Toelichting en regels

Vastgesteld (6 mei 2024)

Bestemmingsplan

Roodhekkenpas West Druten

Inhoudsopgave

Toelichting **6**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Geldende plannen 9
1.4 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie **11**
2.1 Bestaande situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 12

Hoofdstuk 3 Beleidskader **19**
3.1 Nationaal beleid 19
3.2 Provinciaal & regionaal beleid 21
3.3 Gemeentelijk beleid 24
3.4 Conclusie 28

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten **29**
4.1 Verkeer & parkeren 29
4.2 Bodem 32
4.3 Geluid 33
4.4 Milieuzonering 35
4.5 Luchtkwaliteit 42
4.6 Geur 43
4.7 Externe veiligheid 44
4.8 Waterhuishouding 47
4.9 Ecologie 52
4.10 Archeologie & cultuurhistorie 55
4.11 Leidingen 58
4.12 Vormvrije MER-beoordeling 58

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **60**
5.1 Algemeen 60
5.2 Bestemmingen 61

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **63**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 63
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 63

Bijlagen bij toelichting **67**

Bijlage 1 **Beeldkwaliteitplan** **68**
Bijlage 2 **Diverse bodemonderzoeken** **69**
Bijlage 3 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai** **70**
Bijlage 4 **Quickscan bedrijven & milieuzonering** **71**
Bijlage 5 **Geuronderzoek** **72**
Bijlage 6 **Akoestisch onderzoek industrielawaai** **73**
Bijlage 7 **Watertoets & doorlatendheidsonderzoek** **74**
Bijlage 8 **Quickscan flora & fauna** **75**
Bijlage 9 **Notitie stikstofberekening** **76**
Bijlage 10 **Archeologisch vooronderzoek** **77**
Bijlage 11 **Verslag omgevingsdialoog 6 juli 2022** **78**
Bijlage 12 **Verslag omgevingsdialoog 16 januari 2023** **79**
Bijlage 13 **Nota zienswijzen** **80**

Regels **81**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **82**
Artikel 1 Begrippen 82
Artikel 2 Wijze van meten 87

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **88**
Artikel 3 Groen 88
Artikel 4 Natuur 89
Artikel 5 Verkeer 91
Artikel 6 Water 92
Artikel 7 Woongebied 93
Artikel 8 Leiding - Gas 97
Artikel 9 Leiding - Riool 99
Artikel 10 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied 101

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **103**
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 103
Artikel 12 Algemene bouwregels 103
Artikel 13 Algemene gebruiksregels 103
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels 105

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **109**
Artikel 15 Overgangsrecht 109
Artikel 16 Slotregel 109

Bijlagen bij de regels **110**

Bijlage 1 **Staat van Bedrijfsactiviteiten** **111**

Bijlage 2 **Beleidsnotitie internetwinkels** **112**

Bijlage 3 **Nota parkeernormen** **113**

Bijlage 4 **Landschappelijke inpassing** **114**

Bijlage 5 **Versterkingsplan Groene Ontwikkelingszone** **115**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de tweede fase van het plan Roodhekkenpas in Druten. In de jaren '90 is het plan Roodhekkenpas Oost (fase 1, circa 65 woningen) ontwikkeld op enkele voormalige agrarische gronden aan de westzijde van de kern Druten.

Vanwege enkele milieucontouren was het eind vorige eeuw niet mogelijk om ook de westelijke gronden te ontwikkelen voor woningbouw. Er is op dat moment gekozen voor een tijdelijke hertenweide ten westen van de straat Roodhekkenpas. Deze milieucontouren verklaren ook voor een groot deel het gebogen verloop van de westelijke poot van de Roodhekkenpas.

Nu, ruim 20 jaren later, zijn de betreffende milieucontouren verkleind door het vertrek van een grote meubelfabriek op bedrijventerrein Westerhout, even ten westen van het plangebied, en doordat het afvalwater van een voormalige slachterij niet langer wordt gezuiverd bij de rioolwaterzuiveringsinstallatie, even ten noordwesten van het plangebied. Deze kleinere milieucontouren maken de ruimte vrij om ook fase 2 van het oorspronkelijke plan, Roodhekkenpas West, te realiseren.

Er is bovendien een grote behoefte aan goedkope en/of middeldure grondgebonden koopwoningen voor starters en senioren in de kern Druten. Daarom valt minimaal 50 % van de woningen in fase 2 in de prijsklasse tot de betaalbaarheidsgrens en worden er ook levensloopbestendige woningen gerealiseerd. In totaal worden in deze tweede fase 36 grondgebonden koopwoningen gerealiseerd.

De beoogde woningen passen niet in het geldende bestemmingsplan. Herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste woningen te kunnen realiseren.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Druten en betreft enkele voormalige agrarische gronden, die vanaf eind jaren '90 in gebruik genomen zijn als hertenweide. Hoewel de gronden in het plangebied buiten de verkeerskundige bebouwde kom liggen van de kern Druten, is in de praktijk, door de ligging van het bedrijventerrein Westerhout ten westen van het plangebied en de nieuwbouw die op dit moment plaatsvindt op het oostelijke deel van dit bedrijventerrein (direct ten zuiden van de Heersweg), sprake van een agrarisch restperceel binnen het bestaand bebouwd gebied van Druten. Het plangebied wordt globaal als volgt begrensd:

- Noordzijde: de Heersweg en (aan de noordwestzijde) het natuurgebied ten noorden van de Heersweg;
- Oostzijde: de straat Roodhekkenpas;
- Zuidzijde: de straat Roodhekkenpas;
- Westzijde: het bedrijventerrein Westerhout. Op verzoek van de provincie is de groene houtsingel met A-watergang ten westen van de nieuwe woonwijk meegenomen binnen de plangrens.

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



Globale ligging plangebied (rode druppel, bron: maps.google.nl)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

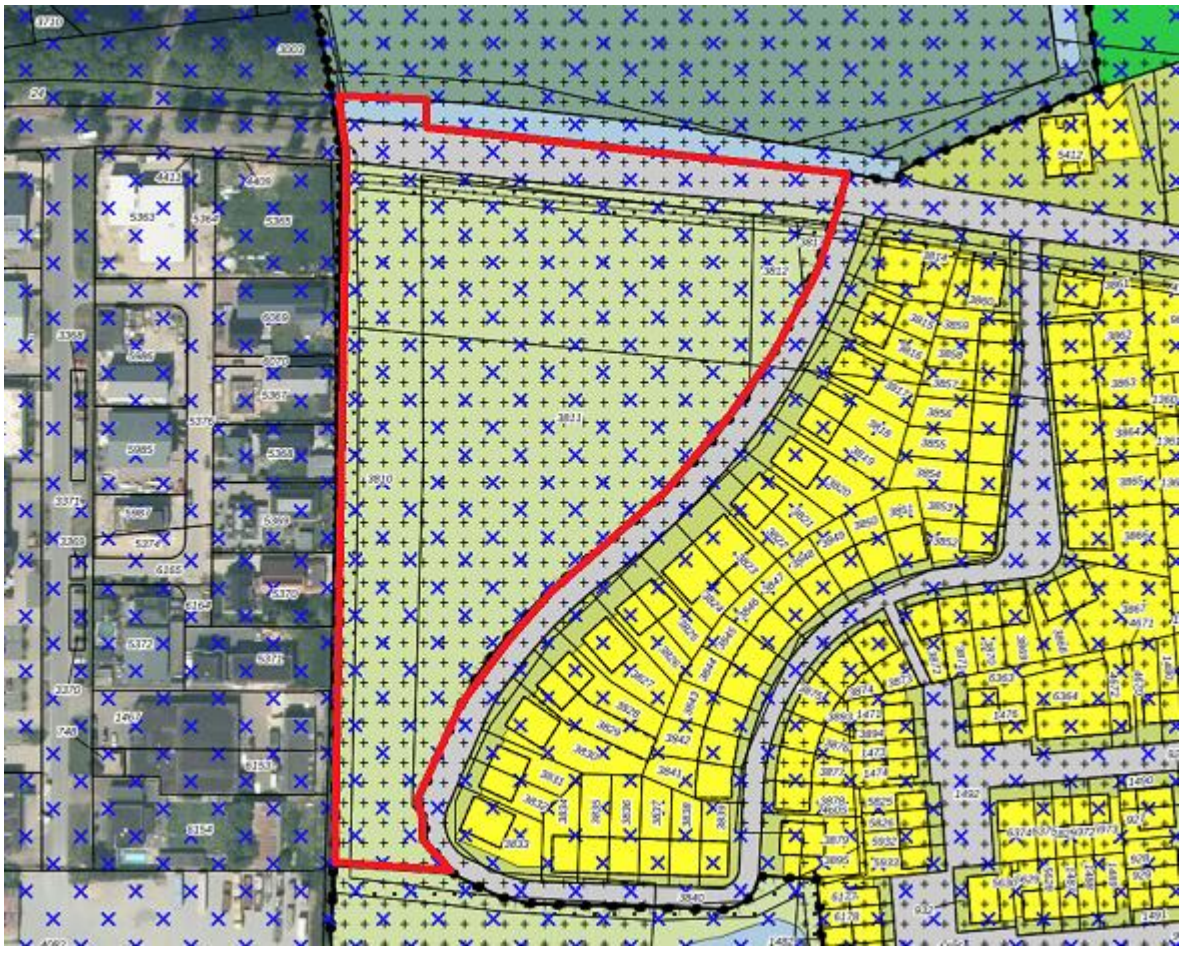
1.3 Geldende plannen

Het plangebied valt, op een smalle strook langs de Roodhekkenpas na, binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Druten', zoals de gemeenteraad dat op 24 maart 2016 heeft vastgesteld. Vrijwel alle gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Aan de noordwestzijde van het plangebied valt een klein deel van de gronden binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Water'.

Daarnaast is het hele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en heeft vrijwel het hele plangebied de aanduiding 'overige zone - landschapstype waaloeverwallen'.

Op basis van het bestemmingsplan '3e Periodieke Herziening Druten', zoals de gemeenteraad dat op 1 maart 2018 heeft vastgesteld, is de noordzijde van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'.

Een smalle strook langs de westzijde van de bestaande straat Roodhekkenpas valt binnen het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening)', zoals de gemeenteraad dat op 30 januari 2020 heeft vastgesteld, en heeft de bestemming 'Verkeer'.



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

De realisatie van burgerwoningen met bijbehorende openbare ruimte in vorm van wegen en groen is niet mogelijk binnen de geldende agrarische bestemming uit het geldende bestemmingsplan. Vandaar dat het noodzakelijk is een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Ook bestaat vanuit de provincie de wens om alle gronden waarop versterkingsmaatregelen voor de 'Groene Ontwikkelingszone' gerealiseerd worden, binnen de plangrens van het bestemmingsplan mee te nemen. Op deze manier kunnen alle maatregelen via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd worden.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het plangebied in gebruik als dierenweide, die rondom voorzien is van een gaashekwerk, met daarin een kleine schuilstal. Door de aanwezigheid van herten is de vegetatiestructuur beperkt en de weide wordt regelmatig gemaaid. Daarom heeft het plangebied in de bestaande situatie maar beperkte landschaps- en natuurwaarde.

Langs de noordelijke en oostelijke rand van het plangebied staan bomen in de bermen van de Heersweg respectievelijk de Roodhekkenpas. Aan de westzijde is een circa 25 m brede houtsingel gelegen als afscherming richting het bedrijventerrein Westerhout.

Op navolgende afbeeldingen een impressie van de bestaande situatie:



Impressie noordwestzijde plangebied vanaf Heersweg in zuidelijke richting



Impressie plangebied vanaf Roodhekkenpas in noordelijke richting



Impressie noordoostzijde plangebied vanaf Roodhekkenpas in zuidelijke richting

2.2 Toekomstige situatie

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan ontworpen, waarin ook de inrichting van de openbare ruimte is meegenomen. Op navolgende afbeelding een impressie van het stedenbouwkundig plan:



Impressie stedenbouwkundig plan (Bron: buro Waalbrug, d.d. 3 april 2023)

Woningen
In totaal worden maximaal 36 grondgebonden koopwoningen gerealiseerd, bestaande uit 5 goedkope starterswoningen tot € 200.000,-, 5 goedkope woningen tot € 249.500,-, 8 woningen tot de betaalbaarheidsgrens (€ 355.000,- en 18 woningen boven de betaalbaarheidsgrens. Het woningprogramma bestaat globaal uit 5 starterswoningen, 12 levensloopbestendige woningen, 9 rijwoningen en 10 twee-onder-één kapwoningen:



Impressie woningcategorieën (Bron: buro Waalbrug)

Alle 10 twee-onder-één-kapwoningen en de 9 rijwoningen aan de noordzijde bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De 5 starterswoningen aan de noordzijde, de 6 patiowoningen en de 6 kleine (levensloopbestendige) rijwoningen aan de zuidzijde bestaan uit één bouwlaag met (deels) een kap.

Ontsluiting
De woningen aan de noordzijde van het plangebied worden ontsloten via een lusvormige structuur, die op twee punten aantakt op de bestaande straat Roodhekkenpas. Er is hierbij rekening gehouden met de positie van de bestaande bomen lang de westzijde van deze straat en met de bestaande woningen aan de overzijde. In totaal gaat het om 30 woningen.

De 6 kleinere rijwoningen aan de zuidzijde krijgen een eigen insteekstraat, die eveneens aansluit op de Roodhekkenpas. Ook bij deze aansluiting is rekening gehouden met de positie van de bestaande bomen lang de westzijde van deze straat en de bestaande woningen aan de overzijde.

Voor de aspecten verkeer en parkeren wordt verder verwezen naar subparagrafen 4.1.1 en 4.1.2.

Beeldkwaliteit nieuwbouw
Het beeldkwaliteitplan (zie bijlage 1) geeft in woord en beeld de uitgangspunten weer voor de bebouwing. Het is een verfijning van het stedenbouwkundig plan, dat juridisch-planologisch verankerd wordt in een bestemmingsplanregeling. Het beeldkwaliteitplan en de daarin gegeven richtlijnen moeten worden gezien als aansporing en inspiratie voor de verschillende betrokken partijen bij de planontwikkeling. Het schept een kader voor de ontwikkeling van het gebied, garandeert samenhang in het eindbeeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Het beeldkwaliteitplan is vooral een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de ‘doelstellingen’ zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang en waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen.

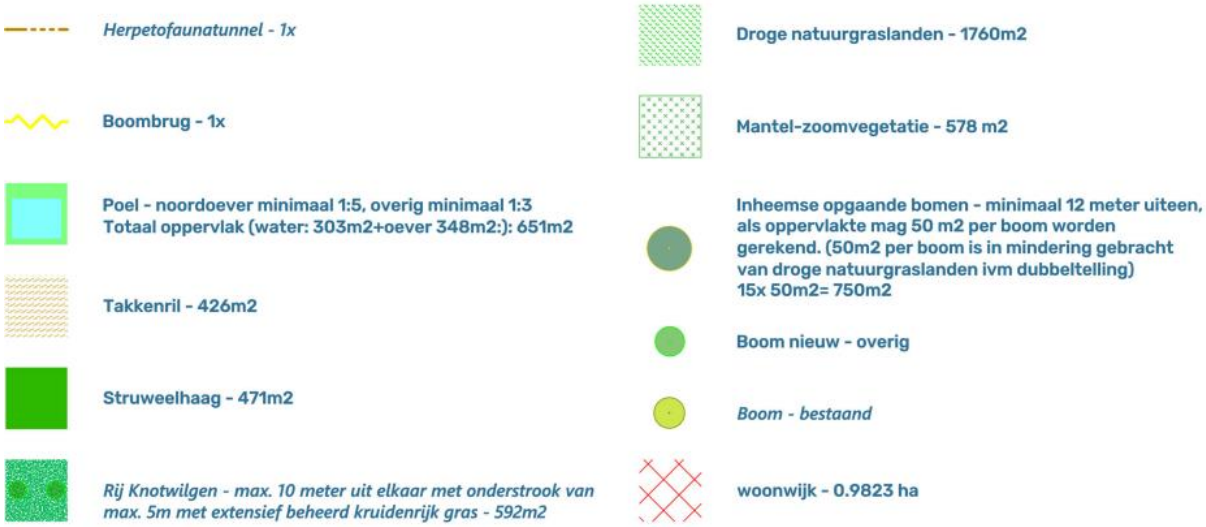
In dit beeldkwaliteitplan wordt niet alleen een inspirerend kader geschetst, maar zijn tevens beeldkwaliteitcriteria benoemd. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die als zodanig kunnen worden toegepast bij de beoordeling van de (toekomstige) bouwplannen door de welstandscommissie. Door het beeldkwaliteitplan, gelijktijdig bij vaststelling van het bestemmingsplan, ook als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen, kunnen de beeldkwaliteitaspecten ook daadwerkelijk als toetsingscriteria worden gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

In het beeldkwaliteitplan komen de volgende beeldkwaliteitsaspecten aan bod:

- Rooilijn;
- Kopgevels;
- Kaplandschap;
- Architectuur & materialisatie;
- Erfafscheidingen;
- Openbaar groen;
- Verharding.

Landschappelijke inpassing
Om de nieuwe woningen in het plangebied goed in de bestaande omgeving in te passen en vanwege de ligging in de groene ontwikkelingszone (GO) uit de Omgevingsverordening Gelderland (zie subparagraaf 3.2.2), is besloten om rondom de woningen te voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing, daarbij gebruik makend van de (te handhaven) robuuste circa 25 m brede houtsingel aan de westzijde van het plangebied. Deze landschappelijke versterking is nader uitgewerkt in navolgende tekening en ook terug te vinden in Bijlage 5 bij de regels:


Heesseweg
Roodhekkenpas
6A
8A
10A
12A



De versterkingsmaatregelen hebben betrekking op een poel en oever, struweelhagen, mantel-zoomvegetatie, een rij knotwilgen, droge natuurgraslanden, solitaire inheemse bomen, een takkenril, herpetofaunatunnel en boombrug.

Poel met natuurvriendelijke oever
Er komt een poel voorzien van natuurvriendelijke oevers van 651 m². De oevers zijn minimaal 1:3 en de noordoever is minimaal 1:5.

Struweelhagen
De oostzijde van de woonwijk en enkele perceelsgrenzen in het westen worden afgewerkt met struweelhagen van een variabele breedte. Het struweel wordt naar gelang de groeisnelheid iedere 2-3 jaar gesnoeid. De struwelen bestaan uit een mengeling van de volgende soorten: eenstijlige meidoorn, sleedoorn, gewone vogelkers, wilde lijsterbes, gewone vlier, Gelderse roos, wilde liguster, wegedoorn, sporkehout, rode kornoelje, hazelaar, boswilg en hondsroos. Dit betreft 471 m².

Mantel-zoomvegetatie
Langs de westzijde wordt tegen de bestaande bosschage een mantel-zoom vegetatie van 4,0 m breed gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een aflopende strook groen, welke aansluit op de bestaande groenstrook, en deze versterkt. Hierbij worden dezelfde soorten toegepast als bij de struweelhaag. Het betreft in totaal 578 m².

Knotwilgen
Langs de noordrand van het plangebied wordt een rij knotwilgen geplaatst. Het betreft een strook grond van maximaal 5,0 m breed, maar op sommige punten smaller vanwege de wegberm en wandelpaden. De wilgen worden iedere 1 à 2 jaar geknot. Ondergroei wordt kruidenrijk gras, zoals ook bij het volgende punt omschreven. Het betreft totaal 592 m².

Droge natuurgraslanden
Binnen het plangebied zijn meerdere stukken gras aanwezig, onder nieuwe bomen, in wadi's en op overige stukken grond welke niet onder de overige elementen vallen. Deze gronden worden ingericht en beheerd als droge natuurgraslanden. Er is gekozen voor een natuurlijke ontwikkeling van de vegetatie. De eerste paar jaar zal de vegetatie 2 à 3 keer gemaaid en afgevoerd worden. Wanneer verschraling optreedt en een meer variabele en kruidenrijke vegetatie ontstaat wordt het teruggebracht naar 1x per jaar maaien, in het najaar. In totaal betreft het 1.760 m². Hierbij zijn geen oppervlaktes dubbel geteld.

Solitaire inheemse bomen
Op 15 locaties in de wadi's en op de velden ten noorden worden inheemse opgaande bomen geplaatst. De soorten zijn nog niet bekend. Op deze locaties wordt onder de bomen het beheer onder droge natuurgraslanden toegepast. Hiervoor wordt 15x 50 = 750 m² gerekend.

Takkenril
Langs de westzijde wordt over de gehele lengte een takkenril aangelegd. De takkenril wordt 3,0 m breed. Deze zal bestaan uit een dubbele rij palen op deze afstanden uit elkaar. Lokaal snoeiafval

wordt gebruikt om de takkenrillen te vullen. Op deze manier wordt de takkenril ook regelmatig aangevuld. In totaal bestaat de takkenril uit 426 m².

Herpetofaunatunnel en boombrug
Over de Heersweg wordt een boombrug voor eekhoorn en marterachtigen aangelegd. Het betreft een ladderbrug. Deze wordt zodanig aangebracht dat hij de houtwal verbindt met het bos ten noorden van de Heersweg. Hiervoor kunnen 100 punten worden verdiend.

Onder de Heersweg wordt een herpetofaunatunnel aangebracht. Het betreft een betonnen tunnel met rechthoekig profiel welke gelijk met het wegoppervlak wordt aangebracht. De bovenzijde krijgt een rooster met lichtinval. De dimensies van de tunnel worden 100x75 cm (bxh). Ook wordt er aan beide zijdes een geleidingswand aangebracht. Deze wordt bij voorkeur zo dicht mogelijk langs de weg aangebracht. De geleiding wordt V-vormig uitgevoerd over de breedte van de groenstrook. De wand wordt geplaatst op een hoek van 45 - 60° ten opzichte van de trekrichting. De geleidingswand wordt minimaal 50 cm hoog. Hiervoor kunnen 300 punten worden verdiend.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Planspecifiek
Met dit plan wordt de realisatie van maximaal 36 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling, die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ten aanzien van de eerste trede van de ladder kan worden gesteld dat het voorliggende plan voorziet in een regionale woningbehoefte. De voorgenomen ontwikkeling past namelijk binnen de aantallen in de regionale woondeal, zie subparagraaf 3.2.3 voor de kwantitatieve onderbouwing, en de kwalitatieve onderbouwing uit de woonvisie, zie subparagraaf 3.3.2.

Wat betreft de tweede trede is weliswaar sprake van een ontwikkeling op een agrarisch restperceel in gebruik als hertenweide buiten de verkeerskundige bebouwde kom, maar in werkelijkheid is het plangebied al aan drie zijden ingesloten door bestaand stedelijk gebied en daarmee in de praktijk gelegen binnen het bebouwde gebied van Druten:

- Aan de oost- en zuidzijde betreft dit de eerste fase van het plan Roodhekkenpas met de eind jaren '90 gerealiseerde woningen en de gelijknamige straat.
- Aan de westzijde, aan de andere kant van de circa 25 m brede houtsingel, is dit het bedrijventerrein Westerhout, waar de laatste jaren in de strook tussen de straat Westerhout en de A-watergang langs de houtsingel (ten westen van het plangebied), een nieuw woon-werkgebied is gerealiseerd aan de straat Het Kleine Ambacht.
- Aanvullend daarop ligt ten noordwesten van het plangebied, aan de andere zijde van de Heersweg, een rioolwaterzuiveringsinstallatie.

In de kern Druten zijn er anno 2023 bovendien maar een beperkt aantal locaties binnen bestaand stedelijk gebied beschikbaar die voor woningbouw in aanmerking komen. Het gaat onder andere om de locaties:

- 'Portier': herstructureringslocatie tussen de Dijkgraafstraat en de Raadhuisstraat;
- 'Kerkeland', herstructureringslocatie op de hoek van de Karel Doormanstraat en de De Ruijterstraat;
- De laatste twee locaties in de herontwikkeling van de wijk Druten West:
  1. 't Erf: herontwikkelingslocatie gelegen tussen woongebouw de Heemraad en Cultureel Centrum De Bogerd;
  2. 'Hooiwal': herontwikkelingslocatie op het braakliggende perceel aan de noordzijde van de Van Heemstraweg.
- Klepperheide 3 t/m 7K, transformatie bestaand kantoorgebouw;
- Van Heemstraweg 54, herontwikkeling Introgebouw.

Voor al deze locaties zijn al woningbouwplannen voorzien en bestemmingsplannen vastgesteld danwel in ontwikkeling. Al deze plannen samen zijn echter onvoldoende om in de woningbehoefte in de kern Druten te voorzien en betreffen bovendien grotendeels woningen in de vorm van appartementen. Om toch in de gemeentelijke woningbehoefte te kunnen voorzien, ook aan grondgebonden woningen, is het daarom noodzakelijk om ook in onderhavig plangebied woningen te realiseren.

Het plan voldoet daarmee aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal & regionaal beleid

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

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

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

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

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het uitgangspunt dat nieuwe woningen zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd worden. In subparagraaf 3.1.3 is aangetoond dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De woningen worden duurzaam- en energieneutraal (ENG) gebouwd, (waarbij de woning voldoende energie opwekt om het energieverbruik van de gebouw gebonden installaties te compenseren), met daarbij onder andere aandacht voor klimaatadaptief bouwen. Uiteraard worden de woningen gasloos uitgevoerd en zal er daarnaast sprake zijn van balansventilatie, goede isolatie, lage temperatuur verwarming, een warmtepomp en worden indien nodig zonnepanelen op het dak geplaatst om de nodige energie op te wekken.

Er wordt rondom het plangebied voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing met meerdere wadi's aan de noord-, oost- en zuidzijde. Voor meer informatie, zie paragraaf 2.2. Daarnaast worden de parkeerplaatsen en de inritten (indien aanwezig) voorzien van halfverharding. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt bekeken of het haalbaar is om ook de rijbaan (behalve de rijloper) van de nieuwe wegen in het plangebied uit te voeren in halfverharding.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

Planspecifiek
In artikel 2.2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt, als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Aangezien het toevoegen van 36 woningen passend is binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (dat op zijn beurt past binnen de woondeal 2.0, zie subparagraaf 3.3.2), is de voorgenomen ontwikkeling op dit punt passend binnen de Omgevingsverordening.

Onderhavig plangebied valt binnen een Groene ontwikkelingszone in de Omgevingsverordening. Voor gronden gelegen binnen deze zone geldt dat een nieuwe ontwikkeling alleen toegelaten is als uit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat. Voor het plangebied geldt de kernkwaliteit 'Winssen - Wamel (deelgebied 53)'.

Omdat het sinds februari 2022 verplicht is om de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen per saldo en naar rato van de ingreep te versterken, is dit onderdeel verder uitgewerkt in een versterkingsplan (zie Bijlage 5 bij de regels voor de planbeschrijving, de achterliggende berekening (=tabel) en de bijbehorende tekening). In paragraaf 2.2 is onder de kop landschappelijk inpassing nader beschreven welke versterkingsmaatregelen voorzien zijn. Uit de tabel blijkt dat met de versterkingsmaatregelen 1626,6 punten worden verdiend. Hiermee staat de balans 137,22 punten in de plus en kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling zorgt voor een versterking van de kernkwaliteiten van de GO. De voorziene maatregelen vinden verspreid over meerdere bestemmingen plaats en zijn daarom via een voorwaardelijke verplichting in de algemene gebruiksregels vastgelegd (zie lid 13.4 van de regels).

Tenslotte is het plangebied, ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater voor de winning van drinkwater, gelegen in een intrekgebied. De omgevingsverordening regelt in afdeling 2.5 dat een intrekgebied geen bestemming mag krijgen die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Hiervan is geen sprake.

Voor het onderhavige plangebied zijn geen andere specifieke doelstellingen geformuleerd in de Omgevingsverordening. Vandaar dat de Omgevingsverordening geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.2.3 Woondeal 2.0

Op 26 januari 2023 heeft de gemeenteraad besloten de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid met daarin de volgende inzet:

- In lijn met de nationale doelstelling naar 2/3 betaalbaar een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters, te realiseren.
- Te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
- Binnen de nieuwbouw te zorgen voor minimaal 30 % sociale huur en minimaal 35 % middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000). Deze percentages gelden over alle woningbouwplannen in Druten samen.
- Een op basis van het woningbehoefteonderzoek per gemeente te bepalen deel in het middensegment uit betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens met een prijs van maximaal € 249.500 of middenhuur te laten bestaan.

Op basis van een analyse van de woningbehoefte, kunnen in Druten 910 woningen worden gebouwd, waarbij er planologische capaciteit voor 1.210 woningen mag worden gecreëerd (= circa 130 % in verband met planuitval). Van deze opgave wordt 70 %, in het kader van de versnellingsopgave, gerealiseerd in de periode tot 2025: 70 % van 1.210 woningen komt neer op 847 woningen waarvoor tot 2025 planologische capaciteit mag worden gecreëerd.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling van 36 woningen past kwantitatief gezien binnen deze aantallen uit de woondeal 2.0. De ontwikkeling voorziet met een programma met 50 % aan betaalbare woningen (woningen tot een V.O.N.-prijs van maximaal € 355.000,-) in de grote behoefte aan betaalbare woningen.

In de woondeal 2.0 is afgesproken dat 2/3 van de nieuwe woningen betaalbaar moet zijn. Bovendien is in de woondeal 2.0 de afspraak openomen dat plannen waarvoor vóór 1 juli 2023 een bestemmingsplan of omgevingsplan is vastgesteld of een anterieure overeenkomst is gesloten, nog niet aan deze woondeal 2.0 hoeven te voldoen. Deze plannen moeten wel voldoen wel aan de eerdere woondeal, waarbij 50 % van de woningen betaalbaar moest zijn. In onderhavig plan zijn 50 % van het totaal aantal te realiseren woningen betaalbare woningen. Omdat er een anterieure overeenkomst is gesloten voor 1 juli 2023, wordt hiermee voldaan aan de gemaakte regionale afspraken.

Voor de kwalitatieve onderbouwing van de woningtypes wordt verwezen naar subparagraaf 3.3.2 Woonvisie.

3.2.4 Verstedelijkingsstrategie

De gemeenteraad van Druten heeft op 15 december 2022 de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley vastgesteld. De verstedelijkingsstrategie is een plan van de regio Foodvalley, de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, de provincies Gelderland en Utrecht, drie waterschappen en 26 regiogemeenten om het landschap, de bereikbaarheid, de werkgelegenheid en het wonen in deze regio's te verbeteren. Het eerste deel van de strategie bevat de uitgangspunten. Het tweede deel bevat per deelgebied de onderzoeksagenda's en de beschrijving van het vervolgproces.

De Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley beschrijft - met als leidend motto 'Meer landschap, meer stad' - welke voorwaarden en principes nodig zijn om de groei te accommoderen en tegelijkertijd de groene leefkwaliteit te versterken.

Het werken met de op hoofdlijnen geformuleerde strategie vraagt om inzoomen. Dit concretiseren vindt plaats in zogenoemde gebiedsuitwerkingen in acht verschillende deelgebieden.

De gemeente werkt deze gebiedsuitwerkingen die betrekking hebben op Druten, samen met de provincies Gelderland en Utrecht, in 2023 uit in programmatische keuzes en investeringen. Dit zorgt voor een goede basis voor het zogenoemde 'ruimtelijke arrangement' dat Gelderland en Utrecht in oktober 2023 aan het Rijk moeten aanbieden.

Planspecifiek
Het Rijk van Nijmegen, waarbinnen Druten valt, kenmerkt zich door een woningmarkt die in grote lijnen aanvullend is op stedelijk wonen in de stad Nijmegen. De leefbaarheid in de bestaande kernen staat onder druk, voorzieningen verdwijnen en ook het verenigingsleven heeft het lastig. Woningbouw biedt kansen om de kernen vitaal te houden en de leefbaarheid op peil te houden. Verdichten, transformatie, en mogelijk gestapelde bouw kunnen daarbij helpen mits het behoud van identiteit daarbij geborgd wordt.

De woondealopgave is om tussen 2020 en 2040 50.000 tot 60.000 woningen te bouwen in de Groene Metropoolregio, waarvan 35.000 tot 2030. Voor Rijk van Nijmegen is de opgave tot 2030 zo'n 6.000 woningen (exclusief studentenhuisvesting). Voor de periode tussen 2020 en 2040 betekent de woondealdoelstelling een toevoeging van 8.000 tot 10.000 woningen. De planvoorraad is kwantitatief tot 2030 redelijk op orde in het Rijk van Nijmegen. Veel plannen zijn echter nog zacht en dienen nader geconcretiseerd te worden.

Op het aanwezige kaartmateriaal bij de onderzoeksagenda staat aangegeven dat het gaat om een 'indicatieve ruimtelijke impressie' die verder uitgewerkt wordt in de gebiedsuitwerkingen. In het raadsvoorstel is daarom expliciet benoemd dat op deze kaarten nog niet de laatste inzichten ten aanzien van woningbouwlocaties in Druten zijn verwerkt. Dit wordt in de gebiedsuitwerkingen nog nader geconcretiseerd.

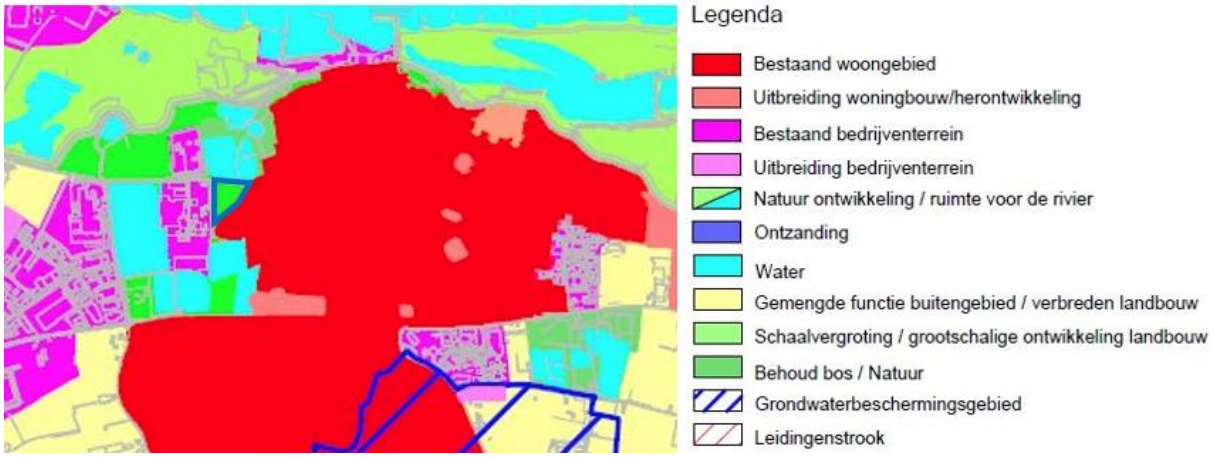
3.2.5 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Druten

De Gemeenteraad van de gemeente Druten heeft op 16 februari 2012 de 'Structuurvisie Druten' vastgesteld. De structuurvisie vormt het kader waarbinnen de gemeente, samen met anderen, ontwikkelingen initieert en projecten beoordeelt. Uitgegaan wordt van een groei van de gemeente, waarbij de mogelijkheden in het bestaande stedelijk gebied worden benut en de bestaande kwaliteit wordt versterkt. Op de verbeelding van de structuurvisie, op navolgende afbeelding, wordt het plangebied aangeduid als 'behoud bos/ natuur', vanwege de ligging in de (thans als zodanig beleidsmatig door de provincie benoemde) Groene Ontwikkelingszone. De Groene Ontwikkelingszone bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur, vooral landbouwgrond, die aansluiten op het (buiten het plangebied gelegen) Gelders Natuurnetwerk (GNN).



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

Planspecifiek
De structuurvisie stamt uit 2012 en is daarmee sterk verouderd. De huidige omstandigheden zijn anders dan in 2012. Op dit moment zijn er grote tekorten op de woningmarkt, terwijl de gemeenteraad van Druten in 2011 juist de notitie 'Faseren en doseren' vaststelde, om te kunnen omgaan met de grote overprogrammering van woningbouwplannen in die jaren. Dit verklaart dan ook dat gemeente Druten in 2012 een andere afweging heeft gemaakt en deze locatie op de structuurvisiekaart niet heeft aangemerkt als 'uitbreiding woningbouw/ herontwikkeling'. Er was in 2011/2012 immers nauwelijks behoefte aan nieuwe woningbouw. Anno 2023 is er juist wel een grote woningbehoefte en zijn de uitbreidingslocaties voor woningbouw die zijn opgenomen in de structuurvisie onvoldoende om aan de woningbouwbehoefte in Druten te kunnen voldoen. Zie hiervoor ook subparagraaf 3.1.3.

Aanvullend hierop biedt de huidige provinciale Omgevingsverordening mogelijkheden voor ontwikkelingen in de Groene Ontwikkelingszone indien een versterkingsplan wordt opgesteld en uitgevoerd. Zie hiervoor ook paragraaf 2.2 voor een beschrijving van de landschappelijke inpassing, subparagraaf 3.2.2 voor een toets aan de provinciale Omgevingsverordening en Bijlage 5 Versterkingsplan Groene Ontwikkelingszone. Uit voorgaande onderdelen van dit bestemmingsplan wordt duidelijk dat met uitvoering van het versterkingsplan de natuur- en landschapswaarden van de locatie verbeteren. Ook gezien deze (actuele) hogere wet- en regelgeving en de ecologische verbetering van de locatie, is het afwijken van de structuurvisie gerechtvaardigd.

3.3.2 Woonvisie

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

- **Faseren, doseren en samenwerken:** omdat de groei van het aantal huishoudens in Druten de komende jaren doorzet, zet de gemeente in op het vergroten van de woningvoorraad. De gemeente streeft naar een goede afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel kwantitatief 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 910 woningen in de periode 2023-2032 (gemiddeld 90 woningen per jaar), waarvan 70% in de periode tot 2025 (versnelling).
- **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 hypotheekeisen, is de behoefte aan goedkope koopwoningen (tot €200.000) alleen maar gestegen. Dit is niet enkel op te lossen met doorstroming in de bestaande voorraad, die is namelijk veelal te duur geworden. Substantieel bij bouwen in de categorie goedkope koop is nodig. Verder blijft het zaak in te zetten op levensloopgeschikte woningen voor senioren, zodat zij verleid worden te verhuizen. Hierdoor komen in de bestaande voorraad ruime grondgebonden woningen vrij voor bijvoorbeeld gezinnen.

- **Betaalbaar wonen:** de komende jaren neemt de behoefte aan sociale huur licht toe. Maar het is vooral belangrijk dat er meer doorstroming komt op de huurmarkt. Als scheefwoners 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
Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er grote behoefte is aan betaalbare woningen, zowel in de huur- als de koopsector voor de lage en de middeninkomens. In onderhavig plan valt 50 % van de woningen (18 van de 36) in de categorie goedkoop of middelduur met een prijs tot € 355.000,-. Dit sluit aan bij de regionale woondeal (1.0) dat 50 % of meer van de woningen betaalbaar (maximaal € 355.000,-) moet zijn. Binnen deze betaalbare categorie worden er 5 woningen voor starters met een maximale VON-prijs van € 200.000,- gerealiseerd en 5 levensloopbestendige woningen met een maximale VON-prijs van € 249.500,-. Tevens worden 6 levensloopbestendige patiowoningen boven de € 355.000,- gerealiseerd. Dit sluit aan bij de woondeal. Door de realisatie van goedkope woningen voor starters en woningen voor senioren wordt ook invulling geven aan de Woonvisie van de gemeente Druten.

De voorgenomen ontwikkeling van 36 woningen past kwantitatief gezien zowel binnen de woonvisie, alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma van 910 woningen (en daarmee ook binnen de woondeal. Zoals in subparagraaf 3.2.3 Woondeal 2.0 al aangegeven, zijn deze 36 extra woningen onderdeel van de versnellingsopgave uit de regionale woondeal: het doel is om 70 % van de opgave van 910 woningen (=637 woningen) te realiseren in de periode tot 2025. In dit laatste getal is nog geen rekening gehouden met 30 % planuitval, waarbij de aantallen oplopen tot circa 1.210 woningen waarvan 847 (=70 %) in de periode tot 2025.

Eind 2021 heeft de gemeenteraad in de woonvisie bovendien opgenomen dat de gemeente door versneld woningen toe te voegen, het tekort aan woningen in 2025 grotendeels weggewerkt wil hebben. Vanaf dat moment verwacht de gemeente dat er meer rust en balans op de woningmarkt ontstaat.

De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 36 woningen past daarmee kwantitatief en kwalitatief gezien zowel binnen de woonvisie, alsmede binnen het regionale woningbouwprogramma van 910 woningen (en daarmee binnen de regionale woonagenda).

3.3.3 Toetsingskader

Op 30 september 2021 heeft de gemeenteraad van Druten het toetsingskader voor woningbouwinitiatieven vastgesteld. Dit toetsingskader bevat de criteria waarop woningbouwinitiatieven worden getoetst. Daarbij kan het gaan om het inspelen op de woonwensen van lokale woningzoekenden (qua typologie, eigendom, prijsklasse), maar bijvoorbeeld ook het voorzien in de juiste kwaliteit als het gaat om duurzaamheid, ruimtelijke inpassing en mate van levensloopgeschiktheid.

Het doel hiervan is om op een transparante en goed onderbouwde wijze te kunnen toetsten of een plan tegemoetkomt aan de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen van de gemeente. Belangrijk hierbij is wel dat er een juiste balans zit tussen onze opgave om snel te voorzien in extra woningen versus het belang om de juiste kwaliteit woningen toe te voegen. Beide opgaven worden met dit toetsingskader gewaarborgd.

Toetsing vindt plaats aan de hand van vier criteria: de kwantitatieve behoefte (1), de kwalitatieve behoefte (2), ruimtelijk beleid (3) en toekomstbestendig wonen (4). Op basis van deze criteria is een scoretabel opgesteld:

Criterium	score
1. Kwantitatieve behoefte Initiatieven passen binnen de geraamde kwantitatieve behoefte van de kern waarin ze worden gerealiseerd voor de periode 2020-2030:	
• Het beoogde aantal woningen past volledig binnen de geraamde kwantitatieve behoefte van de kern	+2
• Het beoogde aantal woningen overschrijdt de geraamde kwantitatieve behoefte van de kern met < 25%	+1
• Het beoogde aantal woningen overschrijdt de geraamde kwantitatieve behoefte van de kern met > 25%	0
2. Kwalitatieve behoefte Initiatieven sluiten aan op de kwalitatieve behoefte:	
• Programma kent een hogere ambitie dan de Woondeal; o meer dan 60% van het programma valt in de categorie 'betaalbaar', of... o minimaal 25% van het programma valt in de categorie 'goedkope koop' (< €200.000)	+2
• Programma voldoet aan ambities Woondeal; 50% tot 60% van programma valt in categorie 'betaalbaar'.	+1
• Programma voldoet niet aan ambities Woondeal; minder dan 50% van programma valt in categorie 'betaalbaar'	0
3. Passend binnen ruimtelijke ontwikkeling van Druten Initiatieven worden primair binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd zoals bepaald in 2020. Er zijn daarnaast mogelijkheden voor woningbouw op andere locaties, mits deze voldoen aan enkele randvoorwaarden:	
• Plan wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied[5]	+2
• Plan wordt gerealiseerd grenzend aan bestaand stedelijk gebied[5]	+1
• Plan wordt gerealiseerd op overige locaties buiten bestaand stedelijk gebied	0
• Plan wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied (of grenzend daaraan) én op een waardevolle groenvoorziening	-1
• Plan wordt gerealiseerd buiten bestaand stedelijk gebied én in een gebied met een (zeer) hoge cultuurlandschappelijke waardering	-1
• **Bonus: Plan levert extra bijdrage in versterken ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid** o Versterken openbaar groen of natuur/landschap o Creëren van specifiek woonmilieu o Creëren van gevarieerde wijken o Oplossen ruimtelijk knelpunt	+1
4. Bonus: Extra ambitie ten aanzien van toekomstbestendige woningen Initiatieven kennen een hogere ambitie ten aanzien van duurzaamheid en/of levensloopbestendigheid van woningen dan de landelijke minimumeisen op dit terrein	
• Duurzaamheid > BENG, Aardgasloos	+1
• Levensloopbestendigheid > Bouwbesluit	

Elk initiatief moet een minimale score van 6 punten behalen. Daarnaast geldt dat elk initiatief minimaal 3 punten (van de totale score) moet behalen op criterium 1 en 2, vanwege het belang om plannen aan te laten sluiten op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Er kunnen initiatieven bestaan die -ondanks dat ze niet aan de minimale score van 6 punten komen- toch heel waardevol kunnen zijn voor de gemeente Druten. In dergelijke situaties heeft het college de bevoegdheid om bij een te lage score af te wijken van de uitkomst van het toetsingskader en toch medewerking te verlenen aan een bouwplan.

Planspecifiek
Volgens het Toetsingskader Woningbouwinitiatieven moeten plannen minimaal 6 punten scoren in de bijhorende scoretabel. Dit plan scoort echter 5 punten. Het aantal woningen past namelijk geheel in de geraamde kwantitatieve behoefte van de kern Druten (2 punten) en het programma voldoet aan ambities Woondeal omdat 50% tot 60% van programma valt in categorie 'betaalbaar' (1 punt). Daarnaast wordt het plan gerealiseerd grenzend aan het vastgestelde 'bestaand stedelijk gebied' van de gemeente Druten (1 punt). Ook wordt er een bonuspunt gescoord omdat op het gebied van duurzaamheid het plan ambitieuzer is dan landelijke BENG-vereiste (BENG = bijna energieneutraal) voor nieuwbouwwoningen. De woningen in dit plan worden namelijk energieneutraal gerealiseerd. Dit brengt het totaal op 5 punten.

Voor dit plan heeft het college gebruik gemaakt van haar bevoegdheid om bij een te lage score af te wijken van het toetsingskader en toch medewerking te aan het plan. Het behalen van een zesde punt zou namelijk mogelijk zijn door het programma aan te passen zodat 25 % (9 woningen) van de te realiseren woningen in de categorie goedkope koop (goedkoper € 200.000,-) vallen. Het bouwen van woningen voor een marktprijs onder € 200.000,- is in dit plan en onder de huidige marktomstandigheden niet haalbaar. Het realiseren van 10 woningen met behulp van een KoopStart-regeling met een maximale prijs van € 200.000,- (5 stuks) en een maximale prijs van € 250.000,- (5 stuks), is een aanvaardbaar alternatief om woningen te realiseren in het goedkope segment. Bij KoopStart geeft de ontwikkelaar aan de koper een korting op de marktwaarde van de woning. De koper betaalt deze korting bij verkoop of tussentijds weer terug aan de ontwikkelaar. Koper en ontwikkelaar delen tevens naar rato in de waardestijging of -verlies.

Door dit programma met 10 woningen met een marktprijs onder de € 250.000,- wordt invulling gegeven aan de grote vraag naar goedkope koopwoningen. Ook uit het laatste regionale woningmarktonderzoek blijkt namelijk een forse vraag naar goedkope koopwoningen in de gemeente Druten. Hiermee is het gerechtvaardigd om af te wijken van de vereiste 6 punten te scoren, maar in te stemmen met 5 punten.

3.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan past binnen het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Verkeer & parkeren

4.1.1 Verkeer

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

Om de voertuiggeneratie van de nieuwe woningen te bepalen is gekeken naar de ligging van het plangebied. De kern Druten is (in aansluiting op de gemeente parkeernota) qua stedelijkheidsgraad aan te merken als een 'matig stedelijk' gebied en het plangebied maakt onderdeel uit van de 'rest bebouwde kom' waardoor de voertuiggeneratie (uitgaande van de maxima van de aangegeven bandbreedtes) uitkomt op:

Woningtype	Aantal	Norm	Totaal
Koop, huis, tussen/hoek	20	7,5	150,0
Koop, huis, 2^1-kap	10	8,2	82,0
Patio (gelijk 2^1-kap)	6	8,2	49,2
Totaal	**36**		**281,2**

Uitgaande van het beoogde woonprogramma met 36 woningen, bestaande uit 20 rijwoningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen en 6 patiowoningen leidt dit tot, naar boven afgerond, 282 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal in de toekomstige situatie.

Ontsluitingsstructuur
De gemeente acht het niet wenselijk dat er vanuit het plangebied een extra ontsluiting op de Heersweg wordt gemaakt. Dit mede omdat het vrijliggende fietspad naast de Heersweg dan een extra keer moet worden gekruist door het autoverkeer. Bovendien is er verkeerskundig gezien ook geen noodzaak voor een extra ontsluiting op de Heersweg aangezien het verkeer over de bestaande Roodhekkenpas geleidt kan worden en er op deze straat nog voldoende restcapaciteit aanwezig is om het verkeer af te wikkelen (zie hierna onder wegcapaciteit).

Voor de drie noordelijke stroken met woningen zal gebruik worden gemaakt van een nieuwe lusvormige ontsluiting op de Roodhekkenpas. Omwille van de veiligheid van kwetsbare verkeersdeelnemers – voetgangers en fietsers – moet de snelheid op deze ontsluiting laag zijn: daarom ligt de maximum snelheid op de nieuwe wegen in het plangebied, net als op de straten Roodhekkenpas en de Heersweg (=deel binnen de bebouwde kom), op 30 km/u.

Het zuidelijke woonblok wordt via een insteekweg ontsloten vanaf de Roodhekkenpas. Vanaf de Roodhekkenpas kunnen de toekomstige bewoners in zowel oostelijke als westelijke richting de Heersweg op.

Wegcapaciteit
Het aantal voertuigbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling is gemakkelijk op te vangen op de Roodhekkenpas en de aansluitende Heersweg (30 km/u). Volgens het kennisplatform CROW ligt de grens voor intensiteiten voor erftoegangswegen (zoals de Heersweg en de Roodhekkenpas) waarop er mogelijk wezenlijke drukte of hinder kan worden ervaren op 6.000 motorvoertuigen/etmaal.

Uit het gemeentelijke verkeersmodel (etmaalintensiteiten werkdagen 2032H) blijkt dat op de doorgaande Heersweg (=erftoegangsweg 30 km/u tot bebouwde kom bord, daarna 60 km/u) maximaal 2.300 motorvoertuigbewegingen aanwezig zijn. Dit zijn de intensiteiten per werkdag; per weekdag gaat het om een intensiteit van 0,9 x 2.300 = 2.070 motorvoertuigen per etmaal.

De straat Roodhekkenpas is geen doorgaande weg, maar een lusvormige erftoegangsweg alleen bedoeld voor het ontsluiten van de aanliggende (circa 65) woningen, en zal hier (uitgaande van gemiddeld circa 8 à 9 voertuigbewegingen per woning per etmaal (bron: CROW-publicatie 381)) nog een behoorlijk aantal motorvoertuigbewegingen onder zitten. Dit mede omdat de Roodhekkenpas op twee punten aantakt op de Heersweg. Dit betekent dat zowel de Heersweg als de Roodhekkenpas in de toekomst nog voldoende restcapaciteit hebben voor de extra voertuigbewegingen vanwege het plan.

Gezien de wegbreedte van 5,0 à 5,2 m van de bestaande straat Roodhekkenpas en de geslotenverklaring voor voertuigen langer dan 10 m (=verkeersbord C17) is er ook voldoende ruimte om de extra motorvoertuigbewegingen als gevolg van de beoogde woningbouwontwikkeling veilig af te wikkelen tussen het langzaamverkeer. Bovendien zullen de 82 voertuigbewegingen van de 10 twee-onder-één-kapwoningen al meteen de eerste afslag op de nieuwe ontsluitingslus nemen en dus niet verder in zuidelijke richting op het westelijke deel van de Roodhekkenpas rijden.

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

4.1.2 Parkeren

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

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

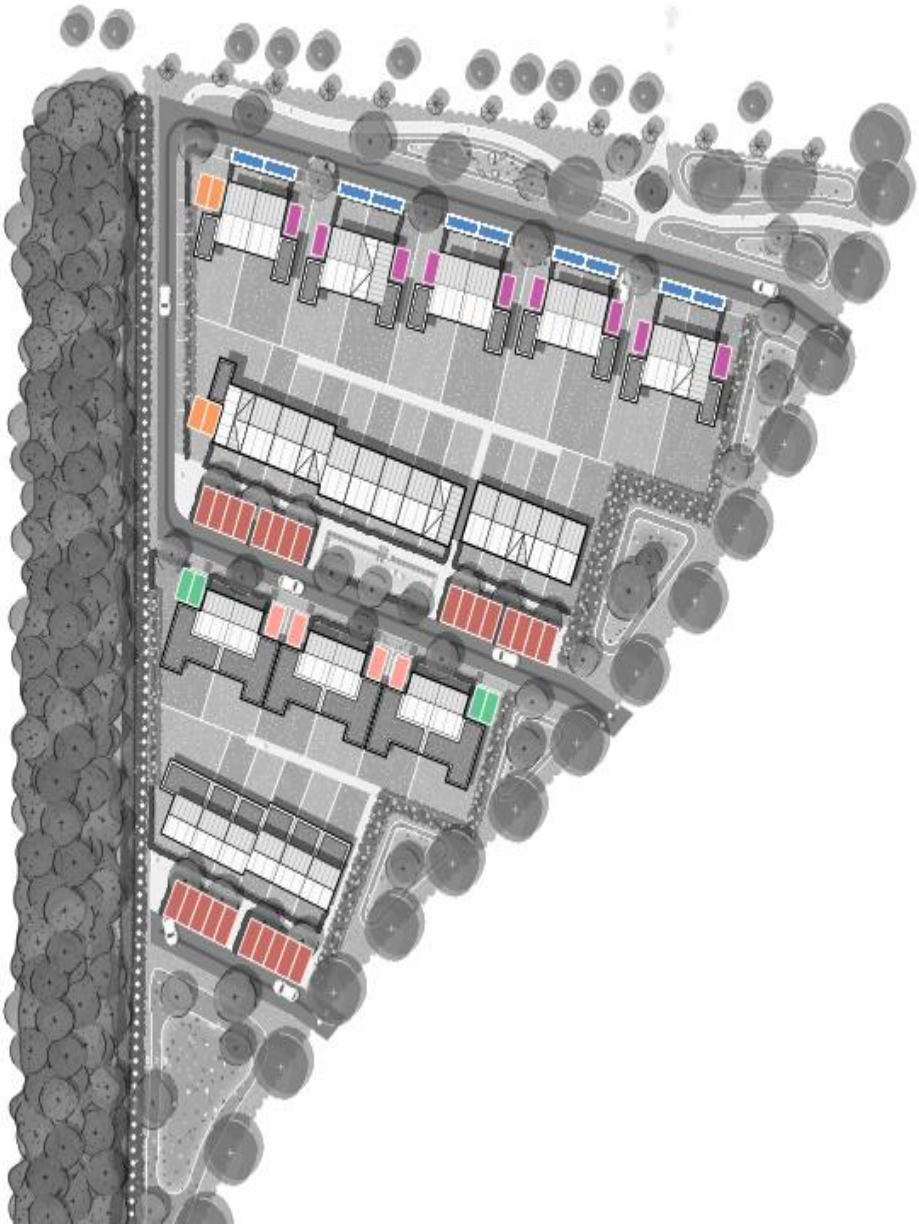
- 1,5 parkeerplaatsen per woning, goedkoop, waaronder sociale huur;
- 1,8 parkeerplaatsen per woning, gemiddeld;
- 2,0 parkeerplaatsen per woning, duur.

Op basis van het woonprogramma dat wordt gerealiseerd, zijn er 17 dure woningen (10 twee-onder-één-kapwoningen, 6 patiowoningen en 1 rij(hoek)woning), 14 middeldure woningen (8 rijwoningen en 6 levensloopbestendige woningen) en 5 goedkope woningen (5 rijwoningen). Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 66,7 parkeerplaatsen:

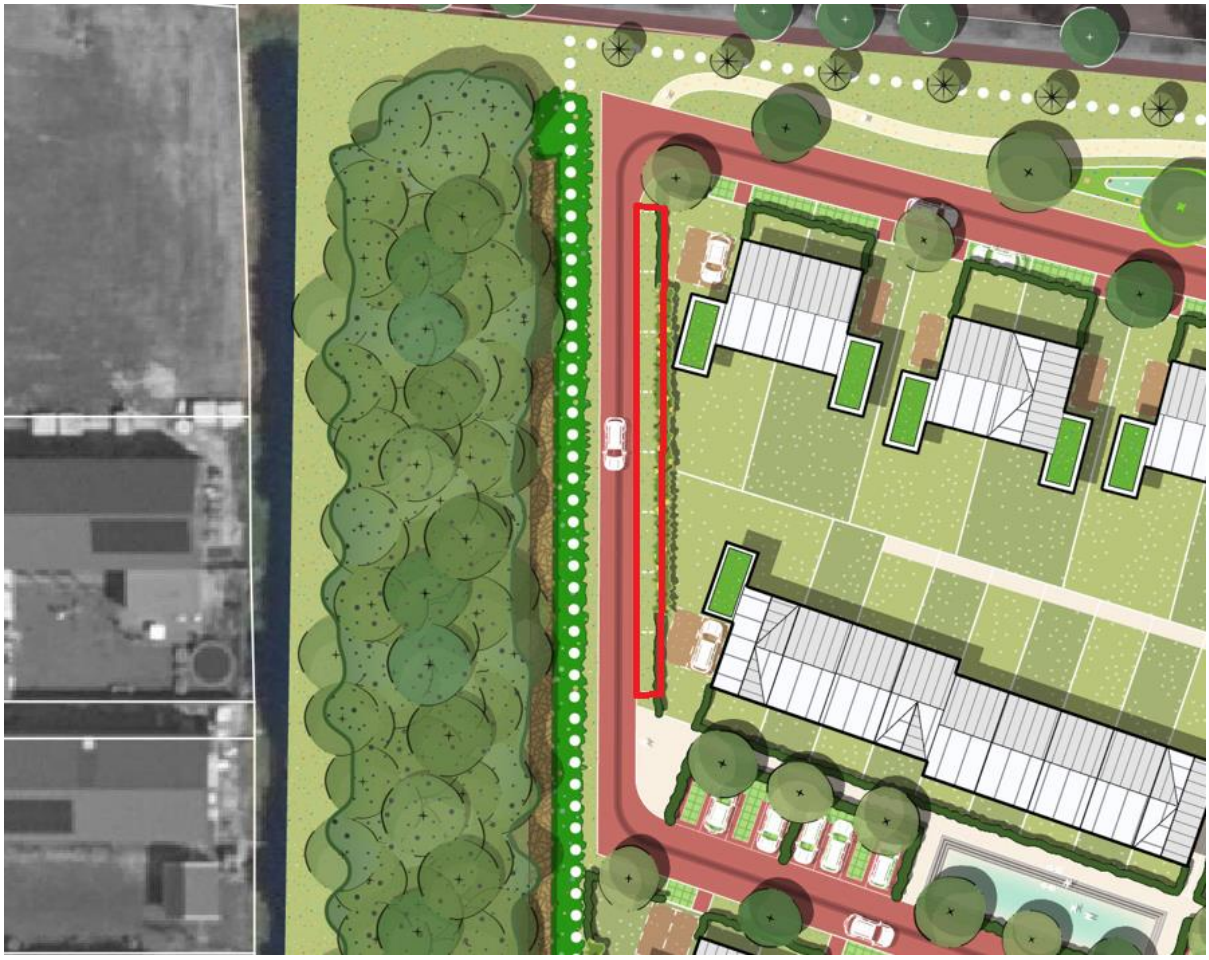
Functie	Aantal	Parkeernorm bewoners	Parkeernorm bezoekers	Parkeerbehoefte bewoners	Parkeerbehoefte bezoekers	Parkeerbehoefte totaal
Woning duur	17	1,7	0,3	28,9	5,1	34,0
Woning middelduur	14	1,5	0,3	21,0	4,2	25,2
Woning goedkoop	5	1,2	0,3	6,0	1,5	7,5
	36			**55,9**	**10,8**	**66,7**

In totaal is er in het stedenbouwkundig plan ruimte opgenomen voor 66,9 parkeerplaatsen:

Parkeerplaatsen in plangebied	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Aantal	Totaal
Openbaar zuidzijde (rood)	1,0	1,0	10	**10,0**
Openbaar midden (rood)	1,0	1,0	16	**16,0**
Openbaar noordwestzijde (zie hieronder)	1,0	1,0	8	**8,0**
Openbaar noordzijde | voor 2^1-kap (blauw)	1,0	1,0	10	**10,0**
Dubbele oprit zonder garage | patio hoek (groen)	2,0	2,0	2	**4,0**
Enkele oprit zonder garage (roze)	1,0	0,8	4	**3,2**
Garage met lange oprit (paars)	3,0	1,3	9	**11,7**
Garage met dubbele oprit (oranje)	3,0	2,0	2	**4,0**
Totaal				**66,9**



De 8,0 openbare parkeerplaatsen aan de noordwestzijde zijn op navolgende afbeelding weergegeven (zie rode arcering op navolgende afbeelding):



Daarmee wordt aan de gemeentelijke parkeernorm voldaan.

De parkeernormen zijn in lid 13.2 van de regels van het bestemmingsplan geborgd.

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

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

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

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

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

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd in het plangebied. De rapportage van deze onderzoeken is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen tegen de voorgenomen onroerend goed transactie en/of toekomstige herontwikkeling (woningbouw) van de locatie, rekening houdend met onderstaande aanbevelingen.

Bij eventuele afvoer van de grond en toepassing elders is de grond op de onderzoekslocatie op basis van indicatieve toetsing aan de Bbk maximaal niet toepasbaar voor wat betreft de OCB-parameters. De grond (0,0 - 1,0 m -mv) voldoet op basis van PFAS aan de functieklasse “landbouw/ natuur” (achtergrondwaarde), uit het handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond, buiten grondwaterbeschermingsgebieden.

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

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

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

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

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

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

4.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai voor de nieuwe woningen in het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 3 deze toelichting gevoegd.

Conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) is een onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het pand overlapt uitgevoerd. De ontwikkeling is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Heersweg, Het Kleine Ambacht en de Westerhout. Daarnaast is het plan gelegen in de directe nabijheid van 30 km/uur-wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plan in het onderzoek betrokken.

Wet geluidhinder
De berekende geluidbelasting vanwege het verkeer op de Heersweg bedraagt ten hoogste 52 dB ter plaatse van de twee-onder-één kapwoningen die langs de Heersweg zijn gelegen. Hier wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Dit geldt enkel voor de noordgevel en bij de meest westelijke woning ook de westgevel. Ter plaatse van de overige geveldelen en de andere woningen binnen het plan wordt voldaan aan de voorkeurswaarde. Maatregelen voor het verlagen van de geluidbelasting zijn beschouwd (zie paragraaf 4.2 van het onderzoek) en stuiten op overwegende bezwaren van financiële, stedenbouwkundige en/of landschappelijke aard. Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel zal moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel ($G_{A;k}$) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. Geadviseerd wordt om hierbij uit te gaan van de gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting van alle beschouwde wegen.

Ten gevolge van het verkeer op de Westerhout en Het Kleine Ambacht bedraagt de berekende geluidbelasting inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder ten hoogste 33 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder.

Goede ruimtelijke ordening
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege de omliggende 30 km/u-weg Roodhekkenpas inzichtelijk gemaakt. De berekende geluidbelasting inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder bedraagt ten hoogste 42 dB. De normen uit de Wet geluidhinder zijn op deze wegen niet van toepassing. Ter vergelijk worden de geluidbelastingen wel beoordeeld aan de hand van het toetsingskader uit de Wet geluidhinder (voorkeurswaarde 48 dB en maximale ontheffingswaarde 53 dB). De geluidbelasting van de Heersweg voldoet aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Geconcludeerd wordt dat er daarmee zondermeer sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting door het wegverkeer van alle beschouwde wegen berekend. De gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting van alle beschouwde wegen bedraagt maximaal 57 dB.

Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde woningen vormt het aspect geluid vanwege omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan. De Hogere Waarde procedure is parallel aan de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het besluit hogere waarden is opgenomen achteraan het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai in bijlage 3.

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

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

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

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

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Quickscan bedrijven & milieuzonering
Er is een quickscan naar het aspect bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

Op basis van de richtlijn ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is in deze quickscan beoordeeld of voldaan wordt aan de richtafstanden voor inpassing.

Uit de uitgevoerde beoordeling blijkt dat de richtafstanden van de (aangrenzende) gronden met een bedrijfsbestemming gelegen ten westen van het plangebied reiken tot over de geprojecteerde woningen binnen het plangebied. Er is daarom niet zonder meer sprake van voldoende ruimtelijke scheiding en een goed woon- en leefklimaat.

Uit een nadere beschouwing van de planologische en huidige feitelijke situatie blijkt dat de hindercontour van een deel van de feitelijk aanwezige bedrijven op basis van de richtafstanden uit de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ niet tot aan de gevoelige functies reikt. Voor een aantal bedrijven geldt op basis van het van toepassing zijnde gebiedstype ‘rustige woonwijk’ echter dat de hindercontour wel tot over de gevoelige functie valt.

Indien wordt uitgegaan van het gebiedstype ‘gemengd gebied’, dan geldt in vergelijking met het gebiedstype ‘rustige woonwijk’ dat voor de meeste bedrijven wel aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie kan worden voldaan, maar ook dan is er nog altijd sprake van feitelijk aanwezige bedrijven waarvan de hindercontour tot het plangebied valt, te weten rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) Druten aan de Heersweg 29 en JdK Timmerwerken aan Het Kleine Ambacht 6/A.

Voor de vervolgonderzoeken op het gebied van geur en geluid geur is zekerheidshalve 'worst-case' uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk'.

Geuronderzoek
Er is naar aanleiding van de resultaten uit de quickscan bedrijven & milieuzonering een onderzoek uitgevoerd naar industriële geurbronnen in de omgeving van het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat alleen het nabijgelegen Dolfing Druten B.V. (hierna Dolfing) en de RWZI Druten activiteiten uitvoeren die mogelijk geurrelevant zijn.

<u>Dolfing Druten B.V.</u>
Van Dolfing is op basis van de vergunning niet gebleken dat er relevante geuremissies optreden als gevolg van de activiteiten die het bedrijf uitvoert. Er wordt in de vergunning geen melding gemaakt van geur emitterende processen die afgezogen worden, overige geuremissies en ook is er geen overlast bekend die betrekking zou kunnen hebben op de activiteiten van Dolfing.

<u>RWZI Druten</u>
In de vergunning van de RWZI Druten wordt wel melding gemaakt van geurrelevante activiteiten. De geuremissies van deze activiteiten zijn berekend op basis van de beschikbare gegevens uit de vergunning en de emissiefactoren zoals gegeven in Bijlage 5 van de Activiteitenregeling milieubeheer (Arm).

Navolgende afbeelding geeft een overzicht van de ingevoerde bronnen, toetspunten binnen het plangebied en de berekende 98-percentiel geurcontouren voor 0,4, 0,3 en 0,2 ou_E/m^3. De geurcontour voor het acceptabel geurhinderniveau van 0,5 ou_E/m^3 valt niet over het plangebied.



Navolgende tabel geeft de berekende geurbelasting ter hoogte van de ingevoerde toetslocaties:

Toetspunt	Omschrijving	X	Y	[ou$_E$/m^3]
plan1	plangebied	169176	433665	0,4
plan2	plangebied	169311	433649	0,2
plan3	plangebied	169174	433492	0,1
plan4	plangebied	169185	433484	0,1

Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de geurbelasting binnen het plangebied onder de 0,5 ou$_E$/m^3 als 98-percentielwaarde blijft. Dit is het acceptabel geurhinderniveau uit artikel 3.5b van de Activiteitenregeling milieubeheer. Binnen het plangebied is zodanig sprake van een gezond woon- en leefklimaat. Er valt, als gevolg van de activiteiten van de RWZI, geen geurhinder te verwachten binnen het plangebied. Daarnaast worden door de komst van woningen binnen het plangebied omliggende bedrijven niet onevenredig beperkt in hun bedrijfsvoering.

Geluidonderzoek
Er is naar aanleiding van de resultaten uit de quickscan bedrijven & milieuzonering een onderzoek uitgevoerd naar geluid van de relevante inrichtingen (industrielawaai) in de omgeving van het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

Het doel van voorliggend akoestisch onderzoek is inzicht te geven in de geluidemissie van de bedrijfsbestemmingen in de directe omgeving. Hiertoe is de geluiduitstraling van deze bedrijfsbestemmingen berekend op basis van kengetallen, technische gegevens en (akoestische) ervaringscijfers, opgedaan bij vergelijkbare inrichtingen. In voorliggende onderzoek zijn de volgende bedrijven nader beschouwd:

- JdK Timmerwerken aan Het Kleine Ambacht 6A met een milieucategorie 3.2;
- Perfect Ice Solutions BV / Europa Trans BV aan Het Kleine Ambacht 14 met milieucategorie 3.1;
- Toon de Jong Reklame aan de Westerhout 8 met een milieucategorie 3.2;
- RWZI Druten aan de Heersweg 29 met milieucategorie 4.1;
- Braakliggend terrein Heersweg met milieucategorie 3.2.

De hiervoor genoemde bedrijven zijn benaderd met het verzoek of ze mee willen werken bij het vaststellen van de representatieve bedrijfssituatie. Van de RWZI is geen reactie ontvangen en de andere bedrijven hebben aangegeven niet te willen mee werken aan het akoestisch onderzoek.

Omdat van geen van de bedrijven/ inrichtingen de representatieve bedrijfssituatie kon worden bepaald, zijn de geluidemissies van de percelen met een bedrijfsbestemming gemaximaliseerd, waarbij de maximale mogelijkheden worden bepaald door de beperking die opgelegd is door de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer die van toepassing zijn ter plaatse van de bestaande reguliere woningen en bedrijfswoningen. Met de aangehouden uitgangspunten is van een situatie uitgegaan die als representatieve maximale invulling kan worden beschouwd.

De relevante reguliere woningen en bedrijfswoningen zijn

- Het Kleine Ambacht 1, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14 en 16 --> bedrijfswoningen
- Westerhout 10 --> bedrijfswoning
- Heersweg 30C --> bedrijfswoning
- Heersweg 28 --> reguliere woning
- Roodhekkenpas 53, 55, 57 en 59 --> reguliere woningen

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de “Handleiding meten en rekenen industrielawaai” van 1999. De toetsing van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden aan de richtwaarden uit de publicatie: “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

<u>Toon de Jong Reklame – Westerhout 8</u>

Bedrijven en milieuzonering
Uit onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de woningen binnen het plangebied 45 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt de richtwaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie gerespecteerd.

Het maximale geluidniveau respecteert in de dag- en avondperiode de richtwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’. In de nachtperiode bedraagt het maximale geluidniveau 56 dB(A), hiermee wordt de richtwaarde van 55 dB(A) uit stap 2 met 1 dB overschreden. De richtwaarde van 60 dB(A) uit stap 3 voor de nachtperiode wordt wel gerespecteerd. Het bevoegd gezag kan om de volgende redenen instemmen met deze overschrijding:

- Een richtwaarde van 60 dB(A) komt overeen met de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.
- Uitgaande van een minimale geluidwering van 20 dB conform het Bouwbesluit bedraagt het binnenniveau 36 dB(A) (= 56 dB(A) – 20 dB). Hiermee wordt het binnenniveau van 45 dB(A) conform het Activiteitenbesluit milieubeheer ruimschoots gerespecteerd.
- Op basis van vaste jurisprudentie (201601745/1/R2, d.d. woensdag 26 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1125) is de eerstelijnsbebouwing, de overgang tussen de bestaande bedrijven en de nieuwe woningen aan te merken als een “gemengd gebied”. De richtwaarde uit stap 2 bij een ‘gemengd gebied’ is 60 dB(A) in de nachtperiode. Dit komt overeen met een richtwaarde uit stap 3.
- Gezien de omvang van het bedrijf en het type bedrijf zullen er in de nachtperiode geen tot zeer beperkt werkzaamheden plaatsvinden.

Activiteitenbesluit milieubeheer
Voor het bedrijf ‘Toon de Jong Reklame – Westerhout 8’ blijkt uit de berekeningen dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de woningen binnen het plan voldoet aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor het maximale geluidniveau blijkt dat de meest nabijgelegen bedrijfswoning maatgevend zal zijn. De berekende maximale geluidniveaus bedragen namelijk ter plaatse van de woningen binnen het plan minimaal 5 dB minder dan ter plaatse van de bedrijfswoningen. Dit is meer dan de 5 dB strengere normstelling die conform het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt voor reguliere woningen. Daardoor zijn de bestaande bedrijfswoningen maatgevend voor het maximale geluidniveau.

JdK Timmerwerken – Het Kleine Ambacht 6

Bedrijven en milieuzonering
Ter plaatse van de woningen binnen het plangebied respecteert het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau niet de richtwaarde van 45 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie. De richtwaarde van 50 dB(A) uit stap 3 wordt wel gerespecteerd. Het bevoegd gezag kan om de volgende redenen instemmen met deze overschrijding:

- De richtwaarde van 50 dB(A) komt overeen met de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.
- Uitgaande van een minimale geluidwering van 20 dB conform het Bouwbesluit bedraagt het binnenniveau 30 dB(A) (= 50 dB(A) – 20 dB). Hiermee wordt het binnenniveau van 35 dB(A) conform het Activiteitenbesluit milieubeheer ruimschoots gerespecteerd.

Ter plaatse van de woningen binnen het plangebied respecteert het maximale geluidniveau de richtwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie.

Activiteitenbesluit milieubeheer
Voor het bedrijf ’JdK Timmerwerken – Het Kleine Ambacht 6’ blijkt uit de berekeningen dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de woningen binnen het plan voldoet aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor het maximale geluidniveau blijkt dat de meest nabijgelegen bedrijfswoning maatgevend zal zijn. De berekende maximale geluidniveaus bedragen namelijk ter plaatse van de woningen binnen het plan minimaal 5 dB minder dan ter plaatse van de bedrijfswoningen. Dit is meer dan de 5 dB strengere normstelling die conform het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt voor reguliere woningen. Daardoor zijn de bestaande bedrijfswoningen maatgevend voor het maximale geluidniveau.

Perfect Ice Solutions / Europa Trans BV – Het Kleine Ambacht 14

Bedrijven en milieuzonering
Ter plaatse van de woningen binnen het plangebied respecteert het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau de richtwaarde van 45 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie.

Het maximale geluidniveau respecteert in de dag- en avondperiode de richtwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’. In de nachtperiode bedraagt het maximale geluidniveau 57 dB(A), hiermee wordt de richtwaarde van 55 dB(A) uit stap 2 met 2 dB overschreden. De richtwaarde van 60 dB(A) uit stap 3 voor de nachtperiode wordt wel gerespecteerd. Het bevoegd gezag kan om de volgende redenen instemmen met deze overschrijding:

- Een richtwaarde van 60 dB(A) komt overeen met de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.
- Uitgaande van een minimale geluidwering van 20 dB conform het Bouwbesluit bedraagt het binnenniveau 37 dB(A) (= 57 dB(A) – 20 dB). Hiermee wordt het binnenniveau van 45 dB(A) conform het Activiteitenbesluit milieubeheer ruimschoots gerespecteerd.
- Op basis van vaste jurisprudentie (201601745/1/R2, d.d. woensdag 26 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1125) is de eerstelijnsbebouwing, de overgang tussen de bestaande bedrijven en de nieuwe woningen aan te merken als een “gemengd gebied”. De richtwaarde uit stap 2 bij een ‘gemengd gebied’ is 60 dB(A) in de nachtperiode. Dit komt overeen met een richtwaarde uit stap 3.

- Gezien de omvang van het bedrijf en het type bedrijf zullen er in de nachtperiode geen tot zeer beperkt werkzaamheden plaatsvinden.

Activiteitenbesluit milieubeheer
Voor het bedrijf 'Perfect Ice Solutions / Europa Trans BV – Het Kleine Ambacht 14' blijkt uit de berekeningen dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de woningen binnen het plan voldoet aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor het maximale geluidniveau blijkt dat de meest nabijgelegen bedrijfswoning maatgevend zal zijn. De berekende maximale geluidniveaus bedragen namelijk ter plaatse van de woningen binnen het plan minimaal 5 dB minder dan ter plaatse van de bedrijfswoningen. Dit is meer dan de 5 dB strengere normstelling die conform het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt voor reguliere woningen. Daardoor zijn de bestaande bedrijfswoningen maatgevend voor het maximale geluidniveau.

RWZI Druten – Heersweg 29

Bedrijven en milieuzonering
Ter plaatse van de woningen binnen het plangebied respecteert het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau de richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie.

Activiteitenbesluit milieubeheer
Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet enkel bij de één twee-onder-een kapwoning aan de Heersweg in de dagperiode niet aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ter plaatse van de andere woningen wordt voldaan aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om maatwerkvoorschriften vast te stellen waarin een hogere geluidbelasting in de dagperiode is toegestaan. Het bevoegd gezag kan om de volgende redenen instemmen met een geluidbelasting van 52 dB(A) in de dagperiode:

- Treedt enkel op in de dagperiode waardoor er geen sprake is van slaapverstoring.
- Uitgaande van een minimale geluidwering van 20 dB conform het Bouwbesluit bedraagt het binnenniveau 32 dB(A) (= 52 dB(A) – 20 dB). Hiermee wordt het binnenniveau van 35 dB(A) conform het Activiteitenbesluit milieubeheer ruimschoots gerespecteerd.

Voor het maximale geluidniveau blijkt dat de meest nabijgelegen bedrijfswoning maatgevend zal zijn. De berekende maximale geluidniveaus bedragen namelijk ter plaatse van de woningen binnen het plan 5 dB minder dan ter plaatse van de bedrijfswoningen. Dit komt overeen met de 5 dB strengere normstelling die conform het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt voor reguliere woningen.

Braakliggend terrein - Heersweg

Bedrijven en milieuzonering
Ter plaatse van de woningen binnen het plangebied respecteert het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau niet de richtwaarde van 45 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie. De richtwaarde van 50 dB(A) uit stap 3 wordt wel gerespecteerd. Het bevoegd gezag kan hierbij gemotiveerd aansluiten. Mogelijke argumenten hiervoor zijn:

- De richtwaarde van 50 dB(A) komt overeen met de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.
- Uitgaande van een minimale geluidwering van 20 dB conform het Bouwbesluit bedraagt het binnenniveau 30 dB(A) (= 50 dB(A) – 20 dB). Hiermee wordt het binnenniveau van 35 dB(A) conform het Activiteitenbesluit milieubeheer ruimschoots gerespecteerd.

Ter plaatse van de woningen binnen het plangebied respecteert het maximale geluidniveau de richtwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie.

Cumulatie
In onderhavige situatie is enkel sprake van één gezoneerde bron, te weten het wegverkeer op de Heersweg. Het plangebied is verder niet gelegen binnen de zone van andere wegen, spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen. Hierdoor is er geen sprake van cumulatie in de zin van de Wet geluidhinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting van alle bronnen (gezoneerde en niet gezoneerde) inzichtelijk gemaakt. Hiervoor wordt aangesloten bij de 'methode

Miedema’. De berekende cumulatieve geluidbelasting is afhankelijk van het rekenpunt en varieert 35 dB van tot 62 dB. Dit komt overeen met de beoordelingsklasse van ‘goed’ tot ‘tamelijk slecht’. Uit het onderzoek blijkt dat alle woningen beschikken over een gevel met een beoordelingsklasse van ‘Redelijk’ tot ‘Goed’. De buitenruimte is voor alle woningen gesitueerd aan de gevel met een beoordelingsklasse van ‘Redelijk’ tot ‘Goed’. Daarnaast zal op basis van de vereiste geluidwering conform het hogere waarde besluit en/of het Bouwbesluit het geluidniveau in de woningen voldoende laag zijn voor een goed woon- en leefklimaat in de woningen. Dit op basis van een reguliere opbouw van de gevels van de beoogde woningen (steenachtige spouwmuren, kozijnen voorzien van HR++-glas en deugdelijke kier- en naaddichting, en toepassing van mechanische gebalanceerde ventilatie) bedraagt de geluidwering minimaal 28 dB, zodat het binnenniveau is gewaarborgd. Daarom kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze conclusie wordt gedeeld door de Omgevingsdienst die het onderzoek beoordeeld heeft.

Conclusie
Op basis van voorliggend onderzoek kan worden gesteld dat de onderzochte bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering aangezien bestaande (bedrijfs)woningen maatgevend zijn. Daarnaast is sprake van een goede ruimtelijk ordening en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het woningbouwplan.

Kwalitatieve beschouwing industrielawaai
Volgens het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Westerhout 1993' zijn op het gelijknamige bedrijventerrein, afhankelijk van de specifieke locatie van de gronden, bedrijven uit de categorieën 1 t/m 4, 1 t/m 5 of 1 t/m 6 (op basis van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten uit 1986), zoals opgenomen in de van de Staat van bedrijfsactiviteiten, toegestaan. Dit betreft bedrijven met een richtafstand (conform de meeste recente VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009) van 300 m in een rustig buitengebied c.q. rustig woongebied, op basis van maximaal milieucategorie 4.2.

Hierbij dient aangetekend te worden dat:

- Voor een deel aan de oostzijde van het bedrijventerrein (tussen Het Kleine Ambacht en de Roodhekkenpas) een beperking is opgenomen ten aanzien van de toelaatbare milieucategorie (bedrijven uit de categorieën 1 t/m 5), waarbij de gebiedsafbakening gebaseerd is c.q. lijkt op basis van de destijds aanwezige woningen aan de Hoefslagstraat en de Heuvel;
- De bestaande woonbebouwing aan de Roodhekkenpas (gebouwd midden jaren '90 van de 20e eeuw) volgens opgave van de gemeente via een wijzigingsplan uit (waarschijnlijk) 1995 mogelijk is gemaakt. Onderbouwing van de ligging van deze woningen ten opzichte van de gronden met een bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Westerhout 1993' is niet te achterhalen.
- De ligging van de bestaande burgerwoningen aan de Roodhekkenpas formeel geen beperking (meer) vormt voor de mogelijkheden die het betreffende bestemmingsplan biedt, aangezien dit een inmiddels bestaande situatie betreft waarop de VNG-publicatie niet van toepassing is. De richtafstanden uit de publicatie zijn alleen bedoeld voor nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties.
- Het feitelijk gebruik van de gronden aan Het Kleine Ambacht in de recente jaren (vanaf 2010) een qua schaal andere invulling heeft gekregen dan bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Westerhout 1993'.
- De gronden ter plaatse van Het Kleine Ambacht e.o. als woon-/werkwoningen met bedrijvigheid in een relatief lage milieucategorie (2, 3.1 en 3.2 conform de VNG-publicatie uit 2009) zijn ingericht, waarbij alle kavels zijn voorzien van een eigen (bedrijfs)woning. De bedrijven zorgen hiermee, uitgaande van een goede ruimtelijke ordening, onderling al voor een beperking ten aanzien van de mogelijkheden om (vanuit zowel planologisch als milieutechnisch oogpunt) bedrijvigheid in een hogere milieucategorie te realiseren op de rest van het bedrijventerrein.
- Bedrijfswoningen in een gebied met bedrijven uit milieucategorie 3.2 eigenlijk al fors ingaan tegen de filosofie achter de VNG-publicatie 'Milieuzonering nieuwe stijl' uit 2019: *'Bestaande en nieuwe bedrijfswoningen dienen, evenals andere gevoelige functies, daarom bij de uitwerking van de milieuzonering te worden betrokken.'*, waarin nieuwe bedrijfswoningen *'in het algemeen alleen inpasbaar zijn in zone 1, hooguit in zone 2'*, zoals opgenomen in navolgende tabel. Zone 2 komt overeen met maximaal milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 m voor geluid in een rustige woonwijk:

Zone	Richtafstand voor de zone	Passende norm	Vertaald naar
1	30 meter tot rustige woonwijk 10 meter tot gemengd gebied	45 dB(A) rustige woonwijk 50 dB(A) gemengd gebied	45 dB(A) op 30 meter vanaf terreingrens
2	50 meter tot rustige woonwijk 30 meter tot gemengd gebied	45 dB(A) rustige woonwijk 50 dB(A) gemengd gebied	45 dB(A) op 50 meter vanaf terreingrens
3	100 meter tot rustige woonwijk 50 meter tot gemengd gebied	45 dB(A) rustige woonwijk 50 dB(A) gemengd gebied	50 dB(A) op 50 meter vanaf terreingrens
4	200 meter tot rustige woonwijk 100 meter tot gemengd gebied	45 dB(A) rustige woonwijk 50 dB(A) gemengd gebied	55 dB(A) op 50 meter vanaf terreingrens

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat:

- Ter plaatse van de voor het plangebied relevante gronden binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Westerhout 1993' bedrijvigheid reeds beperkt is tot bedrijven uit milieucategorie 3.2, en daardoor de maximale planologische mogelijkheden in de quickscan bedrijven & milieuzonering (zie bijlage 4) in kaart gebracht zijn.
- Uit de resultaten van het geuronderzoek (zie bijlage 5) blijkt dat de geurbelasting binnen het plangebied onder de 0,5 ou_E/m^3 als 98-percentielwaarde blijf vanwege de RWZI (= enige relevante inrichting wat betreft het aspect geur).
- In de rapportage van het akoestisch onderzoek industrielawaai (zie bijlage 6) de maximale mogelijkheden en de aanwezige bedrijvigheid in kaart zijn gebracht.
- Uit laatstgenoemde rapportage blijkt dat de geluidniveaus ter plaatse van de toekomstige woningen binnen het plangebied aanvaardbaar zijn, de aanwezige bedrijvigheid niet wordt beperkt in hun exploitatiemogelijkheden (de bestaande bedrijfswoningen aan Het Kleine Ambacht zijn maatgevend) en er sprake is van goede ruimtelijke ordening.

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

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Regelgeving

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

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007 - inmiddels opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna: Wm) - gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 $\mu g/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen

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

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend initiatief maakt de realisatie van maximaal 36 wooneenheden mogelijk en valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-regeling. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Dit wordt bevestigd door de uitgevoerde berekening met de NIBM-tool (versie 23 april 2022):

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

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	282
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,17**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,04**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Goede ruimtelijke ordening
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn aan de hand van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten (GCN en GDN), de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter hoogte van het plangebied. Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ respectievelijk circa 13,5 µg/m^3, 17,2 µg/m^3 en 10,0 µg/m^3 bedragen in 2020. Daarmee worden de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m^3 (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 µg/m^3 (voor $PM_{2,5}$) niet overschreden.

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

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

4.6 Geur

4.6.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd met een geurcontour die raakt aan het plangebied. Bovendien zijn tussen de omliggende agrarische bedrijven en het plangebied andere gevoelige (woon)bestemmingen gelegen, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven. Dit is ook aangegeven in het industriële geuronderzoek, waarvan de rapportage als bijlage 5 bij de toelichting is gevoegd.

Voor het aspect industriële geur, wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

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

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Regelgeving

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

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

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

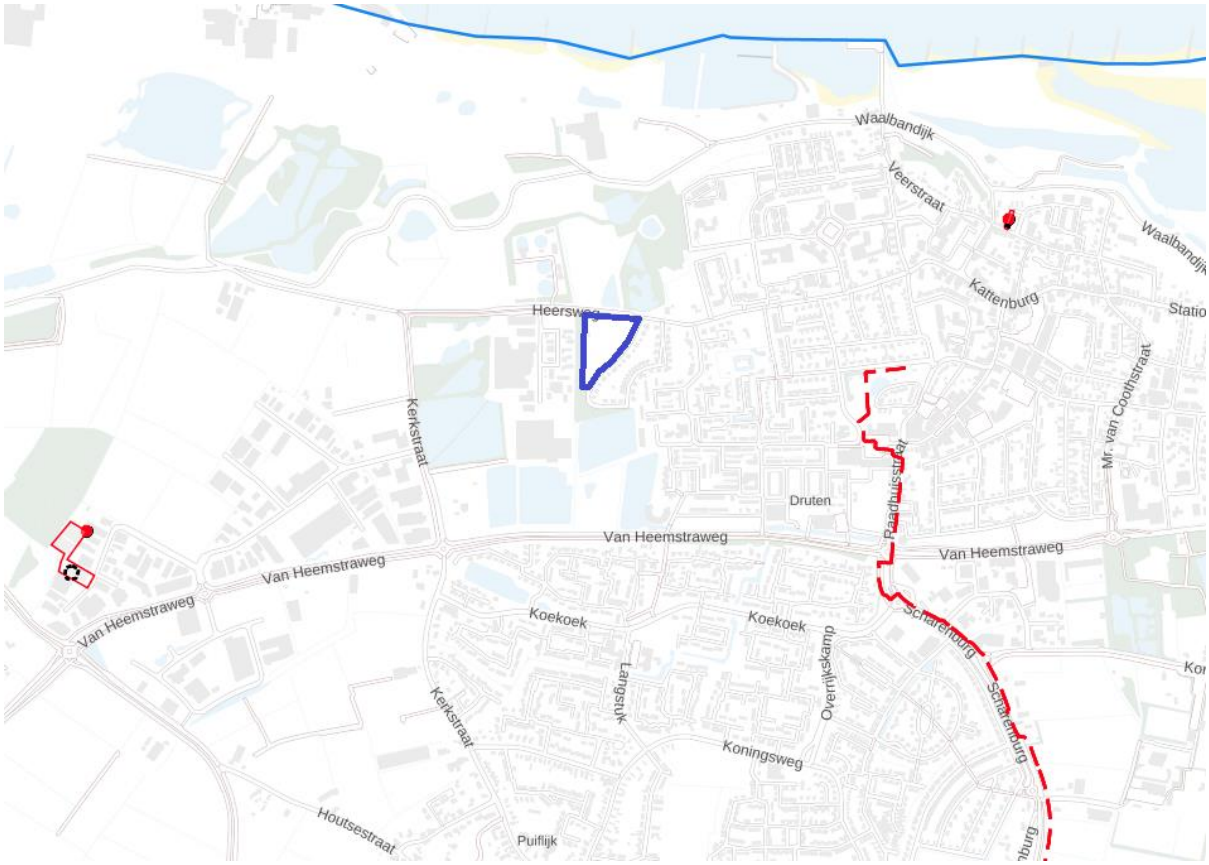
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven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

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

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

4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding nieuwbouwlocatie (blauwe omkadering)

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
Het plangebied ligt niet nabij een weg waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water
Het transport van gevaarlijke stoffen over de Waal is gelet op de ruime afstand van circa 700 m tot het plangebied niet relevant. De vaarweg is conform het Basisnet water een zwarte vaarweg en hiervoor geldt dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour niet buiten de waterlijn komt. Het plasbrandaandachtsgebied ligt op 25 m langs de vaarweg. Deze zones liggen buiten het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding
Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van een aardgastransportleiding. De dichtstbijzijnde leiding ligt op circa 630 m ten oosten van het plangebied.

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

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

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

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

4.8 Waterhuishouding

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

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

Waterparagraaf
De watertoets in bijlage 7 beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding en vice versa. Onderdeel hiervan is een beschrijving van beleidsuitgangspunten en regelgeving, waterhuishoudkundige situatie en -opgaven, meest geschikte oplossingen (motiveren) en de ruimtelijke consequenties daarvan. In watertoets is tevens het advies van de waterbeheerder verwerkt.

Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie
Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (ahn.nl), wordt het maaiveld gekenmerkt door een hoogteverloop in noordelijke richting van circa 7,0 m +NAP de zuidelijke punt van het plangebied tot circa 7,25 m +NAP in het noorden van het plangebied richting de Heersweg. Het maaiveld nabij de Heersweg is gelegen op een hoogte van circa 7,5 m +NAP tot 7,8 m +NAP. De Heersweg zelf loopt in westelijke richting af van circa 8,4 m +NAP op de hoek met de Roodhekkenpas tot circa 8,0 m +NAP op de hoek met de Westerhout. De Roodhekkenpas loopt van de Heersweg op 8,4 m +NAP in zuidelijke richting af tot circa 7,0 m +NAP.

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) is gemiddeld gelegen op circa 6,65 m +NAP.

Het plangebied is op basis van de omgevingsverordening van de provincie Gelderland gelegen in een intrekgebied van waterwingebied Druten. Het is verboden in een Intrekgebied werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie.

Uit het verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 2 blijkt dat het oorspronkelijke bodemprofiel bestaat uit een deklaag van circa 6,0 m, bestaande uit hoofdzakelijk zandige klei, midden en fijn zand.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem
Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een overkluisde A-watergang (duiker Ø500: 015278/waterloop: 233849). Deze watergang, gelegen onder het fietspad, stroomt even ten westen van het plangebied in zuidelijke richting af richting waterloop 126375 die parallel is gelegen aan de Van Heemstraweg.

In de Roodhekkenpas is zowel een gemengd rioolstelsel van de gemeente gelegen als ook een rioolwaterpersleiding van het waterschap. Op of rondom de gronden waar de rioolpersleiding ligt, mag in principe niet worden gebouwd. In de Heersweg is geen riolering gelegen.

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

Waterbeleid en waterbeheer

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

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

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

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

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

Zorgplicht oppervlaktewater (waterschap)
De gemeente valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Voor lozing op oppervlaktewater (A-, B- en C-water) heeft de perceeleigenaar een vergunning van het waterschap nodig (Waterwet artikel 6.2). Een perceeleigenaar (of aanliggende perceeleigenaar) 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-watergangen. Voor ingrepen of activiteiten in of nabij watergangen danwel in of nabij een waterkering heeft een perceeleigenaar een Keur-ontheffing van het waterschap nodig.

Leefomgeving en ruimtegebruik

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

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

Gevolgen van/voor het plan
Zoals verderop onder 'Waterberging' is aangegeven, neemt de hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied toe ten opzichte van de bestaande situatie. De ruimtelijke ontwikkeling heeft daarmee invloed op de waterhuishouding van het plangebied.

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
Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk. Bovendien zorgt afkoppeling van het (van de daken) afstromende hemelwater ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot de aanleg van enkele wadi’s. Een wadi is een bovengrondse (groene) afkoppelvoorziening waarbij het hemelwater bij voorkeur oppervlakkig wordt getransporteerd naar een laagte waar het vervolgens kan infiltreren in de bodem of vertraagd kan worden afgevoerd. Een dergelijke voorziening is controleerbaar en beheersbaar en kan tevens een zuiverende werking hebben.

Klimaatadaptatie

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

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

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

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

Zoals hiervoor aangegeven neemt de hoeveelheid verharding in het plangebied toe ten opzichte van de bestaande situatie en is het mogelijk om langs de buitenranden meerdere groenzones in te zetten als wadi voor het opvangen van het (van de daken) afstromende hemelwater in het plangebied.

Waterberging

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

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

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

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

Gevolgen van/voor het plan
Ten aanzien van het toekomstig verhard oppervlak wordt vooralsnog uitgegaan van een oppervlak van ± 8.480 m². De oppervlakten zijn bij benadering en bepaald aan de hand van het schetsontwerp, zoals opgenomen in paragraaf 2.2. In het kader van de watertoets is 80 % van het perceeloppervlak van de twee-onder-één-kap woningen beschouwd als aanname voor het toekomstig verhard oppervlak van bebouwing en tuin/erfverharding. Voor de rij- en patiowoningen is een percentage van 90 % aangehouden. De halfverharde parkeerplaatsen en inritten zijn voor 50 % verhard beschouwd. De overige verhardingen in de openbare ruimte zijn 100 % als verhard meegenomen:

Type verharding	Verhard oppervlak (m²)
10 x Twee-onder-een-kap*	± 2.233
20 x Rijwoningen**	± 2.457
6 x Patiowoningen**	± 1.285
Rijbaan + voetpaden + inritten en parkeren***	± 2.325
Parkeren + pad noordzijde (halfverhard)****	± 180
Totaal	**± 8.480**

* 80% verhard
** 90 % verhard
*** 100% verhard
**** 50% verhard

Op basis van het toekomstig verhard oppervlak bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa 563 m³ (0,848 ha x 664 m³).

Hemelwater wordt in eerste instantie geborgen in of onder de bestratingen in de fundering. Dergelijke systemen worden vaak toegepast in gebieden waar de infiltratiemogelijkheden beperkt zijn of waar sprake is van een hoge grondwaterstand. De funderingslaag bestaat uit een poreus en waterbergend materiaal. Hiervoor kunnen verschillende materialen worden toegepast zoals bijvoorbeeld lava of (drain)zand. Het vullen van het systeem gebeurd op conventionele wijze middels kolken en verbuizing (drain). Op deze wijze kan het eerste afstromen hemelwater op een snelle en veilige manier gebufferd worden. In het systeem kan een filterdoek tussen de bestrating de bergende wegfundering worden aangebracht. Deze zorgt er dan voor dat zware metalen, PAK en minerale oliën worden afgebroken. De funderingslaag waarin 40% aan holle ruimte aanwezig is heeft, uitgaande van een dikte van 0,4 m een bergingscapaciteit van 160 liter per m².

Vanuit de waterberging onder de weg kan overtollig water overstorten of ledigen richting enkele wadi’s die zijn gesitueerd aan de noord- en oostzijde van het plan.

Bij de dimensionering van de wadi's is voor de berekening van de beschikbare bergingscapaciteit vooralsnog uitgegaan van een diepte van 0,4 meter, een maximale waterhoogte van 0,3 m en een talud van 1 op 3. De wadi's moeten nog nader uitgewerkt worden. Bij het ontwerp van de wadi's zal gezorgd worden dat deze voldoende snel kunnen leeglopen. Tevens zal gelet op de hoogteverschillen er voor gezorgd moeten worden dat de capaciteit van de wadi's volledig worden benut. Voorkomen dient te worden dat water snel naar het laagste punt stroomt.

Op basis van de huidige verkavelingsopzet is het plan opgesplitst in 3 deelgebieden (A, B en C). Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag is het hemelwatersysteem per deelgebied nader uitgewerkt in de watertoets (zie bijlage 7).

In het plan is in het zuiden een poel voorzien met een oppervlak van ca. 650 m². Vanwege het ecologische doel wordt de poel aangelegd met een natuurvriendelijke oever talud 1:4 en in het noorden talud 1:8. Op het laagste punt heeft de poel een diepte van ca. 1,7 m -mv. Vanuit de wadi's kan overtollig hemelwater uiteindelijk overstorten richting de poel. Op basis van een GHG van 6,65 m +NAP en een maaiveldhoogte van 7,0 m +NAP bedraagt de maximale peilstijging die kan optreden 0,35 m. Vanuit het plan is nog een tekort aanwezig van ca. 100 m³ (zie paragraaf 7.2.3 van de watertoets). Wanneer dit overtollige water wordt afgevoerd richting de poel bedraagt de maximale peilstijging op niveau van de GHG circa 0,15 tot 0,20 m. In de poel is dan nog een waking aanwezig van circa 0,15 m.

De berekende toename van de kwelflux ter plaatse van de wadi's wordt gekwalificeerd als verwaarloosbaar. De toename van de kwelflux ter plaatse van de poel kan zonder problemen worden opgevangen en zal zeer waarschijnlijk niet direct leiden tot een noemenswaardige stijging van het (grond)waterniveau in de poel. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het een zeer oriënterende berekening betreft waarbij aannames zijn gedaan voor de weerstand van de bodemlagen.

Op basis van de GHG, bodemopbouw en textuur zijn de infiltratiemogelijkheden beperkt. Hierdoor zullen de voorzieningen bij volledige vulling van het systeem niet geheel binnen 48 uur kunnen ledigen. Vanuit de hemelvoorzieningen zal derhalve een deel van het hemelwater water vertraagd moeten worden afgevoerd op het oppervlaktewater. De vertraagde afvoer dient afgestemd te worden op de afvoernorm van het waterschap en mag niet meer bedragen dan 1,5 l/s/ha.

De wijze van lediging zal tijdens de verdere planuitwerking nog nader worden uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan.

Het beschreven systeem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij in een korte tijd 66,4 mm neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt kan overtollig water overstorten op de westelijk gelegen A watergang. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende particuliere percelen dient te worden voorkomen. De mogelijkheid tot aansluiting op de westelijk gelegen A watergang zal bij de verdere planuitwerking ander onderzocht worden.

Gezondheid en veiligheid

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

Risico's van optrekkend vocht primair beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (bv. kruipruimtevrij 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 grondwaterstandsdaling (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
De ontwateringsdiepte is het verschil in hoogte tussen het maaiveld en de maximaal optredende grondwaterstand. Gangbare normen voor de ontwateringsdiepte zijn:

1. Woningen met kruipruimte; 0,7 m -mv;
- Woningen zonder kruipruimte; 0,3 m -mv;
  (Vloerpeil van woningen 0,3 m + maaiveld)
- Tuinen en openbare groenvoorzieningen; 0,5 m -mv;
- Primaire wegen; 1,0 m;
- Secundaire wegen en woonstraten; 0,7 m.

De grondwaterstand (ontwateringsdiepte) wordt mede bepaald door de drooglegging van een gebied. Drooglegging is het verschil tussen het oppervlaktewaterpeil en de maaiveldhoogte. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 m, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 m en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 m.

Het huidige maaiveldniveau wordt gekenmerkt door een hoogteverloop in noordelijke richting van circa 7,0 m +NAP in de zuidelijke punt van het plangebied tot circa 7,25 m +NAP in het noorden van het plangebied richting de Heersweg. De GHG is ingeschat op 6,65 m +NAP. De ontwatering (0,6 m -mv tot 0,4 m -mv) is ten aanzien van huidig maaiveldniveau onvoldoende. De drooglegging bedraagt, uitgaande van zomerpeil van 6,2 m +NAP, 0,8 tot 1,0 m. Geadviseerd wordt om de toekomstige bouwpeilen circa 0,2 m hoger aan te leggen dan naastgelegen wegpeil.

Overweging & conclusie

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

Overleg met waterbeheerder

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

Gevolgen van/voor het plan
Er is een digitale watertoets uitgevoerd via www.dewatertoets.nl. Deze toets is als bijlage opgenomen in de uitgebreide watertoets die als bijlage 7 bij de toelichting is gevoegd. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan waarvoor de gangbare watertoetsprocedure gevolgd moet worden. Het bestemmingsplan moet in het kader van het vooroverleg voorgelegd worden aan het waterschap.

4.9 Ecologie

4.9.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van de sloop en herbestemming is een quickscan naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen.

Soortenbescherming
Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. In navolgende tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van Wet natuurbescherming te voorkomen. Uit de tabel blijkt dat er geen nader soortgericht onderzoek hoeft te worden verricht:

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Nee	Nee	-	-
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Foerageerhabitat	Ja	Te voorkomen	Verlichting gericht en uitschijnend op opgaand groen vermijden	Verlichting kan een negatief effect hebben op foerageer- en vliegroutefuncties
	Vliegroutes	Ja	Te voorkomen		
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Het plangebied biedt in de huidige situatie geen vaste nest- en verblijfsmogelijkheden voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen, terwijl de ligging en omgeving van het plangebied zich hier wel voor lenen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of vleermuiskasten en/of de dakranden/spouwmuren toegankelijk te maken, kan de nieuwbouw wel gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broed- en verblijfsgelegenheid kunnen relatief eenvoudige maatregelen een positief effect hebben op de lokale populatie van een soort.

Gebiedsbescherming
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Gelders Natuurnetwerk. In navolgende tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van Wet natuurbescherming te voorkomen. Uit de tabel blijkt dat er geen nader onderzoek hoeft te worden verricht:

Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervolgtraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000	Ca. 390 km	Nee	-	Geen externe verstorende factoren
GNN/GO	GNN Ca. 30 m GO binnen plangebied	Mogelijk	Compensatieplan opstellen	Conform Nieuwe regels Groene Ontwikkelingszone
Houtopstanden	-	Nee	-	Niet van toepassing

Voor het versterkingsplan voor de Groene Ontwikkelingszone wordt verwezen naar subparagraaf 3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland.

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', op een afstand van circa 370 m. Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege met Aerius 2022 depositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de zowel de bouw- als de gebruiksfase, die als bijlage 9 bij de toelichting is gevoegd. Het betreft geactualiseerde berekeningen d.d. 2 februari 2023. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de bouwfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

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

4.10 Archeologie & cultuurhistorie

4.10.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie
Er is een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek in combinatie met een verkennend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 10 bij de toelichting gevoegd.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek geldt voor het plangebied een middelhoge tot hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten vanaf het Neolithicum tot en met de Romeinse tijd. Landschappelijk gezien is het plangebied gelegen nabij een rivierduin op een stroomrugglooiing van de Distelkamp-Afferden, waardoor dit een hogere drogere plek in het landschap is geweest en daardoor geschikt voor bewoning. In de omgeving zijn meerdere vindplaatsen uit de IJzertijd en Romeinse tijd bekend. Resten uit deze periode kunnen daardoor zeker binnen het plangebied voorkomen. Omdat het plangebied niet op het rivierduin gelegen is, is de verwachting voor resten uit het Paleolithicum en Mesolithicum laag.

In de Middeleeuwen is het plangebied vermoedelijk buiten de centrale bewoning gelegen, waardoor vooral resten van landgebruik kunnen voorkomen (verkavelingssloten/greppels). In de Nieuwe tijd ligt het plangebied tussen de boerderij Westerhout en het Kasteel van Druten. Ook uit deze periode worden vooral resten van landgebruik verwacht. De uitzondering hierop zijn mogelijk de resten van een spoorbaan tussen de kleiwinning ten zuiden van het plangebied en de steenfabriek aan de Waal. De kans is klein dat er nog resten van het spoor aanwezig zullen zijn, aangezien op het AHN3 geen enkel spoor te zien is, terwijl deze zich wel ten noorden duidelijk aftekent.

Om deze verwachting te toetsen is een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd. Tijdens het veldonderzoek zijn binnen het plangebied natuurlijke rivierafzettingen van een dynamisch systeem aangetroffen. Het gaat binnen een klein gebied om zowel bedding-, restgeul-, kom-, als oeverafzettingen. Het gebied lag onder invloed van de rivier, zonder stilstandsfase waarin bodemvorming kon optreden. Het plangebied was daarmee niet aantrekkelijk voor bewoning. De bovenste 70 - 130 cm bevat echter een opgebracht pakket, waarschijnlijk afgegraven vanwege het gebruik als grondopslag van de nabijgelegen steenfabriek, en daarna opgevuld met zandige klei met fragmenten baksteen, puin en asfalt. De top van de natuurlijke afzettingen met eventuele archeologische waarden is daarbij verloren gegaan. In de onderliggende niveaus zijn eveneens geen archeologische relevante lagen met bodemvorming, lak- of cultuurlagen aangetroffen. Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen afgezien van moderne indicatoren die in verband staan met de steenfabriek (onder meer baksteen en puin).

Selectieadvies
Gezien de hoge mate van verstoring, de geconstateerde bodemopbouw met de afwezigheid van kenmerken van bodemvorming/lak- of cultuurlagen en archeologische indicatoren kan worden gesteld dat er binnen het plangebied een lage kans is op het aantreffen van archeologische waarden. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) dan ook niet noodzakelijk geacht. Op basis van het booronderzoek kan de archeologische verwachting binnen het plangebied worden bijgesteld naar laag.

De gemeente Druten neemt, als bevoegd gezag, dit advies over.

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

Cultuurhistorie
Op de Cultuurhistorische waardenkaart Druten valt het noordelijk deel van het plangebied binnen een indicatieve zone van 60 m aan weerszijden van de Heersweg, waaraan een hoge cultuurhistorische waardering is toegekend.



Door de beoogde ontwikkeling worden echter geen cultuurhistorische waarden aangetast omdat:

- uit het versterkingsplan voor de groene ontwikkelingszone (zie Bijlage 5 bij de regels) blijkt dat het plangebied in de bestaande situatie een groene weide is met beperkte landschaps- en natuurwaarden. Door de aanwezigheid van de herten is de vegetatiestructuur beperkt en de weide wordt regelmatig gemaaid. Potentiële ecologische waarden worden pas groter als het hekwerk rondom het plangebied verwijderd wordt (nu is het plangebied niet goed toegankelijk voor dieren) en de vegetatie in het plangebied verder ontwikkeld wordt naar een hogere natuurwaarde. Het is niet de verwachting dat zich in het plangebied waardevolle vegetatie kan ontwikkelen door de hoge concentratie aan meststoffen in de bodem en de relatief lage waterstanden in verhouding tot de omgeving.
- los hiervan ook uit het archeologisch onderzoek (zie bijlage 10) blijkt dat er in het plangebied sprake is van een hoge mate van verstoring en de afwezigheid van kenmerken van bodemvorming/ lak- of cultuurlagen. Het plangebied was met andere woorden in het verleden niet aantrekkelijk voor bewoning.
- de voorgenomen bebouwing met twee-onder-één-kapwoningen aan de noordzijde van het plangebied geen onderdeel van het bebouwingslint zelf is, maar deze enige afstand houdt tot de zuidzijde van de Heersweg. In feite is hier sprake van tweedelijns bebouwing aan een ventweg, die van de Heersweg gescheiden wordt door een brede groenstrook.
- de maat en schaal van de nieuwe twee-onder-één-kapwoningen aan de zuidzijde van de Heersweg met twee bouwlagen en een kap past, bij de maat en schaal van de al bestaande grondgebonden woningen (Heersweg 28, Roodhekkenpas 1 en 2), die in 1996/1997 in de eerste fase van het plan Roodhekkenpas, direct ten oosten van het plangebied, zijn gerealiseerd. De hoofdgebouwen van de nieuwe woningen zijn met de voorzijde op het noorden georiënteerd (richting de Heersweg), kennen een variatie in de voorgevelrooilijn en er wordt bij alle woningen een herkenbaar onderscheid gemaakt in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

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

4.11 Leidingen

4.11.1 Regelgeving

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

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

4.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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

Aan de noord- en westzijde van het plangebied loopt een rioolpersleiding door het plangebied. Conform de regels van het waterschap Rivierenland kennen deze leidingen een beschermingszone van 2,5 m aan weerszijden van de leiding. Deze zone is met de bijbehorende dubbelbestemming op de verbeelding opgenomen.

Daarnaast loopt er aan de uiterste westzijde van het plangebied (deels ook buiten de plangrens) een hogedruk gasleiding. De geldende dubbelbestemming voor deze leiding is in onderhavig bestemmingsplan overgenomen.

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

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

4.12.1 Regelgeving

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

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

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

4.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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

Aangezien het aantal woningen in de toekomstige situatie met maximaal 36 wooneenheden toeneemt, is er geen m.e.r.-beoordeling conform het Besluit m.e.r. noodzakelijk. Gelet hierop, wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

5.1.1 Inleidende regels

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

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

5.1.2 Bestemmingsregels

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

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

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

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

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

5.1.3 Algemene regels

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

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

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

Algemene aanduidingsregels
Hier zijn de aanduidingen met bijbehorende regels opgenomen die meer dan één bestemming bestrijken, zoals in dit geval het landschapstype (met kernkwaliteiten);

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

5.1.4 Overgangs- en slotregels

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

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

5.2 Bestemmingen

Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen:

Artikel 3 Groen
Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, watergangen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, recreatie en nutsvoorzieningen.

Artikel 4 Natuur
De bestaande groene houtsingel ten westen van de nieuwe woningbouwontwikkeling krijgt op verzoek van de provincie een natuurbestemming. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, bescherming en herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. Daarbij is extensief grondgebonden agrarisch medegebruik (uitsluitend voor zover dit ten dienste staat van het natuurbeheer), alsook extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Artikel 5 Verkeer
Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf (zowel wegen met een doorgaande (stroom-) functie alsook woonstraten), parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Daarnaast zijn de gronden ook bestemd voor eventuele groenvoorzieningen, watergangen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen langs wegen.

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

Artikel 6 Water
Deze bestemming is gegeven aan de hoofdwatergangen en -waterpartijen in het plangebied. Deze gronden zijn niet alleen bestemd voor de watergangen, de waterhuishouding of waterberging, maar ook voor extensief dagrecreatief medegebruik en de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden. Sommige watergangen worden immers ook recreatief gebruikt, zoals voor varen en vissen. Daarnaast zijn aan de watergangen natuurlijke waarden verbonden.

Binnen de bestemming Water zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals bruggen, steigers en meerpalen, met een maximum bouwhoogte van 3,0 m. Voor het realiseren van dergelijke bouwwerken is vaak ook een watervergunning van het waterschap benodigd. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de aanvraag van deze vergunning.

Artikel 7 Woongebied
In het plangebied is sprake van een nieuwe en relatief grote woningbouwontwikkeling, die nog ten uitvoer moet worden gebracht. Vandaar dat hiervoor de globale bestemming 'Woongebied' is opgenomen. Waarbinnen, naast het wonen, meerdere doeleinden mogelijk zijn, zoals verkeer en verblijf, water en groen.

Artikel 8 Leiding - Gas
Met de dubbelbestemming is een zone aan weerszijden van de betreffende gasleiding gereserveerd voor de bescherming van de leiding. In deze zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder toestemming van de leidingbeheerder. De leiding moet bereikbaar blijven voor onderhoud en grondwerkzaamheden in de buurt van de leiding kunnen gevaar opleveren. In de zones van deze dubbelbestemming gaan de belangen van het leidingentransport voor. Het gebruik van deze gronden mag geen gevaar opleveren voor de belangen van de dubbelbestemming. Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zones, eerst getoetst moet worden aan de belangen van de betreffende gasleiding.

Artikel 9 Leiding - Riool
Met de dubbelbestemming is een zone aan weerszijden van de betreffende rioolleiding gereserveerd voor de bescherming van de leiding. In deze zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder toestemming van de leidingbeheerder. De leiding moet bereikbaar blijven voor onderhoud en grondwerkzaamheden in de buurt van de leiding kunnen gevaar opleveren. In de zones van deze dubbelbestemming gaan de belangen van het leidingentransport voor. Het gebruik van deze gronden mag geen gevaar opleveren voor de belangen van de dubbelbestemming. Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zones, eerst getoetst moet worden aan de belangen van de betreffende rioolleiding.

Artikel 10 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied
De bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle gebieden heeft in de regels van deze dubbelbestemming vorm gekregen door een nadere eisenregeling en een vergunningplicht voor bepaalde werkzaamheden op te nemen.

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

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieverplichting

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

6.1.2 Conclusie

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

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

In het kader van het vooroverleg wordt het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartijen. Er is op 15 mei 2023 een vooroverlegreactie ontvangen van de provincie.

Provincie
In het voorontwerp spelen de provinciale belangen 1) Groene Ontwikkelingszone (GO), 2) wonen, 3) klimaatadaptatie en 4) intrekgebied een rol.

Ad 1
Het belang Groene Ontwikkelingszone is nog onvoldoende meegewogen in uw plan. In grote lijnen ligt er een goed plan waarin wonen en versterking van de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone worden gecombineerd. De versterkingsmaatregelen zijn volgens de GO-rekenregels voldoende, maar het is onvoldoende geborgd dat de beoogde kwaliteit ook zal worden gehaald. Daarnaast is ook de ecologische samenhang met omringend GNN en GO onvoldoende geborgd.

a. Pas de titel van het Compensatieplan aan in Versterkingsplan Groene Ontwikkelingszone en verwijs hiernaar in artikel 13.4 van de regels van het bestemmingsplan.
b. Zorg voor goede borging dat de natuurelementen die in het kader van GO-versterking worden aangelegd de beoogde natuurkwaliteit halen door niet alleen de uitvoering van de inrichting te monitoren, maar ook periodiek de natuurkwaliteit te beoordelen; werk uit hoe deze beoordeling zal plaatsvinden.
c. Beperk in artikel 3 de mogelijkheden in de bestemming groen voor niet-groene voorzieningen; overweeg om de groenelementen aan de oostzijde de bestemming groen te geven.
d. Neem de strook grond met houtsingel op in het plan en geef deze bestemming natuur; werk kwaliteitsverbetering en beheer van deze houtsingel uit in het versterkingsplan.

Reactie gemeente

a. De titel van het plan is aangepast naar 'Versterkingsplan Groene Ontwikkelingszone'.
b. 3 jaar na afronding van de inrichting, en hier op volgend iedere 5 jaar, zal de gemeente een beoordeling van de natuurkwaliteit uitvoeren. Dit vindt plaats conform de werkwijze 'Monitoring en Beoordeling Natuurkwaliteit EHS en Natura 2000', conform hoofdstuk 4 (Beoordeling Natuur-kwaliteit Natuurnetwerk), met als begrenzing de grenzen van het plan. De beoordeling bestaat uit een gebiedsschouw door een onafhankelijke ervaren ecoloog. De 5 indicatoren voor natuurkwaliteit zijn hierbij: Plant- en diersoorten, structuur-kenmerken, standplaatsfactoren, ruimtelijke condities en -samenhang, en natuurlijkheid. Er vindt geen vegetatiekartering of monitoring van specifieke soortgroepen plaats, vanwege de kleinschaligheid en locatie, en omdat het geen GNN betreft. Bevindingen worden bij iedere beoordelingsronde gerapporteerd. Hierbij worden ook adviezen gegeven voor aanpassingen van de inrichting of het beheer, indien dit noodzakelijk geacht wordt.
c. De mogelijkheden voor niet-groene voorzieningen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' zijn beperkt; Daarnaast hebben ook de groenelementen aan de oostzijde de bestemming 'Groen' gekregen;
d. De bestaande houtsingel langs de westzijde van het plangebied heeft reeds de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Om het behoud van deze strook te borgen heeft deze strook de bestemming 'Natuur' gekregen. Feitelijk vinden er geen wijzigingen aan de strook zelf plaats. Deze biedt reeds veel schuilmogelijkheden, en de vegetatiestructuur is in ontwikkeling, met een diversiteit aan loofhout.

Ad 2

Het provinciaal belang wonen is voldoende meegewogen in het plan. Wel wijst de provincie erop dat in de toelichting nog wordt verwezen naar de oude woondeal. Binnen de nu geldende woondeal moeten woningbouwprogramma’s uit 2/3 betaalbare woningen bestaan. In het geval van de Roodhekkenpas West Druten bestaat dit verschil uit 6 woningen. Dit tekort mag met andere woningbouwplannen gecompenseerd worden.

Reactie gemeente

In de woondeal 2.0 is afgesproken dat 2/3 van de nieuwe woningen betaalbaar moet zijn. Bovendien is in de woondeal 2.0 de afspraak openomen dat plannen waarvoor vóór 1 juli 2023 een bestemmingsplan of omgevingsplan is vastgesteld of een anterieure overeenkomst is gesloten, nog niet aan deze woondeal 2.0 hoeven te voldoen. Deze plannen moeten wel voldoen wel aan de eerdere woondeal, waarbij 50 % van de woningen betaalbaar moest zijn. In onderhavig plan zijn 50 % van het totaal aantal te realiseren woningen betaalbare woningen. Omdat er een anterieure overeenkomst is gesloten voor 1 juli 2023, wordt hiermee voldaan aan de gemaakte regionale afspraken.

Ad 3

Het provinciaal belang klimaatadaptatie is goed verwerkt in het plan door aandacht te besteden aan energieneutraal en klimaatadaptief bouwen. Daarnaast is in de landschappelijke inpassing o.a. wadi’s en halverharding bij parkeerplaatsen toegepast.

Reactie gemeente

De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan en vindt het fijn dat de provincie aangeeft tevreden te zijn met de wijze van verwerken in het plan.

Ad 4

Het provinciaal belang intrekgebied goed verwerkt. Het bestemmingsplan maakt de winning van fossiele brandstof niet mogelijk.

Reactie gemeente

De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan.

6.2.2 Inspraak

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening is geen formele inspraak nodig.

In het kader van de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer, ondanks dat geen formele inspraak nodig is, op 6 juli 2022 tijdens een informatiebijeenkomst een toelichting gegeven op de nieuwbouwplannen. De omwonenden zijn hierbij in de gelegenheid geweest reactie te geven op de plannen. Een verslag van deze bijeenkomst is als bijlage 11 bij deze toelichting toegevoegd.

Naar aanleiding van de inhoudelijk opmerking op het plan, de ontsluiting en eventuele overlast in verband met naar binnen schijnende koplampen bij de bestaande woningen, heef de initiatiefnemer contact gehad met de gemeente Druten, afdeling verkeer. Dit naar aanleiding van de vraag van omwonenden of het mogelijk is het plan direct te laten ontsluiten op de Heersweg. De gemeente acht het echter niet wenselijk dat er vanuit het plangebied een extra ontsluiting op de Heersweg wordt gemaakt, mede omdat er in dat geval een extra kruising van het vrijliggende fietspad naast de Heersweg plaats vindt. Bovendien is er verkeerskundig gezien geen noodzaak voor deze extra ontsluiting, aangezien het verkeer over de bestaande Roodhekkenpas geleidt kan worden.

De initiatiefnemer heeft in het plan de drie ontsluitingswegen aangepast en nu zo gepositioneerd dat de wegen niet recht voor een bestaande woning liggen, maar zoveel mogelijk tussen de woningen in. In de uitwerking moet, in verband met de aanwezige bestaande bomen, verder onderzocht worden of dit ook daadwerkelijk zo gerealiseerd kan worden.

Verder zijn op het plan geen inhoudelijke opmerkingen van de omwonenden ontvangen. Wel hebben de omwonenden middels een presentatie, die tevens aan het verslag is toegevoegd, aangegeven waarom volgens hen woningbouw in het plangebied niet mogelijk is. Met voorgaande toelichting met bijhoudende onderzoeken wordt onderbouwd dat woningbouw op de locatie niet leidt tot een ruimtelijk onaanvaardbare situatie

Als afronding van de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer in januari 2023 nog een tweede informatieavond georganiseerd. Een verslag van deze bijeenkomst is als bijlage 12 bij deze toelichting toegevoegd.

6.2.3 Ontwerpfase

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 2 november 2023 tot en met woensdag 13 december 2023 (gedurende zes weken) ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze termijn enkele zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de nota zienswijzen (zie bijlage 13) van een gemeentelijke reactie voorzien.

6.2.4 Vaststellingsfase

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

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

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 Diverse bodemonderzoeken

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 4 Quickscan bedrijven & milieuzonering

Bijlage 5 Geuronderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 7 Watertoets & doorlatendheidsonderzoek

Bijlage 8 Quickscan flora & fauna

Bijlage 9 Notitie stikstofberekening

Bijlage 10 Archeologisch vooronderzoek

Bijlage 11 Verslag omgevingsdialoog 6 juli 2022

Bijlage 12 Verslag omgevingsdialoog 16 januari 2023

Bijlage 13 Nota zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Roodhekkenpas West Druten' met identificatienummer NL.IMRO.0225.BPdruroodhekkenpas-2403 van de gemeente Druten;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwd

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

1.6 afhankelijke woonruimte

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

1.7 archeologische waarden

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

1.8 archeologisch onderzoek

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

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingsgrens

de grens van een bouwvlak;

1.11 bebouwingspercentage

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

1.12 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;

1.13 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;

1.14 bestaande situatie

a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, voor zover dit legale of vergunde situaties betreft.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijbehorend bouwwerk

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

1.18 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;

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 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;

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 carport

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

1.26 dakkapel

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

1.27 deskundige

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

1.28 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;

1.29 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;

1.30 eerste bouwlaag

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

1.31 erf

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

1.32 erker

een uitbouw van het hoofdgebouw in één bouwlaag met:

- hoogte: maximaal bovenkant vloer begane grond + 0,25 m;
- breedte: maximaal 60 % van de voorgevel;
- diepte: maximaal 1,25 m, waarbij de voortuin vanaf de openbare ruimte minimaal 2,0 m onbebouwd blijft.

1.33 extensief recreatief medegebruik

een vorm van openluchtrecreatie waarbij vooral het landschap of bepaalde delen ervan sterk beleefd worden, waarbij weinig of geen gebouwde voorzieningen nodig zijn en waarbij tevens in het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, zoals wandelen, fietsen, verpozen en natuur- en landschapsbeleving. Onder extensieve recreatie wordt in ieder geval niet begrepen lawaaisporten;

1.34 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);

1.35 evenementen

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

1.36 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;

1.37 gebouw

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

1.38 hoofdfunctie

een functie waarvoor het gebouw hoofdzakelijk mag worden gebruikt;

1.39 hoofdgebouw

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

1.40 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;

1.41 kap

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.42 kleinschalige dagrecreatie

ondergeschikte, aan de bedrijfsvoering of aan de toeristische omgeving gerelateerde activiteiten, zoals rondleidingen, openstellingen, demonstraties of workshops, waarbij het bieden van nachtverblijf niet is toegestaan;

1.43 kleinschalige logiesaccommodatie

het verlenen van logies in een woning en/of bijbehorende bouwwerken aan steeds wisselend publiek, zoals bed&breakfast en recreatiewoningen/ -appartementen;

1.44 levensloopbestendige woning

een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus die ook rollatortoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn;

1.45 luifel

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

1.46 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;

1.47 nadere eis

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

1.48 ondergronds bouwen

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

1.49 openbare weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.50 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een wand;

1.51 peil

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

1.52 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.

1.53 stedenbouwkundige kwaliteit

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

1.54 theetuin/terras

het bij woningen bedrijfsmatig verstrekken van niet-alcoholische dranken en aan de bedrijfsactiviteiten of toeristische omgeving gerelateerde consumpties/versnaperingen voor gebruik ter plaatse en in samenhang met kleinschalige dagrecreatie, met dien verstande dat reguliere horeca, hieronder inbegrepen exploitatie van een zaalaccommodatie, uitdrukkelijk niet is toegestaan;

1.55 twee-aaneen

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens zijn gebouwd, waarbij onderscheid kan worden gemaakt in geschakelde hoofdgebouwen en twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;

1.56 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;

1.57 voorgevellijn

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

1.58 vrij beroep

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

1.59 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;

1.60 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning;

1.61 woning

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

1.62 wooneenheid

eenheid in de vorm van een woning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

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

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

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

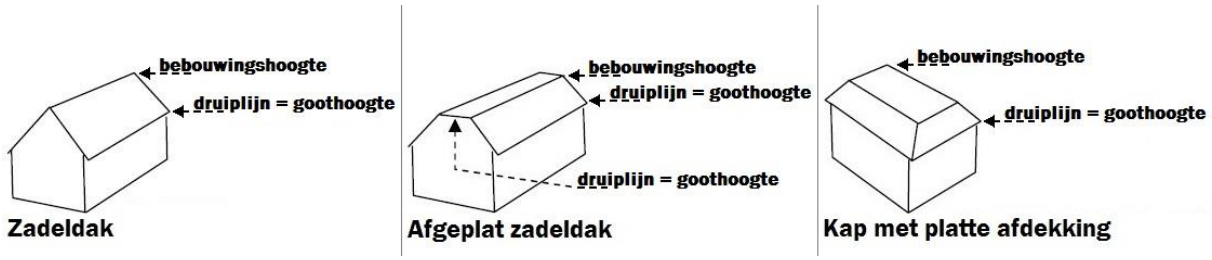
2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

Met onderstaande tekeningen is aangegeven wat wordt aangemerkt als goothoogte:



2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 vloeroppervlakte van een gebouw

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
b. groenvoorzieningen;
c. bermen en beplantingen;
d. watergangen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. voorzieningen voor langzaam verkeer;
g. extensief recreatief medegebruik;
h. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, bescherming en herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden;
b. water;
c. groenvoorzieningen;
d. voorzieningen voor langzaam verkeer;
e. extensief grondgebonden agrarisch medegebruik, uitsluitend voor zover dit ten dienste staat van het natuurbeheer;
f. extensief dagrecreatief medegebruik.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 2,0 m, worden gebouwd, die ten dienste staan aan de in lid 4.1 genoemde functies.

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

4.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om op de in lid 4.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het egaliseren, afgraven en ophogen van gronden;
b. het vellen en rooien van houtgewas;
c. het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het aanleggen van boven- en ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. het aanleggen van waterlopen en het aanleggen van onderbemalingen.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 4.3.1 genoemde verbod geldt niet voor:

a. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
b. werken of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde omgevingsvergunning.

4.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het ander-werk of werkzaamheid dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschapswaarden van het gebied, en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet wordt gekomen.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
b. groenvoorzieningen;
c. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen;
d. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer bedragen dan 2,75 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,0 m.

Artikel 7 Woongebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. vrije beroepen;
c. gastouderschap;
d. internetwinkels, uitsluitend in categorie 1 van de 'Beleidsnotitie internetwinkels' in bijlage 2;
e. tuinen, erven en verhardingen;
f. met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en werken, geen bouwwerk zijnde;

alsmede voor:

g. wegen en paden;
h. groenvoorzieningen;
i. parkeervoorzieningen;
j. speelvoorzieningen;
k. nutsvoorzieningen;
l. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
m. straatmeubilair en (beeldende) kunstwerken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven;
c. de woningen mogen uitsluitend in de volgende bouwwijzen worden gebouwd:
    1. 'aaneengebouwd';
    2. 'twee-aaneen';
    3. levensloopbestendig.
d. de goothoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 7,0 m, met dien verstande dat:
    1. bij woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen' en
    2. bij de eindwoningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' de maximum goothoogte aan de voorzijde over maximaal 2/3 van de breedte van woning mag worden verhoogd tot 9,4 m;
e. de bouwhoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 12,0 m;
f. voor de bouwdiepte van hoofdgebouwen geldt het volgende:
    1. de bouwdiepte van woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' mag niet meer bedragen dan 12 m;
    2. de bouwdiepte van woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen' mag niet meer bedragen dan 12 m;
    3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 mag de bouwdiepte van levensloopbestendige woningen niet meer bedragen dan 18 m.
g. voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens geldt het volgende:
    1. de afstand van een twee-aaneengebouwde woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde van het bouwperceel ten minste 2,5 m, met dien verstande dat:
        - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 1' een minimum afstand van 1,0 m is toegestaan;
    2. de afstand van een aaneengebouwde woning (alleen bij de eindwoningen) tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde van het bouwperceel ten minste 2,5 m, met dien verstande dat:
        - de afstand 0 m mag bedragen indien de eindwoning grenst aan een achterpad;
        - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 1' een minimum afstand van 1,0 m is toegestaan.

7.2.2 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;
c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1,0 m, tenzij het bijbehorende bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;

Maatvoering oppervlaktes

d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, en binnen het bouwvlak op gronden waar ingevolge deze regels geen hoofdgebouw mag worden opgericht, mag niet meer bedragen dan 70 m², met dien verstande dat maximaal 100 m² is toegestaan op percelen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m²;
e. buiten het bouwvlak dient ten minste 30 m² onbebouwd te blijven. Indien de oppervlakte van het bouwperceel meer bedraagt dan 1.000 m² dient ten minste 50 m² onbebouwd te blijven.

Maatvoering hoogtes

f. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
g. 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;
h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

7.2.3 Carports

Voor het bouwen van carports en overkappingen gelden de volgende regels:

a. per bouwperceel mag maximaal 1 carport worden gebouwd;
b. de carport moet 1,0 m voor of minimaal 0,5 m achter de voorgevel te worden gebouwd;
c. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,2 m;
d. de maximum oppervlakte bedraagt 30 m².

7.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m²;
b. de goothoogte van een nutsgebouw bedraagt niet meer dan 5,0 m.

7.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen tot 1,0 m achter (het verlengde van) de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1,0 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen vanaf 1,0 m achter (het verlengde van) de voorgevel mag niet meer bedragen dan 2,0 m;
c. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
d. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
e. de bouwhoogte van vlaggenstokken, lampen en masten mag niet meer bedragen dan 5,0 m;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,0 m.

7.2.6 Voorwaardelijke verplichting waterberging

De bouw, het gebruik en de instandhouding van de woningen, zoals beschreven in deze bestemming, is pas toegestaan indien en zolang aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:

a. voorzien moet worden in de aanleg van voldoende hemelwaterberging conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland en het Gemeentelijk riool- en waterplan.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen:

a. met betrekking tot de situering, de afmeting, dakbeëindiging, de kapvorm en de goot- en bouwhoogte van de in dit artikel genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:
    1. het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
    2. de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
    3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
b. ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied;
c. aan de situering van hoofdgebouwen ten behoeve van het hebben van minimaal 1 geluidluwe gevel in verband met een goed woon- en leefklimaat.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

a. van het bepaalde in sublid 7.2.2 onder b, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot in de voorgevellijn, mits het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Vrij beroep, gastouderschap of internetwinkel

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

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijken bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7.5 ten behoeve van bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten in een woning, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80% van het begane grondoppervlak van het hoofdgebouw en/of de bijbehorende bouwwerken, met een oppervlakte van niet meer dan 50 m². Indien de woning slechts één bouwlaag heeft geldt een percentage van niet meer dan 40% met een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
b. het gaat om een bedrijfsactiviteit die behoort tot milieucategorie 1 of 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1;
c. de gebruiker van de woning deze activiteit uitoefent;
d. een bedrijf dat vergunningplichtig is in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is niet toegestaan;
e. de noodzakelijke parkeervoorzieningen moeten op eigen terrein te worden gerealiseerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
f. de verkeersaantrekkende werking moet zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

7.6.2 Afwijken detailhandel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.1 ten behoeve van detailhandel, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m²;
b. detailhandel mag uitsluitend op de begane grond plaats vinden;
c. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving.

Artikel 8 Leiding - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een gasleiding met de daarbij behorende beschermingszone, waarbij de bestemming 'Leiding - Gas' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Leiding - Gas' mede bestemde gronden.

8.2.2 Uitzonderingen

Het in sublid 8.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op bebouwing ten behoeve van de gasleiding, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,0 m;
b. de oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 100 m²

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in sublid 8.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

a. de bouw verenigbaar is met de belangen van de gasleiding;
b. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad;
c. de leidingbeheerder omtrent het bepaalde onder a en b heeft geadviseerd;
d. er geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

a. het afgraven of ophogen van gronden;
b. het egaliseren van gronden;
c. het beplanten met diepwortelende beplanting;
d. het vellen, rooien van bomen en andere houtopstanden;
e. aanleggen van onder- en/of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en de daarmee verband houdende constructies en/of installaties;
f. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
g. het aanbrengen van gesloten verhardingen.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in sublid 8.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
b. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding en/of onderhoud aan de leiding;
c. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend;
e. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

8.4.3 Toetsingscriteria

De in sublid 8.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de gasleiding en de leidingbeheerder daarover heeft geadviseerd.

Artikel 9 Leiding - Riool

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een rioolpersleiding met de hartlijn ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool'.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.2 onder a, met inachtneming van de volgende regels:

a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de leiding en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Werken en werkzaamheden

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

a. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
e. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het permanent opslaan van goederen.

9.4.2 Uitzonderingen

Het in sublid 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

9.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in sublid 9.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van het veilig en doelmatig functioneren van de leiding is gewaarborgd.
b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 9.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 10 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

10.1 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.

10.2 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 10.1 genoemde cultuurhistorische waarden.

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

10.3.1 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.

10.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 10.3.1 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'.

10.3.3 Toelaatbaarheid

De in sublid 10.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de in lid 10.1 genoemde cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 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.

12.2 Bestaande afwijkende maatvoering hoofdgebouwen

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

12.3 Ondergronds bouwen

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

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 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.

13.2 Algemene parkeerregel

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

13.3 Evenementen

Alle gronden zijn tevens bestemd voor evenementen.

13.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Gebruik overeenkomstig de bestemming conform lid 7.1 is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat er binnen een termijn van maximaal 1 jaar na ingebruikname van de woningen uitvoering is gegeven aan de aanleg en vervolgens instandhouding van het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 4 of een vergelijkbaar landschappelijk inpassingsplan ter beoordeling van het bevoegd gezag. Ten behoeve van het beheer en de instandhouding van de inrichtingsmaatregelen is het Versterkingsplan Groene Ontwikkelingszone, zoals opgenomen in bijlage 5, van toepassing.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 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 m^3 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.

14.2 Afwijken mantelzorg

14.2.1 Omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk of een tijdelijke woonunit bij een (bedrijfs-/dienst)woning gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. Er bestaat aantoonbare behoefte aan mantelzorg, dan wel de mantelzorgbehoevende(n) is (zijn) ouder dan 70 jaar. De behoefte aan mantelzorg kan worden aangetoond door middel van een verklaring van een onafhankelijke deskundige;
b. Voorzieningen die het bijbehorend bouwwerk geschikt maken voor bewoning mogen slechts aanwezig zijn gedurende de periode dat mantelzorg wordt verleend en maximaal drie maanden nadat bewoning van het bijbehorend bouwwerk is beëindigd;
c. De tijdelijke woonunit mag slechts aanwezig zijn gedurende de periode dat mantelzorg wordt verleend en maximaal drie maanden nadat bewoning van de woonunit is beëindigd;
d. De bouwhoogte van de tijdelijke woonunit mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
e. Bewoning van het bijbehorend bouwwerk of de woonunit wordt direct beëindigd nadat de mantelzorgbehoefte is komen te vervallen, tenzij niet direct een geschikte vervangende zelfstandige woonruimte beschikbaar is. In dat geval mag bewoning van het bijbehorend bouwwerk of de woonunit maximaal 12 maanden worden voortgezet nadat de mantelzorgbehoefte is komen te vervallen;
f. Het bijbehorend bouwwerk of de tijdelijke woonunit is gelegen binnen het bouwvlak dan wel de afstand tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 50 m;
g. De oppervlakte ten behoeve van mantelzorg in een bijbehorend bouwwerk of tijdelijke woonunit bedraagt niet meer dan 100 m², met dien verstande dat:
    1. bij mantelzorg in een bijbehorend bouwwerk de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet mag worden overschreden;
    2. bij mantelzorg in een tijdelijke woonunit overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan.
h. De bewoning in het kader van mantelzorg vindt niet plaats op de verdiepingen van een bijbehorend bouwwerk;
i. Het gebruik van een bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de omgeving en belangen van derden;
j. Er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van het bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning, waarbij rekening moet worden gehouden met aspecten zoals veiligheid, geluid en milieu;
k. Het karakter van de omgeving moet voor wat betreft de aanwezige landschapswaarden gehandhaafd blijven. Indien noodzakelijk moet hiervoor de woonunit landschappelijk worden ingepast.

14.2.2 Intrekken omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van sublid 14.2.1 in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

14.3 Afwijken kleinschalige logiesaccommodaties

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van kleinschalige logiesaccommodaties bij een (bedrijfs-/dienst)woning, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. Ontheffing is niet mogelijk bij (bedrijfs-/dienst)woningen binnen een horecabestemming;
b. De accommodatie beschikt over maximaal 4 kamers met gedeelde voorzieningen of maximaal 2 logieseenheden met eigen voorzieningen en biedt ruimte aan maximaal 8 personen tegelijkertijd per nacht;
c. De aanvrager is verplicht een nachtregister bij te houden;
d. Permanent verblijf is niet toegestaan;
e. de logiesaccommodatie wordt uitgeoefend in het hoofdgebouw en/of de daaraan gebouwde bijbehorende bouwwerken en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
f. In afwijking van het bepaalde in kan ook een omgevingsvergunning verleend worden voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken als kleinschalige logiesaccommodaties, indien het gaat om gemeentelijke of rijksmonumenten;
g. De woonfunctie in de woning blijft in overwegende mate behouden;
h. Aangetoond dient te worden dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
i. De landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het gebouw of complex dienen behouden te blijven. Indien aanpassingen aan een gebouw of complex worden gedaan wordt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hierover om advies gevraagd;
j. De omgevingsvergunning mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- of leefklimaat en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
k. De omgevingsvergunning heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen;
l. Er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van de woning voor kleinschalige logiesaccommodaties, waarbij rekening moet worden gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie;
m. Degene die de bedrijfsactiviteit in hoofdzaak uitvoert is tevens bewoner van de woning.

14.4 Afwijken theetuinen en kleinschalige dagrecreatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van de exploitatie van een theetuin en kleinschalige dagrecreatie bij een (bedrijfs/dienst)woning, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. De omvang van het terras, veranda e.d. ten behoeve van het gebruik van consumpties door bezoekers mag niet meer bedragen dan 100 m²;
b. Er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
c. De oppervlakte aan uitstalruimte voor verkoop ten behoeve van de theetuin bedraagt niet meer dan 4,0 m²;
d. Ten behoeve van slechtweervoorzieningen en/of sanitaire voorzieningen mag maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken worden gebruikt voor de bedrijfsmatige activiteiten, tot een maximum oppervlakte van 45 m²;
e. De functie waarvoor de gronden zijn bestemd blijft in overwegende mate behouden;
f. Degene die de bedrijfsactiviteit in hoofdzaak uitvoert is tevens bewoner van de woning;
g. De betreffende activiteiten hebben niet een zodanige verkeersaantrekkende werking dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
h. Aangetoond dient te worden dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
i. De omgevingsvergunning levert geen onevenredig nadelige gevolgen op voor het woon- of leefklimaat en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
j. De omgevingsvergunning heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen;
k. Er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van de gronden bij de woning voor een theetuin en kleinschalige dagrecreatie, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie.

14.5 Afwijken carports

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van de bouw van een carport bij een woning, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de carport wordt gebouwd binnen de bestemming Woongebied;
b. de carport mag niet worden gebouwd vóór de voorgevel;
c. de bouwhoogte van de carport mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
d. de oppervlakte van de carport mag niet meer bedragen dan 20 m²;
e. de carport mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersveiligheid en dient te passen binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10 %.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ‘Roodhekkenpas West Druten’

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Beleidsnotitie internetwinkels

Bijlage 3 Nota parkeernormen

Bijlage 4 Landschappelijke inpassing

Bijlage 5 Versterkingsplan Groene Ontwikkelingszone