoogste 55 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op twee woningen overschreden. Daarom is voor twee woningen een hogere waarde voor de geluidbelasting door wegverkeer op de Scharenburg aangevraagd. In bijlage 4 is het besluit inzake deze hogere grenswaarde opgenomen. Uit de overwegingen komt naar voren dat het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding vanuit financieel oogpunt niet haalbaar is. Dit geldt ook voor een geluidscherm, die vanuit landschappelijk oogpunt onwenselijk is. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden.

Ten opzichte van het uitgevoerde akoestisch onderzoek (bijlage 3) en het daaropvolgende Besluit hogere grenswaarde (bijlage 4) is een aanvullende memo geluidbelasting aanpassing bouwvlak opgesteld, zie bijlage 5. In de memo is berekend wat het effect is van de vergroting van het oostelijk aaneengesloten bouwvlak en de bijbehorende knik van dat bouwvlak in zuidwestelijke richting. De belangrijkste conclusie is dat de hoogste geluidsbelasting op elk van de onderzochte gevels niet wijzigt. De uitbreiding van het bouwvlak past binnen het Besluit hogere grenswaarde. Hiermee is aangetoond dat het aspect geluid het initiatief niet in de weg staat.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in een gebied met een menging van functies waaronder bedrijf- en detailhandellocaties, maatschappelijke functies en woningen. De omgeving van het plangebied kan daarom worden getypeerd als een 'gemengd gebied', waarbij er sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevante andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Derhalve kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden teruggebracht.

Direct ten westen van het plangebied ligt een busstation. De gemeente Druten is voornemens dit busstation uit te breiden tot een HOV-knooppunt. Het aantal opstapplaatsen neemt toe van 4 naar 6, er komt een andere inrichting / routing en er worden parkeergelegenheden voor auto's en fietsers aangelegd. Een HOV-station is geen inrichting in de zin van de Wet milieubeheer (Wm). Om het toekomstige milieueffect van het HOV-station op het plangebied te bepalen, is gebruik gemaakt van de milieuc contouren op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Een 'Bus-, tram- en metrostation' heeft een milieucategorie 3.2, met een bijbehorende maximale richtafstand van 100 m (op basis van geluid). Vanwege het gemengd gebied kan het milieueffect van één lagere milieucategorie worden getoetst (max 50 m). Bij de toekomstige inrichting van het plangebied is rekening gehouden met het HOV-station door de dichtstbijzijnde nieuwe woning op 50 m tot de dichtstbij gelegen halte te positioneren. Aan de noordkant van het plangebied is een nieuw parkeerterrein als onderdeel van het HOV-station voorzien. In de VNG-publicatie is een 'autoparkeerterrein' aangemerkt als milieucategorie 2 met een toetsafstand van 10 m (gemengd gebied). Het parkeerterrein is op minimaal 10 m vanaf het plangebied voorzien. Via bouwvlakken is geborgd dat de nieuwe woningen niet dicht op het busstation en de overige voorzieningen van het HOV-station kunnen worden opgericht. Het HOV-station zorgt in het kader van milieuzonering daarmee niet voor milieuhinder op de woningen binnen het plangebied. De ontwikkeling van het HOV-station wordt ook niet belemmerd door voorliggend initiatief.

Verder liggen er in de omgeving van het plangebied verschillende bedrijf- en detailhandelslocaties (waaronder een tankstation zonder lpg, een supermarkt, een kantoorlocatie en een fietsenzaak). In het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat binnen de aldaar geldende bestemmingen (Bedrijf en Gemengd) bedrijven en inrichtingen zijn toegestaan tot en met milieucategorie 2 (maximale richtafstand 30 m, gemengd gebied 10 m). Voor alle bedrijven en inrichtingen uit de omgeving geldt dat deze op meer dan 10 m vanaf het plangebied zijn gelegen en milieuhinder op voorhand kan worden uitgesloten. Enige uitzonering hierop betreft het kantoorgebouw direct ten oosten van het plangebied. Dit kantoorgebouw wordt echter getransformeerd tot woongebouw met in totaal 25 appartementen. Milieuhinder kan op voorhand worden uitgesloten.

Voor alle bedrijven en inrichtingen in de omgeving geldt dat de ontwikkelingsmogelijkheden reeds worden beperkt door bestaande woningen in de omgeving van deze bedrijven en inrichting. Bedrijven en inrichtingen worden niet belemmerd door voorliggend initiatief.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

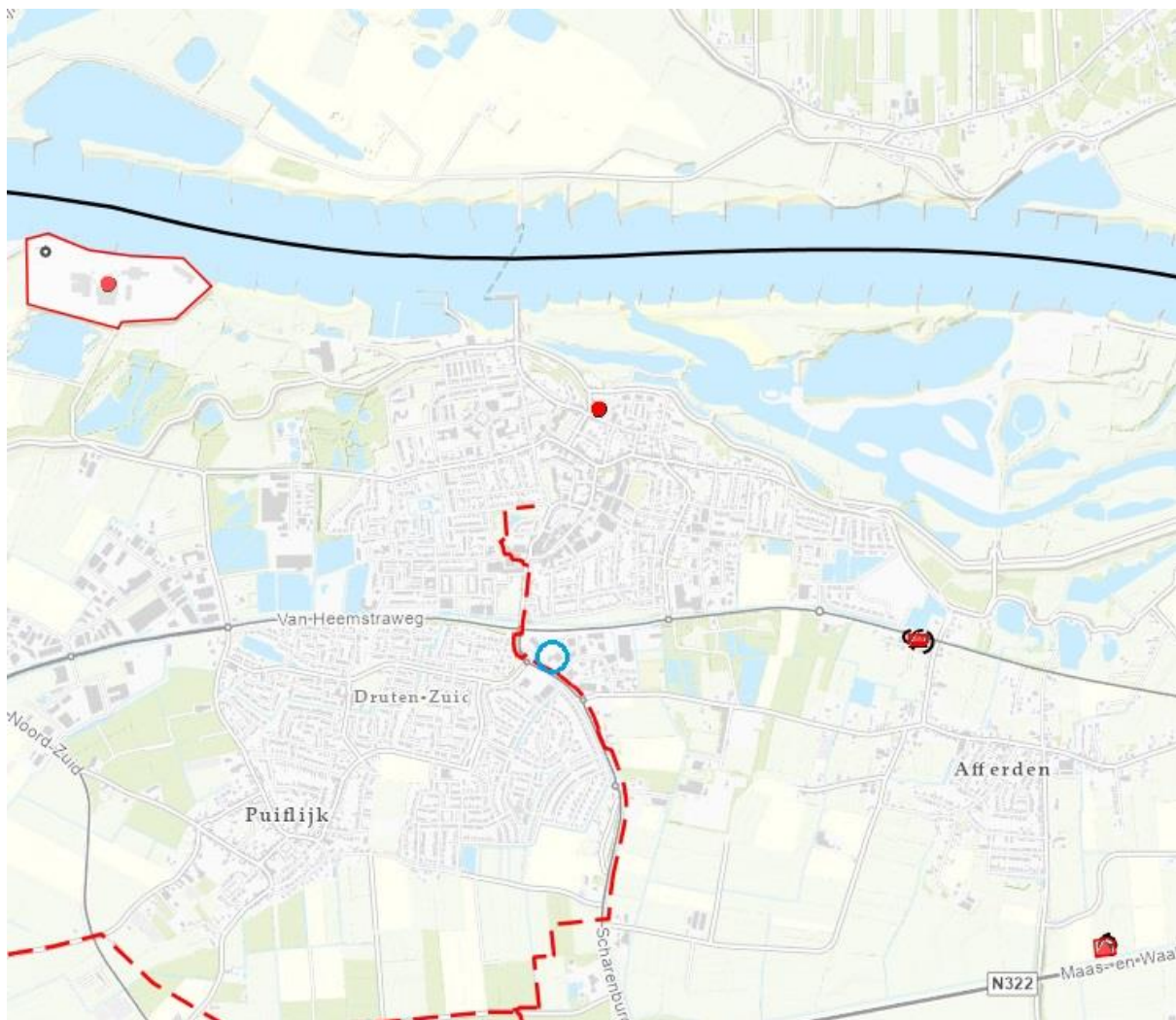
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website. Het plangebied is aangeduid met de blauwe cirkel.



Uitsnede risicokaart ter hoogte van het plangebied (bron: risicokaart.nl)

Bevi-inrichting

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen. De dichtstbijzijnde inrichting ligt ten noorden van het plangebied op circa 1 km afstand. De 10-6 risicocontour ligt nagenoeg op het eigen perceel van deze inrichting. Het bedrijf vormt geen risico voor de woningen binnen het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

Het transport van gevaarlijke stoffen over de Waal is gelet op de ruime afstand van circa 1.6 km 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. Het plangebied is niet gelegen binnen deze zones.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Op de uitsnede van de risicokaart is zichtbaar dat niet ver ten westen van het plangebied een aardgastransportleiding ligt. Het betreft een NEN 3650-leiding (uitwendige diameter: 114 mm, maximale werkdruk: 4000 kpa). Vanwege de afstand tot de dichtstbij gelegen nieuwe woning, ca 30 m, kunnen risico's in het kader van het plaatsgebonden risico op voorhand worden uitgesloten. De 1%-letaliteitsgrens is vastgesteld op 45 m. Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van de leiding. Mede vanwege het beperkte aantal nieuwe woningen is zowel in de bestaande als toekomstige situatie sprake van een groepsrisico dat ruim lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Er vindt geen rekenkundige toename plaats van de hoogte van het groepsrisico na planvorming. Op grond van artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is daarom alleen een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig. Navolgende onderbouwing betreft die beperkte verantwoording. Daaruit blijkt dat er voldoende maatregelen getroffen kunnen worden. De buisleiding vormt geen risico voor de nieuwe woningen binnen het plangebied.

Beperkte verantwoording groepsrisico

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.

Bescherming leiding

In voorgaande onderbouwing is ingegaan op de mogelijke risico's van de leiding op de nieuwe woningen. De leiding zelf dient ook beschermd te worden. Daartoe is in het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening)' een beschermingszone opgenomen aan weerszijden van de leiding. Aan de zuidkant van het plangebied valt een beperkt gebied binnen de beschermingszone van de leiding. Binnen dit gebied zijn geen bouwwerkzaamheden voorzien. De regeling ter bescherming van de leiding is ter plaatse van dit gebied overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Daarmee is planologisch geborgd dat bij eventuele toekomstige bodemwerkzaamheden rekening wordt gehouden met de leiding en negatieve effecten op de leiding worden voorkomen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor externe veiligheid is hiermee aangetoond.

4.2 Water

Wettelijk kader

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en omgevingsvergunningen afwijking bestemmingsplan. Voor overige plannen, zoals een structuurvisie, dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de plantoelichting (art 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (art 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. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

4.2.1 Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Druten, op een hoogte van circa 7,35 m +NAP (Bron: AHN). De bodem ter plaatse bestaat uit voornamelijk zand en klei. Circa 400 m ten zuiden van het plangebied is een peilbuis aanwezig (B39H0516). Volgens deze peilbuis heeft de grondwaterstand in de periode 03-04-2004 tot en met 31-12-2019 niet hoger gestaan dan 6,40 m +NAP en niet lager dan 4,20 m +NAP. De gemiddelde grondwaterstand in deze peilbuis was circa 5,60 m +NAP. Voor het plangebied betekent dat naar verwachting deze grondwaterstand ongeveer 0,10 m hoger staat, dus niet hoger dan 6,50 m +NAP en niet lager dan 4,30 m +NAP en het gemiddelde op 5,70 m +NAP.

Uit de onderzoeksresultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek (bijlage 1) blijkt een grondwaterstand op 5 mei 2022 van 2,30 -mv. Ter plaatse van de desbetreffende peilbuis bedraagt het maaiveld 7,58 m +NAP. Hiermee valt de gemeten grondwaterstand binnen de hiervoor genoemde grondwaterrange.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Peilbesluit Quarles van Ufford (2016). Hierin is het winterpeil bepaald op 5,80 m+ NAP en het zomerpeil op 6,20 m +NAP. Afvalwater wordt in de huidige situatie verwerkt op het gemengde riool.

Ecosysteem

Het plangebied ligt niet binnen het Gelders natuurnetwerk of een beschermingszone voor natte natuur.

4.2.2 Gemeentelijke 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 de *Strategische waternota Wijchen* zijn thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Het *Gemeentelijk rioleringsplan* beschrijft de gemeentelijke zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. In het kader van de watertoets wordt een vertaalslag gemaakt naar de concrete plansituatie.

Zorgplicht afvalwater

Een perceelegeenaar moet het huishoudelijk afvalwater of het bedrijfsafvalwater op de openbare riolering lozen (Besluit lozing afvalwater huishoudens art. 7 en 10 en Activiteitenbesluit art. 2.1 en 2.2). Als dit niet mogelijk (doelmatig) is, zorgt de perceelegeenaar 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 Wm art 10.33).

Zorgplicht hemelwater

Een perceelegeenaar 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 art. 3.5).

Zorgplicht grondwater

Een perceelegenaren 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 art 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 perceelegeenaar een vergunning van het waterschap nodig (Waterwet art. 6.2). Een perceelegeenaar (of aanliggende perceelegeenaar) 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 perceelegeenaar een Keur-ontheffing van het waterschap nodig.

4.2.3 Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Deze paragraaf beschrijft en motiveert de wijze waarop op de planlocatie rekening is gehouden met het watersysteem, gelet op de waterhuishoudkundige situatie, beleid en regelgeving.

4.2.3.1 leefomgeving algemeen

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

Voorliggend initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding of watgangen en oppervlakte water in de omgeving. Uitgangspunt van het plan is dat hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen en hergebruikt. Door de afname van de hoeveelheid verhard oppervlak zijn geen aanvullende waterbergingsvoorzieningen nodig. Onder punt 4.2.3.2 tot en met 4.2.3.5 is in meer detail weergegeven welke concrete invulling aan het aspect water is gegeven.

4.2.3.2 *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 van/voor het plan

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen of andere vormen van oppervlaktewater aanwezig. Ook ligt het plangebied niet binnen een beschermingszone voor Ecologisch natte zones of natte natuur. Met betrekking tot het thema 'beleving van water' is er geen relatie met voorliggend initiatief. Het hemelwater zal worden opgevangen op eigen terrein. Bij de bouw worden niet-uitlogende materialen gebruikt. Afvalwater wordt met een nieuwe aansluiting op het bestaande rioolstelsel afgevoerd. De capaciteit van de riolering is voldoende om het afvalwater van de woning te ontvangen. Mocht er een zwembad worden gerealiseerd, zal het zwembadwater niet via de openbare riolering worden afgevoerd.

4.2.3.3 *Klimaat verandering*

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

Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

In navolgend onderdeel 4.2.3.4 in uiteengezet dat het verhard oppervlak niet toeneemt door voorliggend initiatief. Verder wordt ingegaan op maatregelen die kunnen worden genomen met betrekking tot het opvangen van regenwater. Drinkwaterbesparing is bijvoorbeeld mogelijk door een opslagsysteem voor hemelwater te realiseren en bij droogte met het opgeslagen regenwater de tuin te besproeien.

4.2.3.4 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 1500 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 van/voor het plan

Door Laurant projectbegeleiding is een Watertoets opgesteld ter onderbouwing van de waterberging van voorliggend project, zie bijlage 7. In de toekomstige situatie is er 1.335 m² aan oppervlakte waarvan het regenwater afgevoerd dient te worden. Uitgaande van een kunstmatige berging betekent dit dat er in totaal 88,6 m³ aan water tijdelijk geborgen dient te worden. Om hemelwater in de toekomstige situatie te verwerken zijn een viertal opties uitgewerkt. Uitgangspunt bij de verdere uitwerking van voorliggend initiatief is optie 2: het aanhaken op de reeds aanwezige afvoerleiding. Hierbij wordt het regenwater eerst vastgehouden met een retentie op eigen terrein. Door middel van een keerklep constructie wordt vervolgens een verbinding gemaakt met de gemeentelijke uitlegger. Deze optie is afgestemd met de gemeente Druten, zie de memo uit bijlage 8. De voorwaarden en uitgangspunten uit de memo uit bijlage 8 worden in acht genomen bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling. In de huidige bestemmingsplanfase is daarmee in voldoende mate aangetoond dat het plan voldoende rekening houdt met het wateraspect en dat er ruimte is om de waterberging te realiseren. De exacte uitvoering van de compensatiemaatregelen worden nader uitgewerkt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.2.3.5 Gezondheid en veiligheid

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een veilig watersysteem. Inrichting en beheer van het watersysteem op de planlocatie dient te 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

Wateroverlast is als gevolg van het plan niet te verwachten. In de bestaande situatie zijn al twee woningen binnen het plangebied aanwezig. De vijf nieuwe woningen krijgen een vergelijkbaar vloerpeil als de twee bestaande woningen. Bij dit plan zijn verdrinkingsgevaar en gezondheidsrisico's vanwege een ligging nabij overstorten of stilstaand water niet aan de orde.

4.2.4 Overwegingen en conclusie

Overwegingen

Voorliggende ontwikkeling voorziet de realisatie van 5 woningen ter plaatse van een bedrijfsperceel in het bebouwde gebied van Druten. Met onderhavig plan wordt de aanwezige bedrijfsbebouwing gesloopt ten behoeve van de realisatie van de woningen. Hiermee neemt de verharding in het plangebied af, zie bijlage 7. Een noemenswaardig deel van het plangebied zal in de toekomstige situatie onverhard blijven. Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd of afgevoerd. Het treffen van aanvullende maatregelen ten behoeve van de waterberging is door de afname van de hoeveelheid verhard oppervlak niet aan de orde. Vanwege de aanwezigheid van klei in de bodem dient bij de omgevingsvergunning gekeken te worden naar de lediging van bergingsvoorzieningen (vertraagde leegloop). In de omgeving is verder geen (beschermingszone van) oppervlaktewater aanwezig waar dit plan een negatief effect op kan hebben. Afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt afgevoerd naar het riool. Voorliggend plan heeft daarmee geen noemenswaardige effecten op het aspect water.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar op het gebied van water.

4.2.5 Overleg met waterbeheerder

Advies waterbeheerder

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 voor het plan

Het waterschap Rivierenland is middels het uitvoeren van de watertoets op de hoogte gebracht van voorliggende ontwikkeling. De uitkomst van de toets is toegevoegd als bijlage 6 en verwerkt in deze paragraaf. Het waterschap heeft aangegeven positief te adviseren over het plan. Daarmee hoeft het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg ook niet meer toegezonden te worden aan Waterschap Rivierenland.

Eindconclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 9. De belangrijkste conclusies zijn in het vervolg van voorliggende paragraaf opgenomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een natuurgebied met een beschermde status, zoals Natura 2000-gebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken' bevindt zich op circa 1,2 km ten noorden van het plangebied. Negatieve effecten vanuit de deelaspecten geluid, trilling en lichthinder kunnen vanwege de ruime afstand in relatie tot het beperkte ruimtelijke effect van voorliggend initiatief op voorhand worden uitgesloten. Om de effecten vanuit stikstofdepositie te kunnen bepalen is voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase een voortoets stikstofdepositie opgesteld, zie bijlage 11. Als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd, neemt de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase niet toe. In de aanlegfase neemt de stikstofdepositie tijdelijk zeer beperkt toe op een klein deel van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Deze zeer beperkte toename in stikstof op de leefgebieden leidt echter niet tot een significant negatief effect en niet tot aantasting van instandhoudingsdoelstellingen. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een vergunning Wnb is daarom niet nodig voor dit project. Negatieve effecten in het kader van gebiedsbescherming kunnen worden uitgesloten.

Soortenbescherming

In de quickscan wordt geconcludeerd dat aanvullend onderzoek nodig is naar de soortgroepen 'vleermuizen' en 'huismus'. Tevens worden in de quickscan (paragraaf 5.4) enkele algemene te treffen maatregelen benoemd. Een daarvan betreft dat ten aanzien van algemene broedvogels de sloopwerkzaamheden worden opgestart buiten het broedseizoen en/of na het ongeschikt maken van de planlocatie. Indien de beoogde werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart dient de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een ter zake deskundige.

Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd en toegevoegd als bijlage 10. De belangrijkste conclusie is dat voor de uitvoering van de ingreep geen ontheffing Wnb nodig is (tabel 4.1). Er dienen maatregelen genomen te worden voor de gevonden verblijfplaatsen in de bebouwing naast de planlocatie. Om verstoring te voorkomen dient er tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie geen licht op deze bebouwing gericht te worden. De initiatiefnemer zal erop toezien dat deze maatregel in acht wordt genomen.

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar vanuit het aspect ecologie.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied wordt ontsloten door de Scharenburg en de Klepperheide. Voor de woningen aan de oostkant van het plangebied wordt een nieuw ontsluitingspad aangelegd op de Klepperheide. De toe te voegen woning aan de westkant van het plangebied wordt via de bestaande inrit ontsloten op de Scharenburg.

Ten opzichte van de huidige bedrijfslocatie en gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zal het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie hooguit (beperkt) toenemen. Het omliggende wegennet kan een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen goed aan.

Parkeren

De gemeente Druten heeft een eigen 'Nota Parkeernormen Gemeente Druten 2021'. Daarin is een norm van 1,8 (afgrond 2) parkeerplaatsen per vrijstaande woning in het middeldure segment opgenomen. Voorliggend initiatief maakt de oprichting van vijf nieuwe vrijstaande woningen mogelijk, met een totale parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen. Bij de uitwerking van de inrichtingstekening, zie 2.2, is rekening gehouden met twee parkeerplaatsen per woning. De verbeelding bij dit plan biedt voldoende ruimte om de woningen dusdanig te realiseren dat er voldoende ruimte is voor 2 auto's. Dit is tevens te zien op navolgende afbeelding.



Impressie parkeren toekomstige situatie (ontwerp: Elias Stedenbouw)

De parkeerbehoefte kan geheel binnen eigen terrein worden opgelost. Voor de twee bestaande vrijstaande woningen zijn er al twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein beschikbaar. Verder stelt de gemeente in de Nota Parkeernormen dat per woning 0,3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig moeten zijn voor bezoekers. In de omgeving van het plangebied is meer dan voldoende parkeergelegenheid aanwezig om deze behoefte op te kunnen vangen.

In de regels van voorliggend plan is via een voorwaardelijke verplichting geborgd dat bij de verdere uitwerking van het bouwvlak de parkeernormen van de geldende 'Nota Parkeernormen Gemeente Druten 2021' in acht dienen te worden genomen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten zoals (rijks)monumenten of andere waardevolle objecten aanwezig. Een deel van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Deze gronden zijn aangewezen 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. Onder cultuurhistorische waarden wordt verstaan:

- 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. een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

Voorliggend initiatief voorziet in een transformatie van een bestaande bedrijfslocatie naar een woonlocatie met in totaal zeven vrijstaande woningen. Een deel van het plangebied is als cultuurhistorisch waardevol aangewezen omdat de Scharenburg één van de historische linten van Druten is. Het plangebied en de omgeving zijn in de loop der tijd verstedelijkt met een verscheidenheid aan functies. Waardevolle landschappen zijn er niet meer aanwezig. Wel kan de transformatie van de huidige bedrijfslocatie naar woonlocatie als passend worden gezien, waarbij sprake is van versterking van de cultuurhistorische waarden. Door het initiatief wordt de bestaande openheid tussen de twee bedrijfswoningen logisch opgevuld door een derde vrijstaande woning. Op die manier ontstaat een woonlint langs de Scharenburg en wordt de cultuurhistorische stedenbouwkundige opzet van bebouwing langs dit oude bebouwingslint recht gedaan. De sloop van de bedrijfsbebouwing verbetert het aanzien van het plangebied vanaf de Scharenburg.

De bestaande dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' wordt overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Archeologie

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3'. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de grond is bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 50 centimeter een archeologisch onderzoek nodig. Omdat deze grenswaarde met dit plan wordt gehaald is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd, zie bijlage 12. Uit het onderzoek blijkt dat de archeologische verwachting niet naar beneden kan worden bijgesteld. Op basis van de onderzoeksresultaten luidt het advies om nader onderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd voorafgaand aan de omgevingsvergunningfase voor het bouwen. De onderzoeksresultaten zullen bij het bevoegd gezag worden ingediend. Als tijdens het proefsleuvenonderzoek blijkt dat er waardevolle archeologische resten aanwezig zijn, zullen vervolgstappen worden ondernomen met als doel dat deze waardevolle resten worden beschermd. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan daarmee uitvoerbaar is in het kader van archeologie. De bestaande dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' is in voorliggend plan overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor cultuurhistorie en archeologie is hiermee aangetoond.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Verkeer

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de nieuwe ontsluiting tussen de woonpercelen aan de oostkant van het plangebied en de Klepperheide.

Wonen

Ter plaatse van de bestaande en nieuwe woonpercelen is een woonbestemming opgenomen. De twee bestaande en de nieuwe woning aan de westkant van het plangebied krijgen een eigen bouwvlak. De vier nieuwe woningen aan de oostkant worden toegestaan binnen één aaneengesloten bouwvlak. De toegestane aantallen woningen en woningtype zijn in beginsel uitgewerkt in de regels, en worden voor het aaneengesloten bouwvlak aan de oostkant nader bepaald door aanduidingen op de verbeelding. Op de verbeelding is verder per woning de maximaal toegestane bouw- en goothoogte aangegeven.

Verder worden de volgende dubbelbestemmingen ongewijzigd overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan:

- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'
- Dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan wordt toegezonden aan de relevante instanties.

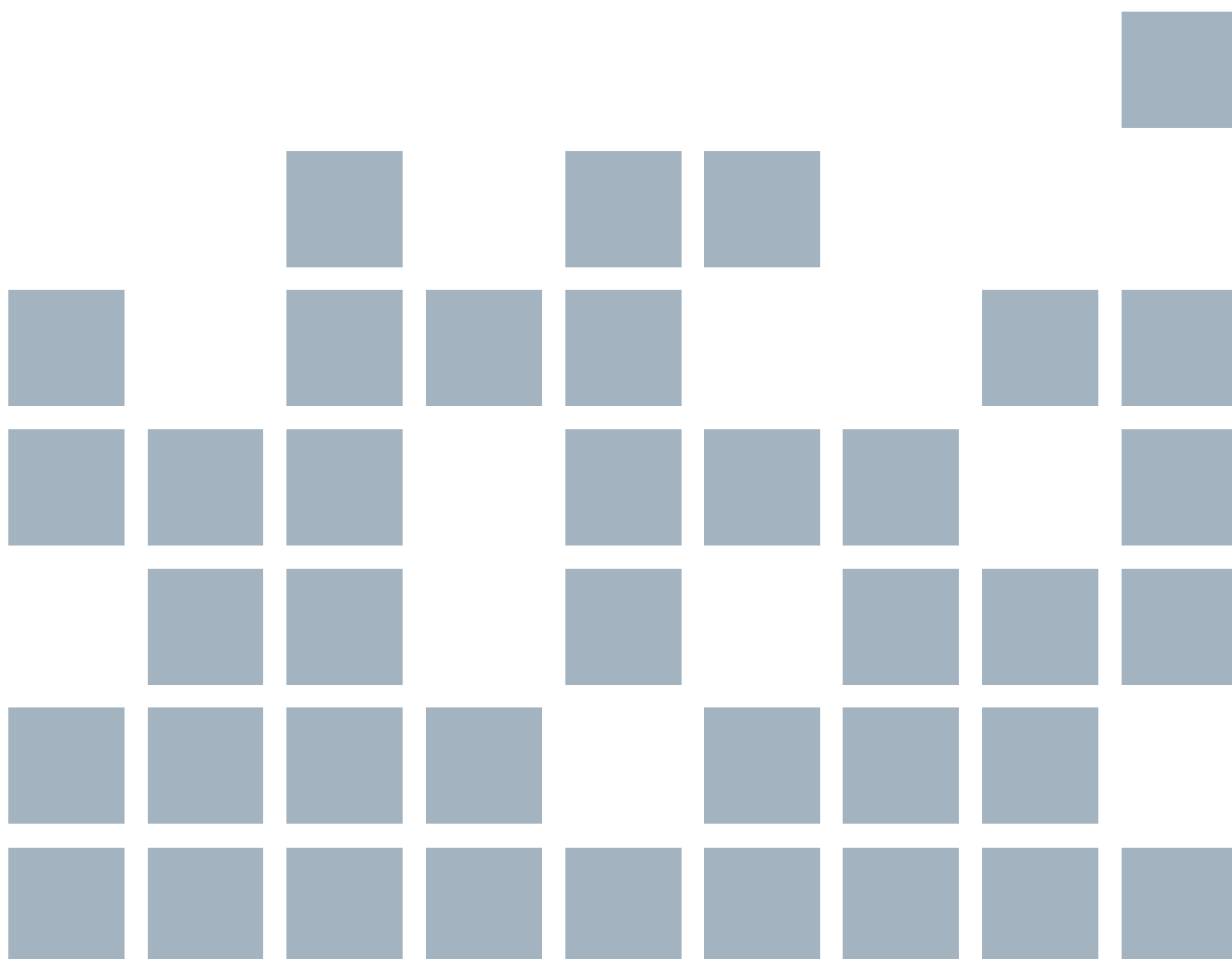
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Er is bij voorliggend plan geen sprake van een formele inspraakprocedure ex artikel 3.1.6 Bro. Het bestemmingsplan wordt direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De initiatiefnemer brengt omwonenden persoonlijk op de hoogte van de ontwikkeling binnen het plangebied.

6.4 Verslag zienswijzen

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

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Advies bodem

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Besluit hogere grenswaarde

Bijlage 5 Memo geluidbelasting aanpassing bouwvlak

Bijlage 6 Digitale watertoets

Bijlage 7 Memo watertoets Laurant

Bijlage 8 Memo watertoets gemeente

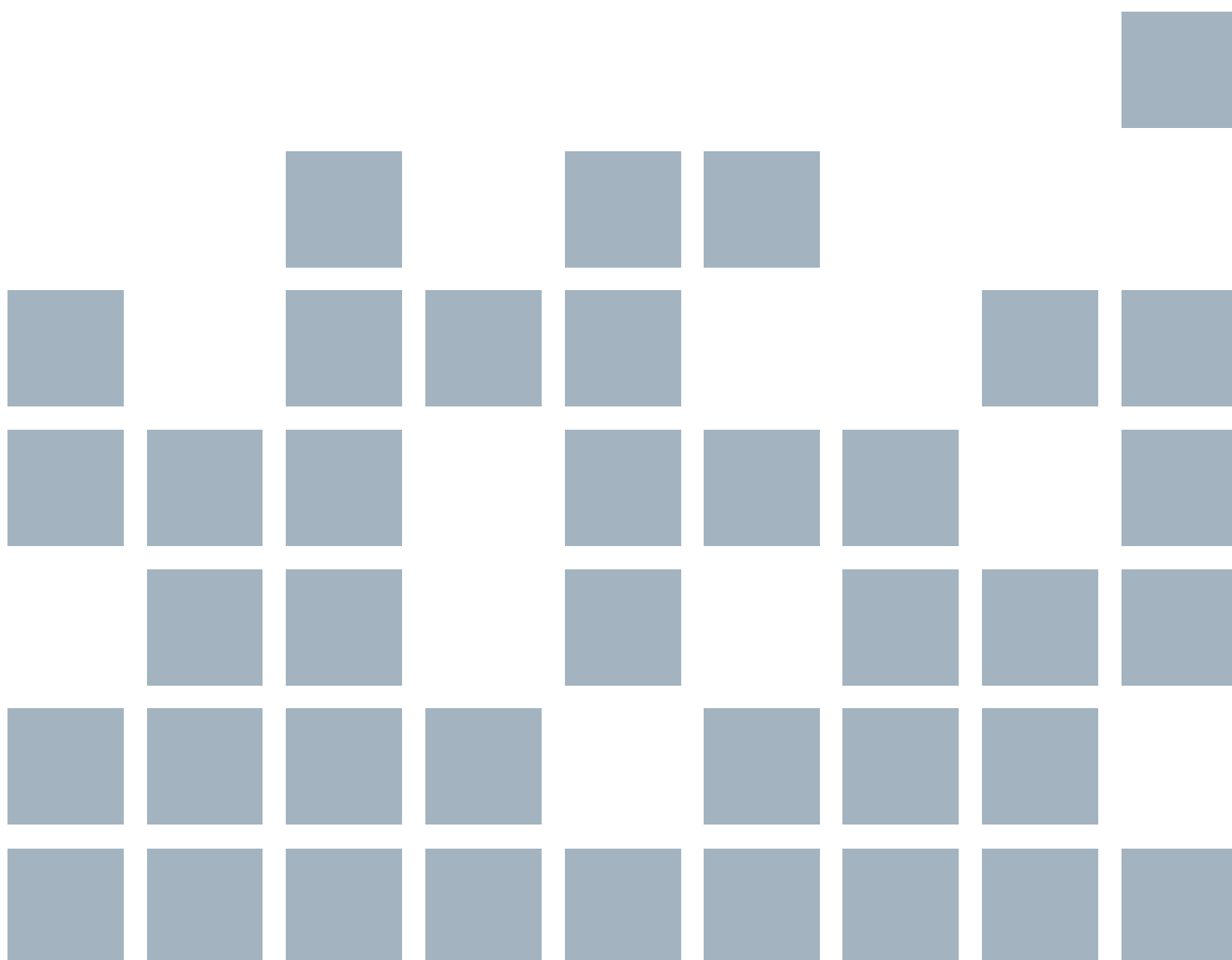
Bijlage 9 Quicksan flora en fauna

Bijlage 10 Aanvullend onderzoek vleermuizen en huismus

Bijlage 11 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 12 Archeologisch onderzoek

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Scharenburg, Klepperheide en Van Heemstraweg met identificatienummer NL.IMRO.0225.BPdruScharenburg-2202 van de gemeente Druten.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 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;

1.6 archeologisch onderzoek

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

1.7 archeologische waarde

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

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingsgrens

de grens van een bouwvlak;

1.10 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;

1.11 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.12 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;

1.13 besloten prostitutie

een besloten inrichting waarin prostitutie wordt uitgeoefend of de uitoefening ervan wordt aangeboden (o.a. erotische massagesalons, seksclubs, privé-huizen, thuisprostitutie en escortbedrijf);

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bijbehorende bouwwerken

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;

1.16 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;

1.17 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;

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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

1.21 bouwwerk, geen gebouw zijnde

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, maar die niet een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.22 carport

gebouwde overkapping van lichte constructie voor de stalling van motorvoertuigen, waarvan in ieder geval de naar de straat gekeerde zijde geen wand heeft;

1.23 dakkapel

een uitspringend gedeelte op een hellend dak waarin een raamkozijn is opgenomen en die voorzien is van zijwanden;

1.24 deskundige

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

1.25 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;

1.26 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;

1.27 eerste bouwlaag

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

1.28 erf

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

1.29 erker

een uitbouw van het hoofdgebouw in één bouwlaag met:

hoogte: maximaal bovenkant vloer begane grond + 0,25 meter;

breedte: maximaal 60 % van de voorgevel;

diepte: max. 1,25 meter, waarbij de voortuin vanaf de openbare ruimte minimaal 2 meter onbebouwd blijft;

1.30 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);

1.31 evenementen

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

1.32 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;

1.33 gebouw

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

1.34 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.35 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.

1.36 kap

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.37 kunstwerk

civieltechnisch bouwwerk;

1.38 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

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 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.42 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.43 ondergronds bouwen

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

1.44 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 sluitende, afgewerkte maaiveld;

1.45 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;

1.46 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;

1.47 verbeelding

de kaart met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

1.48 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.

1.49 voorgevellijn

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

1.50 vrij beroep

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten. Hieronder wordt verstaan: 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;

1.51 vrijstaand

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd;

1.52 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;

1.53 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning.

1.54 woning

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

1.55 woonunit

een te verplaatsen/verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag-, of bewoning door één of meer personen, waaronder ook een stacaravan wordt verstaan;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels 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.

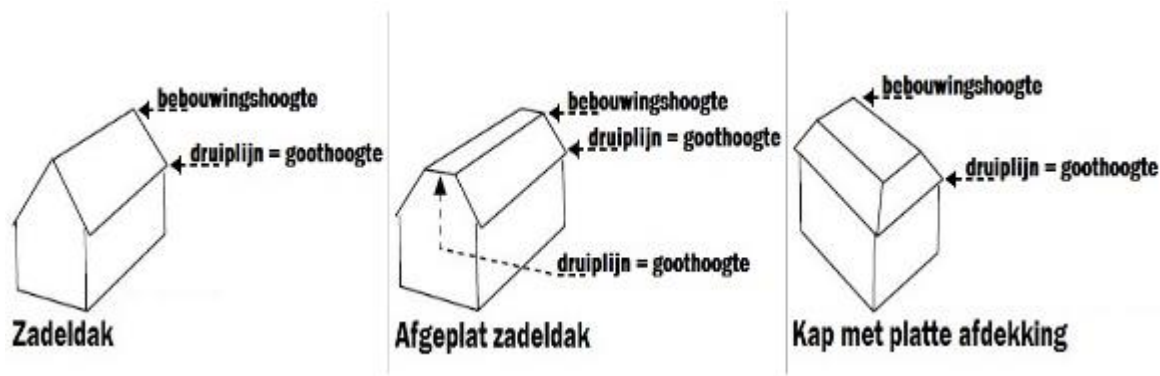
2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de duiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

Met onderstaande tekeningen is aangegeven wat wordt aangemerkt als goothoogte:



2.6 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 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 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. afvalcontainers;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. watergangen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 *Gebouwen*

De oprichting van gebouwen is niet toegestaan.

3.2.2 *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 4 Wonen

4.1 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 1;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Situering:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

Bebouwing:

- b. per bouwvlak is maximaal één vrijstaande woning toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen toegestaan zoals aangegeven op de verbeelding;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b zijn ter plaatse van de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' zowel vrijstaande- als twee-aaneengebouwde woningen toegestaan.

Maatvoering:

- e. het maximum bebouwd oppervlak voor het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bedraagt 180 m² per woning, waarbij geldt dat indien het maximum bebouwd oppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken van een bestaande woning meer bedraagt dan 180 m², het bestaande oppervlak is toegestaan;
- 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 goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

4.2.2 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. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 1,5 m, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevellijn;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 1 m, tenzij het bijbehorende bouwwerk in de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd;

Maatvoering:

- d. het maximum bebouwd oppervlak voor het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bedraagt 180 m² per woning.
- e. 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;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,2 m.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen 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 kinderspeelwerktuigen mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenstokken, lampen en masten mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.2.4 *Voorwaardelijke verplichting - bodemonderzoek*

Voor bouwwerken moet, alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door aanvrager een bodemonderzoek (conform NEN 5480 / NEN 5707) worden overgelegd. Hierbij kan worden volstaan met onderzoek van alleen de bovengrond.

4.2.5 *Voorwaardelijke verplichting - asbestonderzoek*

Voor bouwwerken moet, alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door aanvrager een asbestonderzoek (conform NEN 5897) worden overgelegd, waarin de omvang en mate van de aangetroffen asbestverontreiniging in de puinverharding wordt vastgesteld.

4.3 **Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en archeologische 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.

4.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van het bepaalde in 4.2.2 onder b, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot in de voorgevellijn, mits het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;

4.5 **Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- 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 hoofdgebouw en/of de bijbehorende bouwwerken;

4.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.6.1 *Afwijken bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van bedrijfsmatige 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 1 of 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' in Bijlage 2;
- 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.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijzigen bouwtypologie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten einde bij algehele sloop van één of meerdere woningen, woningen terug te bouwen in een andere bebouwingstypologie onder voorwaarden dat:

- a. de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling wordt aangetoond;
- b. voldaan wordt aan de minimale afstanden tot de zijdelingse perceelgrens zoals bedoeld in 4.2.1;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf;
- d. geen onevenredige toename van de verkeersbewegingen optreedt;
- e. er rekening gehouden wordt met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit- en kwantiteit);
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van direct omwonenden;
- g. de gemeente gevrijwaard wordt van alle plankosten;
- h. de ontwikkeling inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
- i. de woningbouw past binnen het gemeentelijke volkshuisvestingbeleid.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' 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 3' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.2 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 500 m² én waarvan de diepte meer bedraagt dan 0,50 meter 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden meer dan 500 m² bedraagt:

- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,50 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;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- e. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 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.

5.4.3 Toetsingscriteria

- a. De in lid 5.4.1 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.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Zie de algemene wijzigingsbevoegdheid in 11.1.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

6.1 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.

6.2 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 6.1 genoemde cultuurhistorische waarden.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 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 / gevelde houtopstanden;
- i. het verwijderen van wegen of paden.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.3.1 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'.

6.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de in lid 6.1 genoemde cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding ondergeschikte bouwdelen

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

8.2 Ondergronds bouwen

- a. Tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald mag op plaatsen waar hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn of gelijktijdig worden gebouwd eveneens ondergronds worden gebouwd. 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. Ondergronds bouwen ter plaatse van agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de bedrijfsvoering, zoals een mestput en een melkput, is toegestaan.
- d. 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 bijbehorend bouwwerk, uitsluitend daar waar bovengronds gebouwd mag worden, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

8.3 Bouwen in de voorgevellijn

- a. Hoofdgebouwen dienen in de voorgevel rooilijn gesitueerd te worden;
- b. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a voor het oprichten van hoofdgebouwen tot maximaal 3 meter achter de Voorgevellijn indien dit stedenbouwkundig wenselijk of inpasbaar is.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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.

9.2 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 feitelijke 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 behorende en daartoe bestemde groten. De parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen gemeente Druten 2021 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 gemeente Druten 2021;
- c. Ruimte(n) voor het parkeren van auto's, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte krachtens de Nota Parkeernormen gemeente Druten 2021 is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik aangemerkt als strijdig gebruik.
- d. Indien een bouwplan daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het laden 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.

9.3 Evenementen

Alle gronden zijn tevens bestemd voor evenementen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 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 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijziging Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' of 'Waarde - Archeologie 2' toe te kennen, als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 13.1 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 13.2, 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;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 13.2, 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;
4. Het eerste lid onder artikel 13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

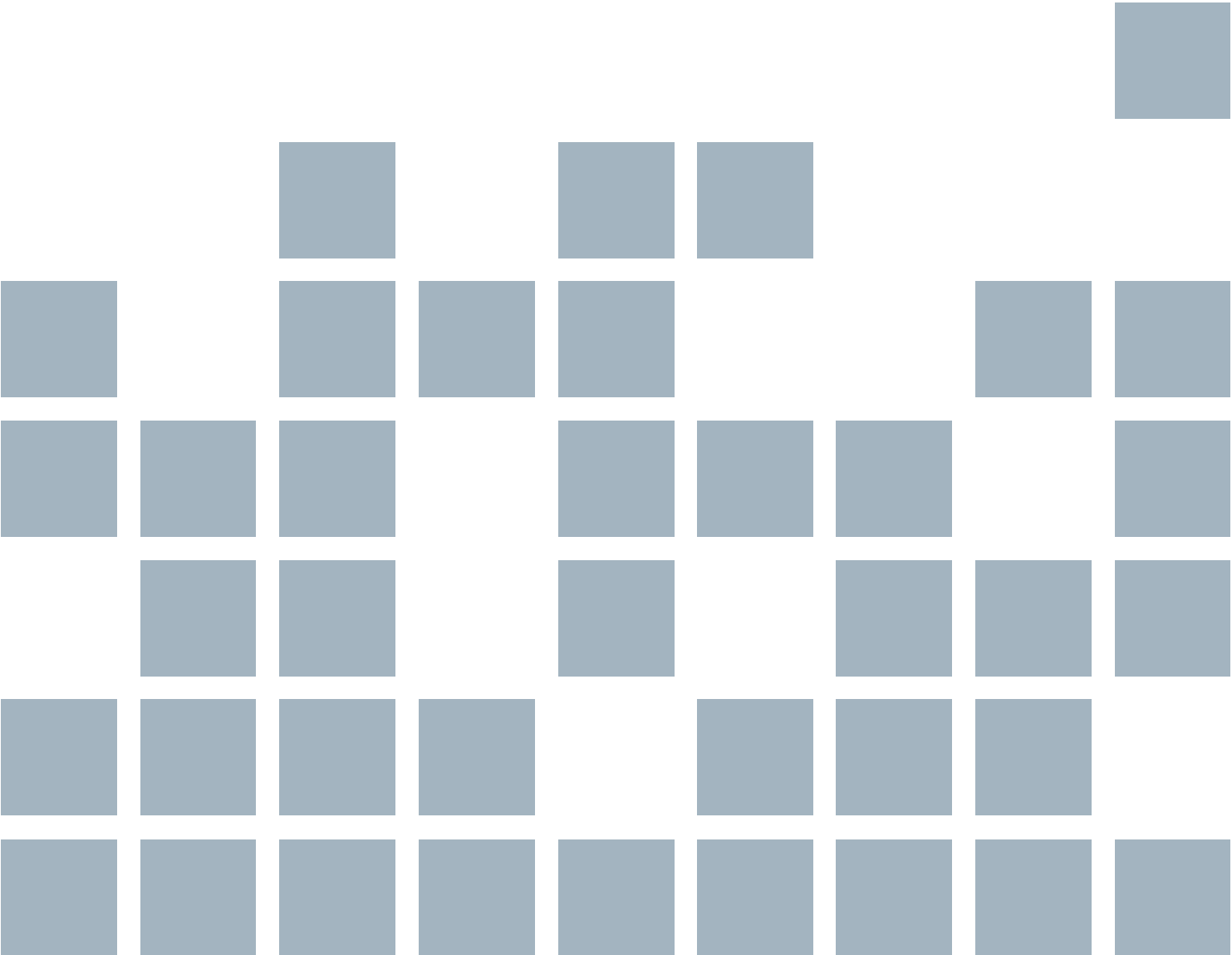
Regels van het bestemmingsplan 'Scharenburg, Klepperheide en Van Heemstraweg'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Beleidsnotitie internetwinkels

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

Verbeelding





buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement