

Gemeente Druten

Bestemmingsplan

Bijmansstraat 27-33

Toelichting, regels en analoge verbeelding

25 maart 2021

Kenmerk 0225-02-T01
Projectnummer 0225-02

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	2
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Beleidskader	3
2.1.	Rijksbeleid	3
2.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	3
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	4
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	4
2.2.	Provinciaal beleid	4
2.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	4
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	6
2.3.	Regionaal beleid	6
2.3.1.	Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027	6
2.4.	Gemeentelijk beleid	7
2.4.1.	Structuurvisie Druten	7
2.4.2.	Woonvisie	8
2.4.3.	Nota Parkeernormen gemeente Druten	9
2.4.4.	Welstandsnota	9
2.4.5.	Afwegingskader woningbouwinitiatieven	10
3.	Planbeschrijving	12
3.1.	Geschiedenis	12
3.2.	Bestaande situatie	13
3.3.	Ruimtelijke beschrijving van het plan	14
3.3.1.	Bebouwing	14
3.3.2.	Verkeer en parkeren	14
3.3.3.	Groen- en waterstructuur	15
3.3.4.	Duurzaam bouwen	15
3.3.5.	Principeverzoek	16
4.	Randvoorwaarden	18
4.1.	Waterparagraaf	18
4.2.	Milieuaspecten	21
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	21
4.2.2.	Geluid	24
4.2.3.	Bodem	24
4.2.4.	Externe veiligheid	25
4.2.5.	Luchtkwaliteit	26

4.3.	Ecologie	27
4.4.	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.4.1.	Archeologie	29
4.4.2.	Cultuurhistorie	30
4.5.	Vormvrije mer-beoordeling	31
5.	Verklaring van de regels	33
5.1.	Algemeen	33
5.2.	Bestemmingsplan	33
5.3.	Plansystematiek	33
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	34
6.	Uitvoerbaarheid	36
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	36
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

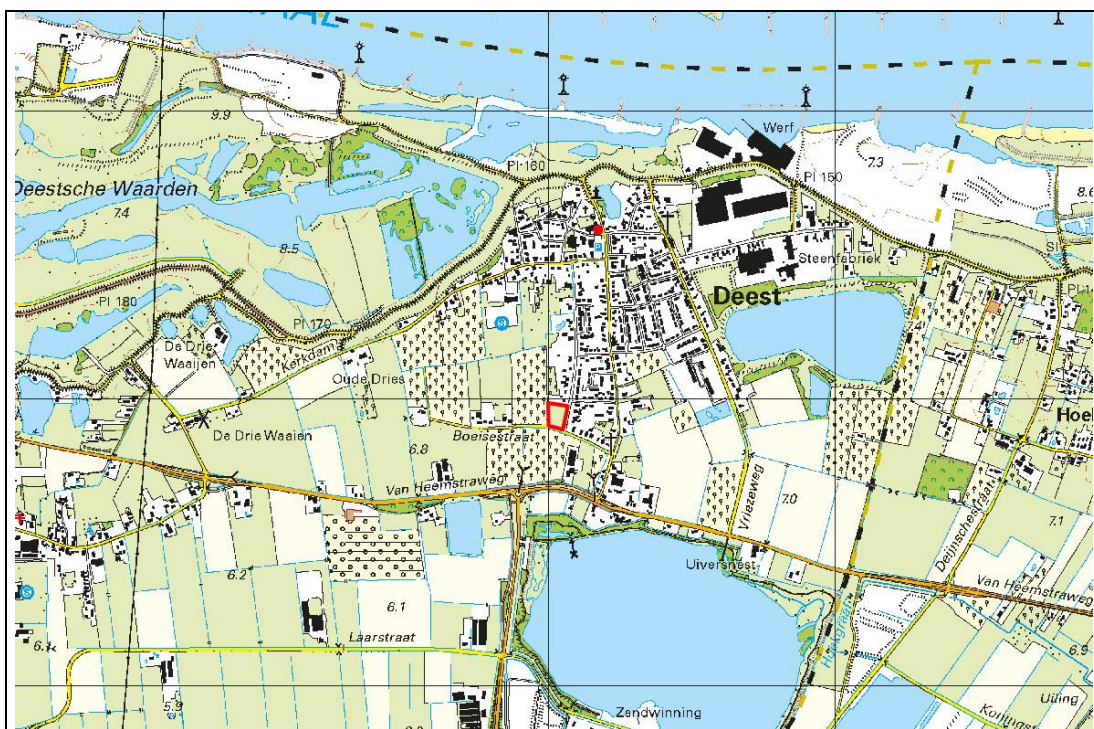
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaren van het perceel op de hoek van de Bijmansstraat en de Boeisestraat in Deest, een van de kernen van de gemeente Druten, hebben het voornemen om op dit perceel vier vrijstaande woningen te bouwen. Deze woningbouwontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Daarom heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. In hun vergadering van 29 oktober 2019 hebben burgemeester en wethouders onder een aantal voorwaarden ingestemd met dit principeverzoek.

Het onderhavige bestemmingsplan Bijmansstraat 27-33 biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van die woningen. Doel van het plan is een bouwtitel voor de realisatie en het geven van richtlijnen voor het beheer.

Abbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Bijmansstraat en de Boeisestraat. De Bijmansstraat ligt langs de westrand van de bebouwde kom van Deest. Achter de lintbebouwing worden de gronden gebruikt voor het telen van kersen.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan "Stedelijk Gebied" dat door de gemeenteraad van Druten op 30 januari 2020 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Agrarisch". Binnen die bestemming mogen geen woningen worden gebouwd.

Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 4" en "Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied". Op grond van de bestemming "Waarde - Archeologie 4" is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 5.000 m² en waarvan de diepte meer bedraagt dan 0,50 meter onder het maaiveld. Door de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied" zijn de gronden 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. Burgemeester en wethouders kunnen daartoe nadere eisen stellen aan de plaats, vorm en afmetingen van bouwwerken indien dit noodzakelijk wordt geacht ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden. Daarnaast geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het gebied gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de opzet van het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en vooroverleg zijn samengevat.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in het voorjaar van 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwgomgeving (2008).

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij'-principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien: een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt; over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan; een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

- eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;

- vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt; mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Op basis van jurisprudentie blijkt dat een project met maximaal 11 woningen niet gezien dient te worden als een stedelijke ontwikkeling. Op de nu voorliggende ontwikkeling, die voorziet in de bouw van 4 woningen binnen bestaand stedelijk gebied, is de ladder niet van toepassing.

De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plan-gebied.

2.1.3. Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten en een direct gevolg van de afspraken uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw". Vanaf 14 februari 2001 is afgesproken dat de Watertoets wordt toegepast. Dit is dus ook van toepassing voor de planontwikkeling aan de Bijmansstraat. In een zogenaamde waterparagraaf in het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.1) wordt het proces beschreven en wordt het advies verwoord. De uitgangspunten van het Waterschap Rivierenland zijn in de watertoets meegenomen.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van vele vruchtbare gesprekken met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, overheden. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. De provincie doet dit door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. Door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' –doen, laten, zelf en samen – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waar binnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Goed wonen hoort daarbij. Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. 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. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig is, staat er al. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, uitbreiding aan de randen van onze steden of dorpen acceptabel is. Daarbij staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen.

Duurzaam is voor de provincie geen keuze. De manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om, om het gave Gelderland dat is opgebouwd ook vast te kunnen houden in de toekomst. Dit is een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duurzaam is minder zeggen en meer doen! De provincie zet zich daarbij in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet.

Voor het bepalen van de regionale woningbehoefte heeft de Gemeente Druten primair te maken met de Provincie Gelderland en de Subregio Nijmegen en omstreken. Op basis van woningmarktonderzoeken hebben de Provincie Gelderland en de gemeenten uit de Subregio Nijmegen afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering voor de subregio in de "Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027". In paragraaf 2.3.1 wordt uitgebreider op die woonagenda ingegaan. Voor de gemeente Druten zijn in de woonagenda in die periode in totaal 800 woningen voorzien. Woningbouw in het plangebied is één van de plannen die noodzakelijk is om in de woningopgave te kunnen voorzien. De woningen passen binnen de regionale behoefte zoals die door de Subregio Nijmegen en omstreken is geformuleerd. De ontwikkeling past derhalve in trede 1 van de ladder.

Het bestaand stedelijk gebied wordt in het Besluit omgevingsrecht gedefinieerd als: 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. Gelet op bebouwingsstructuur langs de Bijmansstraat, waar een strook lintbebouwing de grens vormt met het daarachter gesitueerde agrarisch gebied, vormt de planlocatie onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. De voorge-

nomen ontwikkeling van het gebied voldoet aan de stappen zoals opgenomen in de ladder duurzame verstedelijking.

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

In de omgevingsverordening is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurgebieden in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN en de GO.

2.3. Regionaal beleid

2.3.1. Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027

Voor het bepalen van de regionale woningbehoefte heeft de Gemeente Druten primair te maken met de Provincie Gelderland en de Subregio Nijmegen en omstreken. Op basis van woningmarktonderzoeken hebben de Provincie Gelderland en de gemeenten uit de Subregio Nijmegen afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering voor de subregio in de "Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027". In de woonagenda zijn de gemeentelijke woningbouwprogramma's in lijn gebracht met de bevolking- en woningbehoefteprognoses uit regionale woningmarktanalyse 2017 en de provinciale doorrekening van de Primos huishoudensprognoses 2016. De woonagenda is een richtlijn voor de indicatieve verdeling van het regionaal aantal te realiseren woningen in de periode 2017-2027. Dit betreffen geen 'woningbouwcontingenten' (recht op een aantal te realiseren woningen) maar een startpunt waarnaar gemeenten de koers bepalen. Voor de gemeente Druten zijn in die periode in totaal 800 woningen voorzien.

Het uitgangspunt van de woonagenda is dat goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige inwoners van de gemeenten centraal staat. De woningvoorraad en woonomgeving moet kunnen voldoen aan de (veranderende) woonbehoeften van de inwoners met voldoende aanwezige of bereikbare voorzieningen in de buurt. In de woonagenda is afgesproken dat nieuwe woningbouwplannen zoveel mogelijk bijdragen aan de volgende vijf kwalitatieve uitgangspunten:

- inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte (sociale woningbouw goedkoop, middeldure huur, levensloopbestendig, woningen voor kleine huishoudens)
- transformatie- en herstructureringsopgaven van overvol of verouderd vastgoed;
- inbreiding gaat voor uitbreiding;
- innovatieve en flexibele woonvormen en woonmilieus;
- versterking ruimtelijk-maatschappelijke kwaliteit (behoud van cultureel erfgoed, versterking van het openbaar groen of natuur en landschap in de bebouwde kom, bijzondere architectonische kwaliteit).

Duurzaamheid is een must, een maatschappelijke opgave ook in de regio. Ambities zijn vaak al geformuleerd en gemeenten en partijen sorteren voor op grootschaliger ingrepen in de bebouwde omgeving. Binnen de woonagenda zijn de volgende relevante duurzaamheidsafspraken gemaakt:

- alle nieuwbouwwoningen in nieuwe woningbouwprojecten dienen gasloos te worden ontwikkeld;
- de regio hanteert de regionale Routekaart als basis voor onze lokale inspanningen en afspraken (lokaal werken we aan de uitvoering);
- voldoende levensloopgeschikte woningen in de stad, wijk en dorp.

De ontwikkeling van de woningen aan de Bijmansstraat past binnen de uitgangspunten van de woonagenda. Met het oog op de ruimtelijke kwaliteit is gekozen voor vrijstaande woningen die passen in de ter plaatse kenmerkende lintbebouwing. Uiteraard heeft deze keuze tot gevolg dat de woningen in een hoger prijssegment zullen worden aangeboden. Naar verwachting zal dit aanbod wel een verhuisketen in gang zetten waardoor elders woningen in een lager prijssegment vrijkomen. De toekomstige koper krijgt de gelegenheid om de woning bij de bouw al levensloopbestendig te maken, door een slaapkamer en natte ruimte op de begane grond te realiseren. Door de ruime kavels zijn er ook in de toekomst voldoende mogelijkheden om de woning uit te breiden en aan een andere levensfase van de bewoners aan te passen. De initiatiefnemer zal in dit kader de kopers attent maken op de bijlage met Richtlijnen voor levensloopgeschikte woonruimten en rolstoelgeschikte woonruimten uit de Huisvestingsverordening Gemeente Druten 2020. Uiteraard worden de woningen gasloos uitgevoerd. Daarnaast wordt in overleg met de toekomstige bewoners bepaald wat voor andere duurzaamheidsmaatregelen kunnen worden genomen. Ten slotte is er voldoende plancapaciteit binnen de gemeente Druten voor het toevoegen van vier woningen. Daarmee vormt de Woonagenda Subregio Nijmegen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

2.4. Gemeentelijk beleid

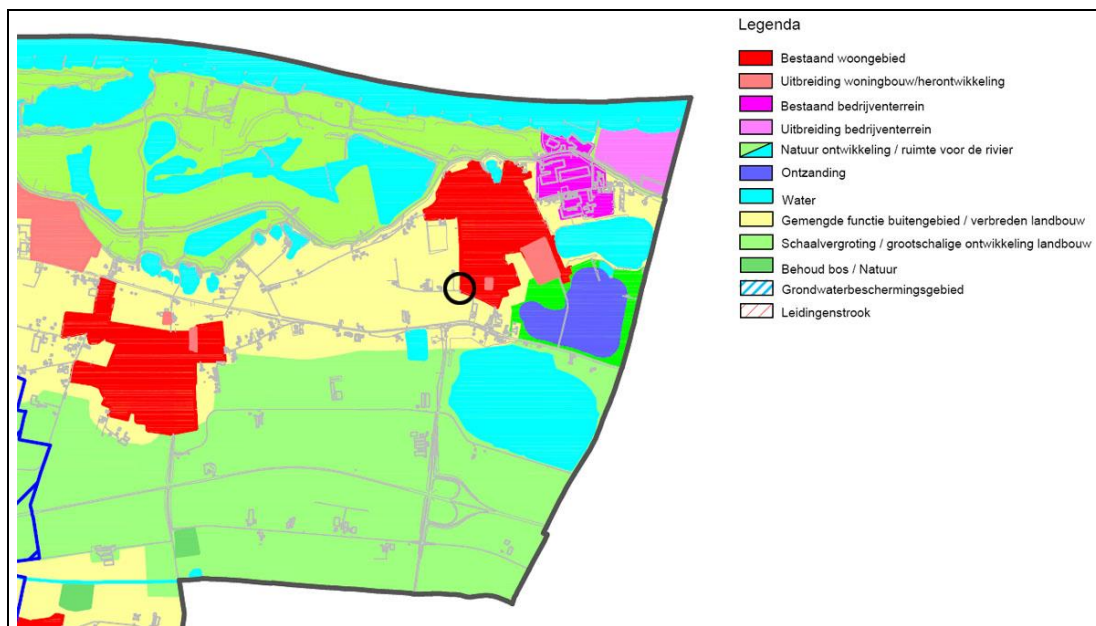
2.4.1. Structuurvisie Druten

De gemeenteraad van de gemeente Druten heeft op 16 februari 2012 de Structuurvisie Druten vastgesteld. De structuurvisie vormt voor de gemeente Druten het kader waarbinnen de gemeente, samen met anderen, ontwikkelingen initieert en projecten (van anderen) beoordeelt. Het beleid, zoals opgenomen in de structuurvisie, wordt op termijn doorvertaald naar de verschillende bestemmingsplannen.

Op de kaart van de structuurvisie is het plangebied aangewezen als 'Bestaand woongebied'. Inzet van de gemeente is woningen ten behoeve van de eigen behoefte te realiseren binnen de kernen. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan inbreidingslocaties en invulling van open plekken in lintbebouwing. Bij het realiseren van invulling van de woonbehoefte moet de sfeer en identiteit van de afzonderlijke kernen worden behouden. Daarnaast dient bij herontwikkeling sprake zijn van een kwaliteitsverbetering.

De nieuwe woningen wordt gebouwd binnen het bestaand stedelijk gebied van Deest. Bij de inpassing en uitstraling van het initiatief wordt aangesloten bij de lintbebouwing aan de westzijde van de Bijmansstraat. De onderhavige planontwikkeling sluit derhalve aan bij de beleidsambities uit de gemeentelijke structuurvisie.

Afbeelding 2: Fragment structuurvisie.



2.4.2. Woonvisie

De gemeenteraad van Druten heeft op 21 december 2016 de "Woonvisie 2016-2021 Samen werken aan beter wonen" vastgesteld.

De visie is uitgewerkt aan de hand van vijf speerpunten:

- **Faseren, doseren en samenwerken**
Vanwege de groei van het aantal huishoudens is Druten zet de gemeente in op het vergroten van de woningvoorraad. In totaal dienen er 310 woningen te worden toegevoegd in de periode 2012 tot en met 2019. Hierbij wordt gestreefd naar een goede afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- **Invulling geven aan woonwensen**
Met name door het aanbod van betaalbare eengezinskoopwoningen te vergroten wil de gemeente de mogelijkheden van jonge gezinnen vergroten. Daarnaast zet de gemeente in op het bouwen van levensloopbestendige woningen om de vergrijzing eveneens te faciliteren.
- **Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft**
De sociale voorraad dient met 25 woningen toe te nemen naar 1.960 woningen in 2021. Daarbij is het vooral belangrijk dat er meer doorstroming komt op de huurmarkt. Dit kan ge-

faciliteerd worden door een meer passend aanbod te realiseren in (dure) huursector en koopwoningen.

- Leefbare wijken en dorpen
Vooral op het vlak van het schoon, heel en veilig houden van de buurt hebben corporaties nog mogelijkheden om hierin een bijdrage te leveren. Hiertoe verstrekt de gemeente een leefbaarheidsbudget.
- Toekomstbestendig wonen
Toekomstbestendig wonen bestaat uit twee elementen; levensloopgeschiktheid en energiezuinigheid, onder andere door middel van gasloos bouwen.

Zoals eerder aangegeven is de keuze voor vrijstaande woningen gebaseerd op een zo goed mogelijke ruimtelijk kwalitatieve aanvulling van de lintbebouwing langs de Bijmansstraat. Door woningen in een hoger prijssegment te realiseren, zal naar verwachting een verhuisketen ontstaan waardoor elders woningen in een lager prijssegment vrijkomen. De toekomstige koper krijgt de gelegenheid om de woning bij de bouw al levensloopbestendig te maken, met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Door de ruime kavels zijn er ook in de toekomst voldoende mogelijkheden om de woning uit te breiden en aan een andere levensfase van de bewoners aan te passen. Uiteraard worden de woningen gasloos uitgevoerd. Daarnaast wordt in overleg met de toekomstige bewoners bepaald wat voor andere duurzaamheidsmaatregelen kunnen worden genomen.

De realisatie van de woning past binnen speerpunt 1, 2, 3 en 5 van de woonvisie. Daarmee wordt er voldaan aan de beleid van de gemeente en is het initiatief passend op deze locatie.

2.4.3. Nota Parkeernormen gemeente Druten

De Nota Parkeernormen gemeente Druten, die op 10 februari 2011 door de gemeenteraad van Druten is vastgesteld, 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. In de Nota Parkeernormen zijn voor verschillende functies parkeereisen opgenomen. Uitgangspunt is dat benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Indien dat niet mogelijk is, kan een ontheffing worden verleend waarbij per ontbrekende parkeerplaats een bijdrage in het parkeerfonds is verschuldigd.

Uiteraard is er gelet op de omvang van de percelen ruim voldoende gelegenheid om op eigen erf te parkeren. Uit paragraaf 3.3.2 blijkt dat er bij de planontwikkeling wordt voldaan aan de parkeernormen opgenomen in de Nota Parkeernormen.

2.4.4. Welstandsnota

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt een initiatief beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'. Om de inhoudelijke kennis aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures te koppelen is door de raad van de gemeente Druten de Welstandsnota vastgesteld. Voor de inwoners en initiatiefnemers voor nieuwe

bouwwerken binnen de gemeente Druten biedt de nota meer inzicht in de toetsing door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en meer zekerheid vooraf over de haalbaarheid van bouwplannen.

Op grond van de gebiedsindeling van de Welstandsnota behoort het plangebied tot het 'Agrarisch landschap'. Het ligt echter meer voor de hand om de bouwplannen te zijner tijd te toetsen aan de criteria die gelden voor de dorpskern van Deest. Wanneer definitieve bouwplannen gereed zijn, treedt de initiatiefnemer in overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om te komen tot een voor een ieder gewenste ruimtelijke invulling van de planlocatie.

2.4.5. Afwegingskader woningbouwinitiatieven

Het Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven Gemeente Druten is op 28 februari 2019 door de gemeenteraad van Druten vastgesteld. Aan de hand van dit afwegingskader worden nieuwe plannen kwalitatief getoetst. Op deze manier wordt bepaald of plannen voldoende aansluiten bij de ambities die de gemeente heeft op het vlak van wonen en zo een toegevoegde waarde vormen voor het woonmilieu. Een woningbouwinitiatief moet minstens 2 punten halen op de onderdelen (zie afbeelding 3).

De woningen vallen in een hoger prijssegment dan onder het kwaliteitscriterium 'volkshuisvestelijke kwaliteit' is aangegeven. Uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit heeft het de voorkeur om het bebouwingslint van de Bijmansstraat aan te vullen met vrijstaande woningen. Deze woningen behoren niet tot het prijssegment, waardoor voor dit kwaliteitscriterium een punt kan worden behaald. Voor wat betreft het kwaliteitscriterium 'ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid' wordt dat punt wel behaald, omdat het initiatief een bijdrage levert aan het creëren van gevarieerde wijken, zowel qua bevolkingssamenstelling als qua woningvoorraad (huur/koop verhouding, verschillende prijs- en woningtypen). Ook voor het kwaliteitscriterium 'duurzaamheid' wordt een punt gehaald. In paragraaf 3.3.4 wordt uitgebreid op dit aspect ingegaan.

Afbeelding 3: Scoretabel Afwegingskader woningbouwinitiatieven.

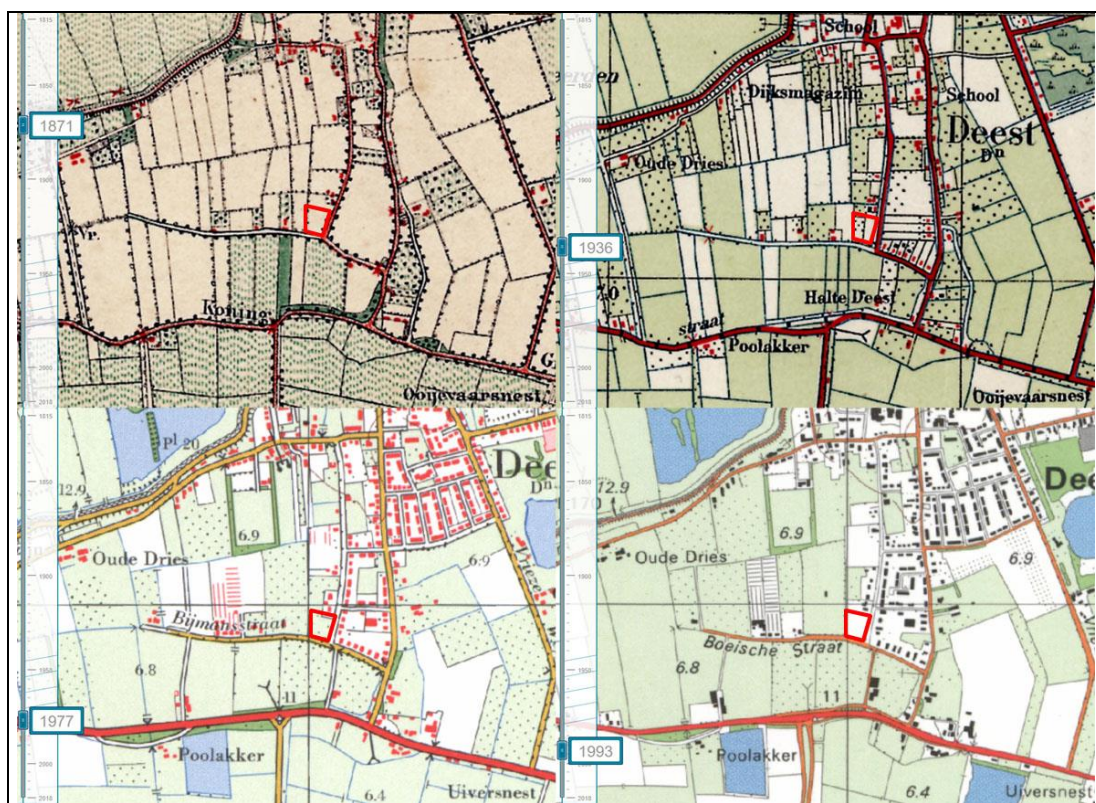
1. Volkshuisvestelijke kwaliteit		score	1
Bestaat het initiatief uit één van de volgende categorieën?			
- Maximaal aanpasbare/levensloopgeschikte woningen - Woningen tot 250k - Woningen of nieuwe woonconcepten die inspelen op de groeiende groep zorgvragers die langer zelfstandig moeten wonen - Middeldure huurwoningen - Woningen geschikt voor 1-2 persoonshuishoudens			
Bonus			
-	Starterswoningen tot 175 k	score	1
2. Ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid		score	1
Draagt het initiatief bij aan één van de volgende punten?			
- Versterking openbaar groen of natuur/landschap - Het creëren van een specifiek woonmilieu - Leefbaarheid en vitaliteit van kleine kernen. - Het creëren van gevarieerde wijken			
Bonus			
-	Het initiatief draagt bij aan de oplossing van een lokaal knelpunt	score	1
3. Duurzaamheid		score	1
-	Het initiatief is substantieel duurzamer dan de minimumeis		

3. Planbeschrijving

3.1. Geschiedenis

Deest is ontstaan als dijkdorp aan de Waal. De eerste bebouwing werd op de hoger gelegen stroomruggen en oeverwallen van de Waal gerealiseerd omdat daar het minste risico was op overstromingen. De dijken waren destijds bovendien de belangrijkste routes in de omgeving. Deest ligt direct achter de dijk. De uiterwaarden langs dit deel van de Waal zijn smal, waardoor ook de rivier nabij is. Deest is binnen de gemeente Druten de kern waar de dijk het meest zichtbaar is.

Afbeelding 4: Historische topografie



Rond de kerk ontstond, dankzij de geleidelijk groeiende (woon)bebouwing, een centrumgebied. In de loop van de tijd werd de Van Heemstraweg belangrijker als verbinding met de omgeving waardoor bebouwingslinten ontstonden in zuidelijke richting.

De industrie is in Deest sterk vertegenwoordigd met onder andere steenfabriek Vogelensangh, dakpannenfabriek Wienerberger Koramic en drankengroothandel De Kikvorsch aan de Munnikhofsestraat en scheepswerf Ravestein aan de Waalbandijk. Om de werknemers te kunnen huisvesten zijn in het verleden veel huurwoningen gebouwd. Hierdoor is het percentage sociale huurwoningen in vergelijking met de andere kleine kernen binnen de gemeente relatief hoog.

Onder invloed van de genoemde industrie en door de aanleg van infrastructuur aan de zuidzijde van het dorp hebben de planmatige uitbreidingen van het dorp voornamelijk in zuidelijke richting plaatsgevonden, tussen de noord-zuidgerichte linten Bijmansstraat, Grotestraat en Vriezeweg.

De Bijmansstraat was al in de 19e eeuw aanwezig. Aan de verkavelingsstructuur in en rondom het plangebied is tot ver in de 20e weinig veranderd. Op de topografische kaart uit 1936 is voor het eerst in een deel van het plangebied een boomgaard aangegeven. In 1977 is het hele plangebied een boomgaard, terwijl in 1993 er juist geen boomgaard meer aanwezig is. Verder valt op dat de dorpsbebouwing geleidelijk aan steeds dichter naar het plangebied toegroeit.

3.2. Bestaande situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik als weideperceel. Dit weideperceel wordt aan de westzijde begrensd door een watergang. Ook aan de wegzijde ligt zowel aan de Bijmansstraat als aan de Boeisestraat een (niet jaarrond watervoerende) greppel. Tussen die greppel en de beide straten staan enkele laanbomen. Aan de oostzijde van de Bijmansstraat ligt een brede groenstrook en een voetpad.

Afbeelding 5: Bestaande situatie.



Zowel het perceel ten westen als dat ten zuiden van het plangebied worden gebruikt voor het telen van kersen. Rondom beide kersenboomgaarden is een elzenhaag aanwezig als afscherming. Ten behoeve van de kersenteelt zijn op beide percelen tunnelkassen aanwezig. Aan de oostzijde van de Bijmansstraat staan tegenover het plangebied vrijstaande woningen die bestaan uit 1,5 à 2 bouwlagen met een kap en dateren uit de periode tussen 1930 en 1960 (bron:

BAG-viewer). Op het perceel ten noorden van het plangebied staat een twee-onder-één-kap woning van recenter datum. Ook deze heeft twee bouwlagen met een kap.

3.3. Ruimtelijke beschrijving van het plan

3.3.1. Bebouwing

Door de planontwikkeling wordt het bebouwingslint langs de Bijmansstraat afgerond. Bij de bouwplannen is het dorpse en kleinschalige karakter van het dorp met haar intieme, afwisselende en groene identiteit als uitgangspunt voor de planontwikkeling gehanteerd. De woningen worden in een enigszins verspringende rooilijn gebouwd. Hierdoor en door de ruime voortuinen wordt het informele dorpse karakter versterkt.

De nieuwe bebouwing hoeft niet identiek te zijn aan de bestaande bebouwing in Deest, maar moet er wel goed bij passen. De vier woningen zullen daarom individueel worden vormgegeven. Om een geleidelijke overgang naar het achterliggende landelijk gebied te benadrukken, zullen de woningen bestaan uit maximaal 1,5 bouwlaag met een kap. Door zowel langs- als dwarskappen toe te passen wordt het dorpse karakter versterkt. Bij de hoekwoningen zal een verbijzondering aan de gevelzijde aan de Boeisestraat worden toegepast, bijvoorbeeld door een erker, een uitbouw of een entree.

Afbeelding 6: Indicatieve verkaveling.



3.3.2. Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Bijmansstraat. Door de planontwikkeling zal het aantal autobewegingen met 35 (=4 x 8,6) autobewegingen per etmaal toenemen. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dat een toename van één auto per 18 minuten op het

drukste uur van de dag. De Bijmansstraat en de omliggende wegen kunnen deze marginale toename uiteraard verwerken. Verkeersmaatregelen worden dan ook niet nodig geacht. De realisatie van de woningen op deze locatie zal niet leiden tot onaanvaardbare verkeershinder. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de woning zal de inrit tot het perceel worden meegenomen in de aanvraag en wordt gerealiseerd op kosten van de initiatiefnemer. Voor de inrit zal door de initiatiefnemer een inritvergunning worden aangevraagd bij de gemeente. Bij de situering van de inritten dient ervan uitgegaan te worden dat de bomen in het openbare gebied behouden kunnen blijven.

In de Nota Parkeernormen gemeente Druten is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Daarnaast staat beschreven onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de gestelde parkeereis.

Voor dure woningen geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. In afbeelding 7 is aangegeven hoe die parkeerplaatsen dienen te worden berekend.

Afbeelding 7: Schema berekeningsaantal parkeerplaatsen (bron: Nota Parkeernormen gemeente Druten).

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal	Opmerking
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5 meter diep en 2,5 meter breed
lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	oprit min. 10 meter diep en 2,5 meter breed
dubbele oprit zonder garage	2	2,0	oprit min. 5 meter diep en 4,5 meter breed
garage zonder oprit	1	0,4	garage min. 5 meter diep en 2,8 meter breed
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	garage min. 5 meter diep en 2,8 meter breed
garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5 meter diep en 2,5 meter breed
garage met lange oprit	3	1,3	oprit min. 10 meter diep en 2,5 meter breed
garage met dubbele oprit	3	2,0	oprit min. 5 meter diep en 4,5 meter breed

Bovenstaande normen worden aangehouden als het gaat om de aanleg van de parkeerplaatsen in het onderhavige plangebied. Dit wordt ook vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

3.3.3. Groen- en waterstructuur

Alhoewel er in het plangebied geen openbaar groen wordt gerealiseerd, krijgt het plangebied toch een groen karakter doordat de woningen diepe tuinen krijgen. De inritten van de woningen zullen zo worden aangelegd, dat de bomen langs de Bijmansstraat kunnen worden behouden. De bestaande watergang zal worden gehandhaafd. Er wordt geen nieuw open water aangelegd.

3.3.4. Duurzaam bouwen

De initiatiefnemer ambieert een duurzaam woningbouwplan te ontwikkelen. Het concept richt zich op het gebruik van energie en daarmee op de uitstoot van broeikasgassen zoals CO₂. Ge-

let op de recente regelgeving zullen de woningen in het plangebied gasloos zijn. Voor het project dient verder rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- **Energie:**
 - de woningen worden gasloos gebouwd, met warmtepomp, lucht- en/of bodemventilatie met warmteterugwinning, nul-op-de-meter optioneel;
 - de woningen worden gemiddeld energieneutraal met een EPC 0,00 of beter;
 - het toepassen van zonnepanelen op woningen is toegestaan maar dient integraal te worden meegenomen in het ontwerp van de woning;
- **Water:**
 - het regenwater zoveel mogelijk afkoppelen en indien mogelijk infiltreren in het gebied;
 - het regenwater van dakvlak kan ook worden hergebruikt voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin, enzovoort.
- **Flexibiliteit:**
 - een overmaat in woningen biedt meer flexibiliteit op termijn;
 - in het ontwerp dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheden van werken aan huis;
 - aanpasbare woningen of levensloopbestendige woningen bouwen zodat senioren zo lang mogelijk thuis kunnen wonen en zorg aan huis kunnen krijgen;
 - op- en aanbouwen mee ontwerpen om woning te vergroten in de toekomst.
- **Materialen:**
 - er moet gebouwd worden met duurzame materialen;
 - bij materiaalkeus dient ook de onderhoud- en beheerfase te worden bekeken.

Door toepassen van deze duurzaamheidsmaatregelen wordt voldaan aan de vereisten van het Afwegingskader woningbouwinitiatieven, op grond waarvan meer dan standaard maatregelen dienen te worden uitgevoerd.

3.3.5. Principeverzoek

De initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om het bouwplan voor vier vrijstaande woningen op de hoek van de Bijmansstraat en de Boeisestraat mogelijk te maken. In hun vergadering van 29 oktober 2019 hebben burgemeester en wethouders onder de volgende voorwaarden ingestemd met dit principeverzoek. Daarna is cursief aangegeven hoe aan die voorwaarden wordt voldaan.

- voldoet aan het Afwegingskader woningbouwinitiatieven. *In paragraaf 2.4.5 is aangetoond dat wordt voldaan aan dit afwegingskader.*
- heeft een Dorps karakter (afwisselende kaprichting/ één bouwlaag met kap). De bouwhoogte is vastgelegd op de verbeelding. Omdat het niet wenselijk is om per perceel de kaprichting vooraf te bepalen en in dit bestemmingsplan vast te leggen, zal de initiatiefnemer *Wanneer definitieve bouwplannen gereed zijn, treedt de initiatiefnemer bijtijds in overleg gaan met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om te komen tot een voor een ieder gewenste ruimtelijke invulling van de planlocatie. Daarbij zullen het dorpse karakter en de kaprichting van de verschillende woningen uiteraard aan de orde komen.*

- heeft speciale aandacht voor de hoekoplossing Bijmanstraat/Boeisestraat (architectonisch). *Ook dit betreft een welstandsaspect, dat te zijner tijd met Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal worden besproken.*
- voorziet in voldoende parkeerplaatsen conform parkeernota. *Op eigen terrein zijn ruim voldoende mogelijkheden om 2 parkeerplaatsen op eigen erf te realiseren. Dit aspect is bovendien in de gebruiksregels in dit bestemmingsplan geborgd.*
- voorziet in een groene erfafscheiding door middel van een lage haag aan voorzijde van maximaal 1 meter (inheemse gebiedseigen soort). *De haag zal worden aangeplant door de initiatiefnemer na realisatie van de woningen. De aanplant van deze haag zal worden geborgd in een anterieure overeenkomst en in de koopovereenkomst met de toekomstige bewoners en de instandhouding van de haag zal daarin door middel van een kettingbeding ook aan toekomstige bewoners worden verplicht. Alhoewel niet in de beantwoording van het principeverzoek genoemd zal ook aan de westzijde een haag bestaande uit een inheemse gebiedseigen soort worden ingeplant.*
- voorziet in het doorzetten van de haag langs de Boeisestraat minimaal 2 meter (inheemse gebiedseigen soorten). *Zie vorige punt.*
- voert een omgevingsdialoog. *De resultaten van de omgevingsdialoog zijn samengevat in paragraaf 6.2 van deze toelichting.*
- voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. *In hoofdstuk 3 van deze toelichting is aangetoond dat de realisatie van de woningen in ruimtelijk opzicht passend is in de omgeving. Voor wat betreft de (milieu)aspecten en overige randvoorwaarden is in hoofdstuk 4 aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling. Daarmee is aangetoond dat de planontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.*
- voldoet aan het handboek digitale planregels gemeente Druten. *Het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan het handboek digitale planregels gemeente Druten.*

4. Randvoorwaarden

4.1. Waterparagraaf

Deest ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij ruimtelijke ingrepen een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces, waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen te bewerkstelligen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Op 22 november 2019 is de digitale watertoets doorlopen. Op basis van deze toets dient de normale watertoetsprocedure te worden doorlopen.

Beleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen.

Grondwater (algemeen)

Van grondwateroverlast is sprake als de ontwateringsdiepte (hoogteverschil tussen aanlegpeil en grondwaterstand) structureel te beperkt is voor de gebruiksfunctie die aan een gebied is gegeven. Uit het bodemonderzoek (zie paragraaf 4.2.1) blijkt dat het grondwater op ongeveer 1 meter onder maaiveld ligt.

Oppervlaktewater

Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter,

voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden wordt geadviseerd om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen.

Ten behoeve van de oprit naar de kavels moet de bestaande C-watgang gekruist worden. Als hierdoor een vermindering van het wateroppervlak van die C-watgang ontstaat, moet dit worden gecompenseerd. Voor de doorkruising van de C-watgang is een watervergunning (waterschap) nodig.

Waterberging

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. Het waterschap hecht groot belang aan het zoveel mogelijk instandhouden van en compenseren in open water als onderdeel van het watersysteem.

Voor plannen met een toename van verharding is compenserende waterberging nodig. Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, enzovoort, moeten compenseren geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht. Bij oppervlaktes groter dan 500 m² in het stedelijk gebied en 1.500 m² in het landelijk gebied kan eventueel de vrijgestelde oppervlaktes in mindering worden gebracht.

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m³ bij bui T=100+10%, mits er geen compilerende zaken als kwel aan de orde zijn.

Uit deze vuistregel volgt dat de benodigde compensatie $0,0436 \cdot 1.200 \text{ m}^2$ (=150 m² bebouwing + 150 m² verharding per perceel) = 52,32 m³. Om de wateropgave in te vullen is ervoor gekozen om het hemelwater op eigen terrein af te voeren. Dit zal gebeuren door een combinatie van een aantal bergingsvoorzieningen. Voorzieningen die hiervoor gebruikt zullen worden zijn het regenwater (deels) opvangen en hergebruiken in regenton en het toepassen van infiltratiekratten. Daarnaast zal initiatiefnemer in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning met het Waterschap overleggen in hoeverre het mogelijk is om de C-watgang langs het perceel te verbreden. Aangezien er voldoende mogelijkheden zijn om op eigen terrein in de benodigde (tijdelijke) waterberging te voorzien, wordt het plan uitvoerbaar geacht. De concrete uitwerking van de waterberging wordt opgenomen bij de definitieve aanvraag van de omgevingsvergunning.

In stedelijk gebied kan de waterberging eventueel ook worden geregeld via een waterbergingsbank (indien beschikbaar). Plannen met een toename van het verhard oppervlak in stedelijk gebied tot 1.500 m² komen hiervoor in aanmerking.

Voorkeursvolgorde aanleg watercompensatie

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de trits vasthouden-bergen-afvoeren. In aansluiting hierop hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde:

- hemelwater vasthouden door hergebruik of infiltratie;
- hemelwater bergen in open water (of droogvallende watergang);
- hemelwater bergen in kunstmatige bergingsvoorzieningen (wadi, bassins, kratten, kelders).

Bij de aanleg van nieuw water in het plangebied wordt bij voorkeur zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande waterstructuur. Bij aanleg of aanpassing van watergangen is het van belang rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud, in- en uitlaatplaatsen voor maaiboten en opslagmogelijkheden voor slootvuil en kroos. Om water van voldoende waterkwaliteit te kunnen handhaven, is ook het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Dit wordt bevorderd door rekening te houden met voldoende ruimte voor water, voldoende waterdiepte (streven is 1 meter) en voldoende oevervegetatie (taludschuimte minimaal 1:2 of flauwer).

Watergangen

Binnen het plangebied ligt geen A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen beschermingszone van een A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang. De watergang langs de Bijmansstraat en de Boeistraat is een C-watergang. C-watergangen hebben geen beschermingszone.

Waterkwaliteit (algemeen)

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.

Riolering en zuiveringswerken

In de Bijmansstraat bevindt zich het openbaar gemeenteriool. Aanwezig zijn een overstortleiding, een vuilwaterriool en een hemelwaterriool. Conform Bouwbesluit wordt elke woning afzonderlijk voor het afvalwater aangesloten op het vuilwaterriool. Hiervoor wordt de aanliggende C-watergang gekruist.

Natuur

Het plangebied ligt niet in een gebied met specifieke natuurdoelen.

Procedure

In het kader van het vervolgproces zal de accountmanager van het waterschap worden betrokken bij het plan. Naar aanleiding van dit proces wordt deze waterparagraaf voor zover nodig aangevuld.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Afbeelding 8: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Ten westen van het plangebied is een fruitteeltbedrijf aanwezig. Derhalve is onderzoek¹ uitgevoerd naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de nieuwe woningen en zorgfunctie in relatie tot toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij de agrarische exploitatie van naburige percelen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een concrete regeling voorgeschreven, zodat dit op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden bepaald aan de hand van een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt in het algemeen niet onredelijk vindt. De provincie Gelderland hanteert eenzelfde richtlijn van een minimale afstand van 50 meter. Deze afstand is dan in ieder geval voldoende om te spreken van een ruimtelijk aanvaardbaar woon-en leefklimaat waarbij er in principe niet hoeft te worden gevreesd voor (toekomstige) beperkingen voor de gevestigde bedrijven.

Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits er een goede onderbouwing ten grondslag ligt, welke een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de betreffende gevoelige functies garandeert zonder risico op beperkingen voor de desbetreffende agrarische bedrijvigheid. Uit diezelfde rechtspraak volgt dat dit een locatie specifiek onderzoek moet zijn ('spuitzoneonderzoek').

In het kader van onderhavige rapportage wordt teelt in de vorm van een laagstam boomgaard beschouwd als de in het kader van spuitzoneonderzoek representatieve invulling van de maximale planologische situatie. Dit om de volgende redenen:

- er is sprake van opwaarts spuiten;
- er kan sprake zijn van gewasbehandeling buiten de volbladperiode;
- in de regel wordt het gehele gewas behandeld en is geen sprake van spotsgewijze toepassing.

Door deze omstandigheden is sprake van een groter risico op drift. De mogelijke drift is berekend met het EFSA-model, mede nu dit model kan worden beschouwd als Europese wetenschappelijke standaard voor de blootstelling van personen aan bestrijdingsmiddelen bij de toepassing daarvan in hun rol als gebruiker, passant en omwonende. Er zijn met het EFSA-model

¹ Adromi BV, Perceel hoek Bijmansstraat - Boeisestraat Deest - spuitzone Rapportage inzake ruimtelijk acceptabele afstanden Gemeente Druten, wil/R201851/1801a, Hendrik-Ido-Ambacht, 14 januari 2019

meerdere bestrijdingsmiddelen beoordeeld die als representatief kunnen worden beschouwd, uitgaande van een representatieve invulling van de maximale planologische situatie, die inhoudt dat wordt uitgegaan van de planologisch toegelaten situatie waarin de effecten van bedrijvigheid op de omgeving het grootst zijn.

Bepalend in onderhavige situatie is de blootstelling van een 3-jarig kind in de woonsituatie, waarbij de boomgaard zelf niet zal worden betreden. Op basis van het EFSA-model wordt een overschrijding van de Acceptable Exposure Levels op een afstand van 5 meter uit de omliggende bedrijfsbestemmingen (agrarisch) niet aannemelijk geacht. Voor wat betreft deze afstand van 5 meter is het volgende relevant.

Tussen het perceel en de boomgaard ten westen van het perceel een sloot aanwezig. Deze sloot is niet jaarrond watervoerend en dus niet relevant voor wat betreft een teeltvrijzone, maar de aanwezigheid van deze sloot mag wel als een gegeven worden beschouwd. De sloot bevindt zich op de perceelgrens en heeft een breedte van circa 3 meter, waarvan dus 1,50 meter op het agrarisch bestemde perceel en 1,50 meter op het projectperceel. Hiervan uitgaande dient op in het plangebied dus nog een spuitzone van $5 - 1,50 = 3,50$ meter te worden aangehouden tot aan de perceelgrens. Voor perceelsgedeelten die binnen de richtafstand zijn gesitueerd, is het gebruik ten behoeve van het 'wonen' in dit bestemmingsplan uitgesloten. Door deze regeling is ook het gebruik van vergunningvrije gebouwen voor woonfuncties uitgesloten. In de nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van onder meer het Bor van 4 september 2014 (Stb. 2014, 333, p. 43-45, hierna: de NvT II) is over vergunningvrije bouwwerken onder meer het volgende opgenomen: *"Voorts wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken. (...) Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoeleinden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen."* In dit geval is van die mogelijkheid gebruik gemaakt gelet op de spuitzone sprake van een planologische inperking van de gebruiksmogelijkheden van de achterste 3,5 meter van de woonpercelen. De beperkingen die hiermee worden gesteld aan de mogelijkheden voor het gebruiken van delen van die percelen, leiden ertoe dat geen sprake is erf in de zin van artikel 1 van de bijlage II van het Bor en dat de vergunningvrije bebouwing niet voor bewoning mag worden gebruikt.

Voor de agrarisch bestemde gronden ten zuiden van het projectperceel dient een afstand te worden aangehouden van 5 meter, aangezien op deze erfgrens geen watergang aanwezig is. Mede gelet op de teeltvrije zone vanwege de watergang langs het perceel ten zuiden van de Boeisestraat alsook gelet op de breedte van deze watergang en de breedte van de Boeisestraat is er geen sprake van beperkingen ten aanzien van de boomgaard ten zuiden van het perceel.

Op basis daarvan blijkt dat, binnen het plan en de omgeving, een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de woningen aan de Bijmansstraat.

4.2.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. In de nabijheid van het plangebied is er geen spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein aanwezig.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Alle wegen rondom het plangebied behoren tot een 30 km/uur-gebied. Op grond van de Wet geluidhinder is in dat geval geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Gelet op het ontbreken van verkeerstellingen, op de relatief lage verkeersintensiteiten op de Bijmansstraat en de Boeisestraat en de afstand van de woningen van de weg is er in dit geval evenmin aanleiding om in het kader van een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek uit te voeren.

4.2.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is een verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek ² uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. In de bovengrond zijn lichte verontreinigen met zware metalen (cadmium, koper, nikkel en zink) aangetroffen. In het grondwater is alleen een licht verhoogd gehalte aan barium aangetroffen. Dit heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong (niet veroorzaakt door menselijk handelen). De ondergrond en het grondwater is niet verontreinigd.

² Waders Milieu BV, Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Bijmansstraat 27-33 Deest, 20404401A, Wadinxveen, 21 oktober 2020

De grond is niet verontreinigd met asbest en is daarom niet verdacht voor een asbestverontreiniging.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt echter geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren.

4.2.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

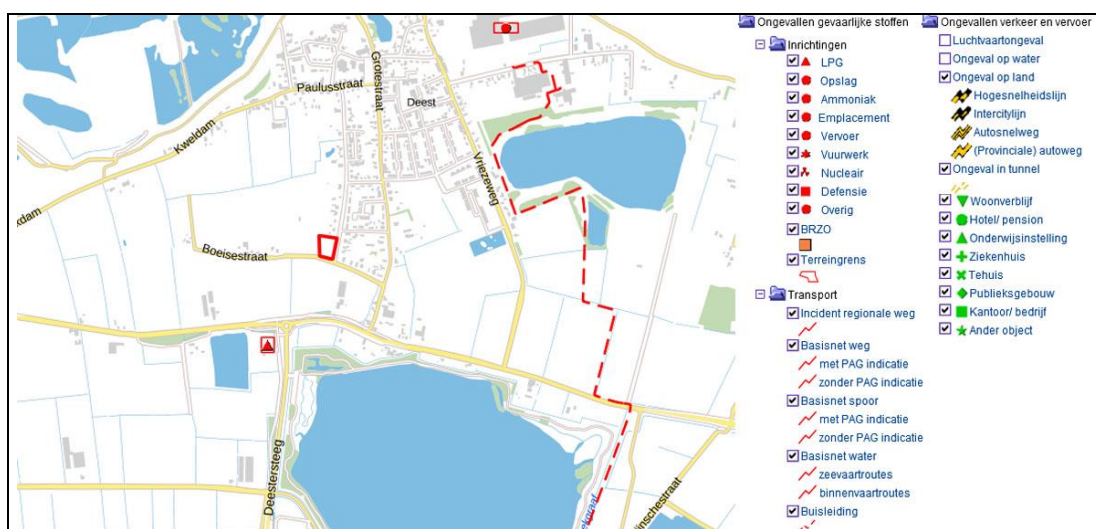
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):** Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):** Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Om te bepalen of er vanuit het oogpunt van het aspect externe veiligheid belemmeringen zijn voor de planontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er zich in en in de nabijheid van het plangebied geen inrichtingen of (ondergrondse) infrastructuur bevinden, die van invloed zijn op het plangebied.

Afbeelding 9: Fragment risicokaart.



Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.2.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 4 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2017, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (18,0 microgram per m³) en fijn stof (18,2 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per

m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (11,3 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

4.3. Ecologie

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In verband met de herontwikkeling van het plangebied is een Quickscan Wet natuurbescherming³ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) opgenomen.

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied". Het NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat na-

³ Blom Ecologie, Quickscan Wet natuurbescherming Bijmansstraat 27-33 te Deest, BE/2019/727/r Waardenburg, 17 april 2020

tuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Het NNN bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden); grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Het plangebied maakt geen deel uit van een gebied dat is beschermd krachtens de Natuurbeschermingswet, het NNN of ander gebiedsgericht natuurbeleid. Op een afstand van circa 0,6 kilometer ligt het Natura 2000-gebied Rijntakken. Op een afstand van circa 0,6 kilometer ligt het Gelders Natuurnetwerk. Op een afstand van circa 1 kilometer ligt de Groene Ontwikkelingszone. Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is. Ten aanzien van het Gelders Natuurnetwerk geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Derhalve zijn stikstofberekeningen uitgevoerd. Voor de aanlegfase⁴ is overeenkomstig de handreiking 'woningbouw en AERIUS' (Rijksoverheid januari 2020) uitgegaan van een emissie (mobiele werktuigen en transport) van 3 kg NO_x per woning. Voor de gebruiksfase is er, omdat de woningen gasloos worden, uitgegaan dat de woningen zelf geen emissie veroorzaken. Voor verkeer tijdens de gebruiksfase⁵ is uitgegaan van 8,6 autobewegingen per woning per etmaal. Deze vervoersbewegingen zullen aan de Grotestraat opgaan in het heersende verkeersbeeld. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat de planlocatie geen essentiële betekenis voor beschermde soorten heeft. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

⁴ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Bijmansstraat 27-33 Deest – Bouw woningen, Aeriussenmerk RjhaKRYKhUJH, Amersfoort, 4 mei 2020

⁵ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Bijmansstraat 27-33 Deest – Verkeer in gebruiksfase, Aeriussenmerk RnoxWiLnJUkX, Amersfoort, 4 mei 2020

Maatregelen

Tijdens de werkzaamheden wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

Het heeft de voorkeur het plangebied tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn wordt geadviseerd een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).

Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijvoorbeeld aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein en dergelijke) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.

De werkzaamheden dienen te worden opgestart en uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels (medio maart tot en met medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Zorgplicht

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit).

4.4. Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was

dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 5.000 m². Omdat deze ondergrens niet wordt overschreden mag hieruit worden geconcludeerd dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt mits bovenstaande advisering in acht wordt genomen geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.4.2. Cultuurhistorie

De gemeenteraad van de gemeente Druten heeft op 16 december 2015 de Beleidsnota cultuurhistorie met bijbehorende beleid -en waarderingskaart vastgesteld. Hierin is opgenomen dat het plangebied zich bevindt in een gebied met een hoge cultuurhistorische waardering (historische dorpskern). Deze waardering is geborgd in het op 29 juni 2017 vastgestelde bestemmingsplan "2e periodieke herziening stedelijk gebied" met dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'.

Deze 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:

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

Bij het opstellen van het inrichtingsplan en het bouwplan is rekening gehouden met deze waarden. Het lint van de Bijmansstraat is een oud bebouwingslint dat in de afgelopen decennia steeds verder is verdicht. Doordat ter plaatse van het onderhavige plangebied achter de geprojecteerde kavels een boomgaard is gesitueerd, is de aantasting van de visueel-ruimtelijke rela-

tie als gevolg van woningbouw marginaal. De nieuwbouw betekent uiteraard wel een verdichting van het lint, maar door de ruime percelen, en de wijze waarop de bouwblokken voor de individuele woningen op de verbeelding zijn aangegeven, zal de maat en schaal van de bebouwing passen in de huidige lintstructuur. Dit geldt eveneens voor de variatie van rooilijnen en bouwmassa's, het herkenbare onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen, de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen en het feit dat de nieuwe woningen gericht zijn op het bebouwingslint. Hierdoor is er geen sprake van

Deze dubbelbestemming is gedeeltelijk in het onderhavig bestemmingsplan opgenomen. De nadere eisen regeling is wel opgenomen, de omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is niet opgenomen, omdat die omgevingsvergunningplicht alleen van toepassing is op agrarische bestemmingen.

Het perceel zelf heeft geen waardevolle cultuurhistorische waarden. Het betreft een nog niet bebouwd deel van een bebouwingslint aan de westzijde van de Bijmansstraat dat geleidelijk is ingevuld met woningbouw. In de nabijheid van het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Uit cultuurhistorisch oogpunt zijn er daarom geen belemmeringen om woningen te bouwen in het plangebied.

4.5. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. 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.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-

m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

- 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen activiteit omvat geen activiteiten die groter is dan de drempelwaarden. Met circa 4 woningen en een oppervlak van circa 4.600 m² valt de voorgenomen activiteit onder de genoemde drempelwaarde voor m.e.r.-beoordelingsplicht. Wel geldt de verplichting tot een vormvrije-m.e.r.-beoordeling: voor alle activiteiten die genoemd staan in onderdeel D moet een beoordeling plaatsvinden om na te gaan of er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Indien er daarnaast vanuit de Natuurbeschermingswet een passende beoordeling opgesteld dient te worden (omdat significante effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten), geldt ook de verplichting tot het opstellen van een MER. Hier is echter binnen dit project geen sprake van.

Effect op gevoelige gebieden

De realisatie van de nieuwe woningen leidt niet tot wezenlijk negatieve effecten op beschermde natuurgebieden (Natura2000, NNN) en/of beschermde soorten. Er is geen sprake van aantasting van de archeologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden.

Relatie met bestaande of autonome ontwikkelingen

Er is geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten in de omgeving.

Conclusie: geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

De realisatie van vier woningen aan de Bijmansstraat leidt, onder genoemde voorwaarden, niet tot 'belangrijk negatieve milieueffecten'. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van dit plan is op de wet aangesloten. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijking worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiksbeperkingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij het bestemmingsplan Kom Deest. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Bijmansstraat 27-33 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0225.BPdeebijmans2733-2003) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0225-02-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

Het plangebied krijgt een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld te worden dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal afwijkingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld te worden dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal afwijkingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de twee enkelbestemmingen en twee dubbelbestemmingen: "Tuin" (artikel 3), "Wonen" (artikel 4), en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 4" (artikel 5) en "Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied" (artikel 6).

De uitgeefbare gronden hebben de bestemmingen "Tuin" en "Wonen". De bestemming "Tuin" heeft betrekking op, in beginsel, onbebouwde tuinen en erven bij woningen. Gebouwen mogen hier niet worden gebouwd. De bestemming is dienstbaar aan de bestemming van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen is uitgegaan van het principe die gebieden te bestemmen die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn. Dit is de ruimte vóór de woningen en bij de woning op de hoek van de Boeisestraat ook een strook grond langs die straat. Voor de woningen is de bestemming "Wonen" opgenomen. De bouwvlakken en de planregels geven de kaders aan van de bouw mogelijkheden. Als een bouwvlak ruimer is dan een gerealiseerde woning kan het hoofdgebouw worden vergroot.

Voor alle gronden in het plangebied is in verband met de te beschermen archeologische verwachtingswaarde de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" opgenomen.

Deze dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied" is gedeeltelijk uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. De nadere eisen regeling is wel opgenomen. De omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is niet opgenomen, omdat die omgevingsvergunningplicht alleen van toepassing is op agrarische bestemmingen.

Algemene regels

In artikel 7 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

In de Algemene bouwregels (artikel 8) zijn regels voor ondergeschikte bouwdelen, hellende daken en ondergronds bouwen opgenomen.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 9 bepalen welk gebruik in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan. Ook zijn parkeerregels opgenomen.

De algemene afwijkingsregels (artikel 10) hebben betrekking op een aantal algemene afwijkingen en afwijkingen ten behoeve van mantelzorg, kleinschalige logiesaccommodaties, carports en theetuinen.

In de algemene wijzigingsregels (artikel 11) is geregeld dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen en een archeologiebestemming kunnen verwijderen, toekennen of wijzigen, of detailhandel en horeca kunnen toestaan.

In de overige regels (artikel 12) is bepaald dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 13). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 14).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden. Het plangebied is niet in eigendom van de gemeente. De beoogde herontwikkeling komt voor rekening en risico van de initiatiefnemers, waarbij de gemeente Druten de kosten voor de aanleg van nieuwe en/of wijziging van bestaande openbare voorzieningen door of als gevolg van het planinitiatief en de ambtelijke kosten en bijdragen zal verhalen door met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst te sluiten. Ook schade aan de openbare voorzieningen door of als gevolg van het planinitiatief komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daartoe moet voorafgaand aan de werkzaamheden de staat van de openbare ruimte worden opgenomen en vastgelegd tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden zullen tijdens een informatiebijeenkomst worden geïnformeerd over de mogelijke ontwikkeling van het plangebied.

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Ten behoeve van de waterparagraaf is de digitale watertoets ingevuld. Dit heeft geresulteerd in de watertoets zoals deze is opgenomen in paragraaf 4.1 van deze toelichting. De belangen van provincie, danwel Rijk zijn niet in het geding.

6.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Bijmansstraat 27-33 heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 10 december 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 7 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Bijmansstraat 27-33 te Deest' samengevat en beantwoord. De zienswijzen zijn ongegrond en geven geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij de vaststelling zijn de volgende ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan (regels en verbeelding) aangebracht:

- in de regels is in artikel 5 "Waarde – Archeologie 3" aangepast naar "Waarde – Archeologie 4". Dit betreft ook voor de verdere regels die gelden voor de "Waarde – Archeologie 4";
- op de verbeelding is "Waarde – Archeologie 3" aangepast naar "Waarde – Archeologie 4".

De toelichting is aangepast naar aanleiding van bovenstaande aanpassing van regels en verbeelding. Bovendien is in paragraaf 1.3 aangegeven dat inmiddels het bestemmingsplan Stedelijk gebied 4e periodieke herziening is vastgesteld.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Tuin	9
Artikel 4	Wonen	10
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	13
Artikel 6	Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 8	Algemene bouwregels	17
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 12	Overige regels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 13	Overgangsrecht	25
Artikel 14	Slotregel	26
Bijlagen bij regels		
Bijlage 1	Nota parkeernormen	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan 'Bijmansstraat 27-33' van de gemeente Druten.
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0225.BPdeebijmans2733-2003 met de bijbehorende regels en bijlagen.
- 1.3 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 achtergevellijn:**
de lijn waarin de achtergevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.
- 1.6 afhankelijke woonruimte:**
een bijgebouw 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 atelier:**
werkplaats van een beeldend kunstenaar met bijbehorende expositieruimte, inclusief ondergeschikte detailhandel van ter plaatse vervaardigde producten.
- 1.8 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.9 bebouwingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.10 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.

1.11 bedrijfsmatige activiteiten:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.12 beroepsmatige activiteiten:

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

1.13 bestaande situatie:

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

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand bijgebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting 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.

1.17 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.

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 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 met uitzondering van een onderbouw of kap.

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.24 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.

1.25 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.

1.26 erker:

een uitbouw van de woning bestemd als verblijfseenheid.

1.27 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 (onder andere escortservice en bemiddelingsbureaus).

1.28 gebouw:

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

1.29 hoofdgebouw:

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

1.30 horeca:

het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse vertrekken van dranken en van in dezelfde onderneming bereide maaltijden en andere etenswaren al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie en het bedrijfsmatig verstrekken van overnachtingsmogelijkheden. Het exploiteren van een snackbar wordt eveneens onder een horecabedrijf begrepen. Het exploiteren van een prostitutiebedrijf wordt niet onder horeca begrepen.

1.31 kantoor:

een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, medische en/of ontwerptechnische arbeid.

1.32 kap:

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.33 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijsvoorzieningen, zorgvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.34 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.

1.35 onzelfstandige detailhandel:

het qua aard en omvang beperkt 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, als ondergeschikte functie in verband met andere ter plaatse toegestane hoofdfuncties (niet zijnde detailhandel).

1.36 onzelfstandige horeca:

het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte functie in verband met andere ter plaatse toegestane hoofdfuncties (niet zijnde horeca).

1.37 peil:

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

1.38 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.

1.39 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.

1.40 voorgevellijn:

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

1.41 voorgevelrooilijn:

de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak.

1.42 vrij beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten waaronder wordt begrepen 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.

1.43 vrijstaand:

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

1.44 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.

1.45 woning:

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

1.46 woonunit:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze 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 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. watergangen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend erkers ten behoeve van aangrenzende hoofdgebouwen worden gebouwd, waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. Voor het bouwen van erkers aan de voorgevel gelden de volgende bepalingen:
 1. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 meter;
 3. de diepte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 25% van de diepte van de voortuin tot een maximum van 1 meter.
- b. Voor het bouwen van erkers aan de zijgevel gelden de volgende bepalingen:
 1. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 40% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 meter;
- d. de diepte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 25% van de diepte van de zijtuin met een maximum van 1,25 meter.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Parkeren is toegestaan onder voorwaarde dat er uitsluitend voor een bijgebouw of voor een in het hoofdgebouw opgenomen garage geparkeerd mag worden, mits de afstand van het bijgebouw of de garage tot de voorste perceelsgrens niet minder bedraagt dan 5 meter.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. vrije beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. watergangen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 2,5 meter;
- g. dakterrassen zijn toegestaan, met dien verstande dat de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven hoogtes niet mogen worden overschreden, waarbij een dakterras als volledige bouwlaag wordt beschouwd.

4.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1,5 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij het bijgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, 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;
- e. in afwijking van het bepaalde sub d mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, en binnen het bouwvlak op gronden waar ingevolge deze regels geen hoofdgebouw mag worden opgericht, indien de oppervlakte van het bouwperceel meer bedraagt dan 1.000 m² niet meer bedragen dan 100 m²;
- f. 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.
- g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;

- h. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- b. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte van vlaggenstokken, lampen en masten mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter.

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van het bepaalde in lid 4.2.1, sub c voor het situeren van de voorgevel van het hoofdgebouw op een afstand van niet meer dan 3 meter achter de voorgevelrooilijn, mits het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- b. van het bepaalde in lid 4.2.1, sub d ten behoeve van een goothoogte van niet meer dan 7 meter voor 60% van het hoofdgebouw, indien de aangeduide goothoogte niet meer bedraagt dan 5 meter, mits het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- c. van het bepaalde in lid 4.2.2, sub b ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen tot in de voorgevellijn, mits het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Vrije beroepen

Binnen de bestemming "Wonen" is de uitoefening van een vrij beroep toegestaan tot een oppervlakte van niet meer dan 50 m² van het hoofdgebouw en daarmee verbonden bijgebouwen.

4.5.2 Spuitzone

In verband met een spuitzone is het ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' verboden gebouwen voor bewoning te gebruiken of te laten gebruiken.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80% van het begane grondoppervlak van het hoofdgebouw en daarmee verbonden bijgebouwen, 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. de gebruiker van de woning deze activiteit uitoefent;
- c. een bedrijf dat vergunningplichtig is in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is niet toegestaan;
- d. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving.

4.6.2 Afwijken detailhandel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.1 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 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 4" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden, waarbij de bestemming "Waarde - Archeologie 4" voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 5.000 m² én waarvan de diepte meer bedraagt dan 0,50 meter onder het maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

5.4.1 Verbod

- a. Het is verboden om op de voor "Waarde - Archeologie 4" aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden meer dan 5.000 m² bedraagt:
 1. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,50 meter onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;

2. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
3. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,50 meter onder het maaiveld.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

5.4.3 Toetsingscriteria

- a. De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Zie de algemene wijzigingsbevoegdheid in Artikel 11, lid 11.1.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

6.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, vorm en afmetingen van bouwwerken indien dit noodzakelijk wordt geacht ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de in lid 6.1 genoemde cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding ondergeschikte bouwdelen

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

8.2 Dakhelling

- a. Gebouwen worden afgedekt met hellende dakvlakken waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 55°. Binnen de toegestane dakvlakken mag een gebouw ook met een plat dak worden afgedekt en mogen dakvlakken met een helling van meer dan 55° en rechtopgaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels worden gerealiseerd. Voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis mag de maximale hellingshoek worden overschreden.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub a mits het stedenbouwkundig beeld niet wordt aangetast.

8.3 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 meter.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub 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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, en prostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.
- c. het gebruik 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.

9.2 Algemene parkeerregel

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

9.3 Evenementen

Alle gronden zijn tevens bestemd voor evenementen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 meter;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
- d. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter 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 meter;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 meter;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter;
- 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.

10.2 Afwijking mantelzorg

10.2.1 Afwijking mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van lid 9.1, sub b en toe te staan dat een (vrijstaand) bijgebouw of een tijdelijke woonunit bij een (bedrijfs-/dienst)woning gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, indien 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 bijgebouw geschikt maken voor bewoning mogen slechts aanwezig zijn gedurende de periode dat mantelzorg wordt verleend en maximaal drie maanden nadat bewoning van het bijgebouw 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 meter;
- e. bewoning van het bijgebouw 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 bijgebouw of de woonunit maximaal 12 maanden worden voortgezet nadat de mantelzorgbehoefte is komen te vervallen;
- f. het bijgebouw is gelegen binnen het bouwvlak dan wel de afstand tot het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 20 meter;
- g. de oppervlakte ten behoeve van mantelzorg in een bijgebouw bedraagt niet meer dan 70 m², met dien verstande dat de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen niet wordt overschreden;
- h. de bewoning in het kader van mantelzorg vindt niet plaats op de verdiepingen van een bijgebouw;
- i. het gebruik van een bijgebouw 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 bijgebouw 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.

10.2.2 Intrekken omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van lid 10.2.1 in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

10.3 Afwijking 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. 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;
- b. de aanvrager is verplicht een nachtregister bij te houden;
- c. permanent verblijf is niet toegestaan;
- d. het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft betreft de woning zelf of staat vast aan de woning;
- e. de woonfunctie in de woning blijft in overwegende mate behouden;
- f. aangetoond dient te worden dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;

- g. 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 voor Ruimtelijke Kwaliteit hierover om advies gevraagd;
- h. 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;
- i. de omgevingsvergunning heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen;
- j. 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.

10.4 Afwijking theetuinen en kleinschalige dagrecreatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels 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 m²;
- d. ten behoeve van slechtweervoorzieningen en/of sanitaire voorzieningen mag maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen 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 moet worden gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie.

10.5 Afwijking 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 mag uitsluitend worden gebouwd binnen de bestemming "Wonen" en/of de bestemming "Tuin".
- b. de carport mag niet worden gebouwd vóór de voorgevel.
- c. de bouwhoogte van de carport mag niet meer bedragen dan 3,2 meter.
- 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.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijziging Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen uit het bestemmingsplan Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening) "Waarde - Archeologie 1", "Waarde - Archeologie 2", "Waarde - Archeologie 3" of "Waarde - Archeologie 4" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of toe te kennen, indien dit op basis van archeologisch onderzoek gewenst is.

11.2 Wijziging ten behoeve van detailhandel of horeca

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om detailhandel of horeca toe te staan, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. aangetoond dient te worden dat de wijziging geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en mag geen extra onevenredige toename van de parkeerbehoefte binnen het openbaar gebied veroorzaken;
- b. 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 voor Ruimtelijke Kwaliteit hierover om advies gevraagd;
- c. de wijziging mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- of leefklimaat en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- d. de wijziging heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen;
- e. er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van de voor detailhandel of horeca, waarbij rekening moet worden gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie;
- f. horeca in categorie 4 is niet toegestaan.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 het bepaalde sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde sub 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.

13.2 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 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 sub 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 sub 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bijmansstraat 27-33.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Nota parkeernormen



Gemeente Druten

ZONE

Nota Parkeernormen

Gemeente Druten 2011



max 2h

Nota Parkeernormen Gemeente Druten

Colofon

Titel:	Nota parkeernormen Gemeente Druten
Vastgesteld door:	Gemeenteraad
Vastgesteld op:	10 februari 2011

1. Inleiding

In juli 2006 heeft het college van B&W beleidsregels voor de bouwverordening vastgesteld. Deze beleidsregels bepalen de gemeentelijke parkeernormen bij bouwplannen. Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening (Wro¹) kunnen parkeernormen niet langer in de bouwverordening worden opgenomen. De parkeernormen moeten in het bestemmingsplan staan. Met deze nota kan worden volstaan met een verwijzing in de planregels van het bestemmingsplan. Op deze manier zijn alle parkeernormen gebundeld in één document dat van toepassing is voor de gehele gemeente.

Deze nota bevat de parkeernormen van de Gemeente Druten en wordt door de gemeenteraad vastgesteld. De nota parkeernormen 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 afgelopen jaren is in voldoende mate gebleken dat bouwplannen niet altijd kunnen voorzien in parkeerruimte op eigen terrein conform de gemeentelijke parkeereis. Vaak voorzien de aangrenzende terreinen of de bestaande openbare ruimte geen mogelijkheden om deze extra parkeerdruk op te vangen. Dit betekent concreet dat een omgevingsvergunning niet kan worden verleend en dat de realisatie van de gewenste ontwikkeling niet mogelijk is. Het parkeerfonds kan hier uitkomst bieden. Dit fonds is in 2006 door de gemeenteraad ingesteld. In bepaalde omstandigheden kan het college van B&W ontheffing van de parkeereis verlenen, onder voorwaarde dat de aanvrager van de omgevingsvergunning een financiële bijdrage stort in het parkeerfonds. De middelen in dit fonds worden door de gemeente gebruikt voor de aanleg, uitbreiding en/of instandhouding van parkeerplaatsen in de betreffende bebouwde kom waar de storting vandaan komt.

In deze nota wordt eerst het juridisch kader van het parkeerfonds behandeld. Vervolgens wordt aangegeven hoe de gemeentelijke parkeereis wordt vastgesteld en onder welke voorwaarden ontheffing van deze gemeentelijke parkeereis wordt verleend. Tot slot komen de hoogte van de parkeerbijdrage en de aanwending van middelen uit het parkeerfonds aan de orde.

¹ Wro is de Wet ruimtelijke ordening die vanaf 1 juli 2008 in werking is getreden

2. Juridisch kader

Het vragen van een parkeerbijdrage vindt zijn juridische grondslag in de bouwverordening, het zogenaamde 'parkeerartikel' 2.5.30. Hierin staat dat het college financiële voorwaarden kan verbinden aan het verlenen van ontheffing op de parkeereis. Indien financiële voorwaarden worden gesteld, neemt de gemeente de verplichting van de aanleg van parkeerplaatsen over.

Als de aanvrager van een bouwplan zelf niet in staat is om volledig in het aantal parkeerplaatsen te voorzien, kan op grond van artikel 2.5.30 lid 4 van de bouwverordening ontheffing worden verleend onder voorwaarde van een financiële compensatie die in het parkeerfonds wordt gestort. De ontheffing van de parkeereis met financiële consequentie wordt verleend volgens een publiekrechtelijke regeling. De parkeerbijdrage moet op dezelfde wijze als de bouwleges door de aanvrager worden betaald. De aanvrager krijgt na het betalen van de parkeerbijdrage ontheffing op het voldoen aan het parkeerartikel. Er is geen sprake van een contract tussen partijen.

In de Wro neemt het bestemmingsplan een centrale rol in, waardoor de aanvullende rol van stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening verdwijnen. Derhalve ligt de juridische basis voor de parkeernormen in de nieuw te maken bestemmingsplannen. Voor de bestemmingsplannen die nog niet zijn herzien op basis van de Wro blijft de bouwverordening van kracht totdat de termijn voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is verstreken, oftewel:

- tot 1 juli 2018 (voor de gebieden waar een bestemmingsplan geldt dat is vastgesteld op of na 1 juli 2003) en;
- tot 1 juli 2013 (voor de gebieden waar een bestemmingsplan geldt dat is vastgesteld voor 1 juli 2003).

De aanvullende betekenis voor de stedenbouwkundige paragraaf van de bouwverordening vervalt in ieder geval zodra na 1 juli 2008 een onder de Wro tot stand gekomen nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. In de overgangsperiode blijven de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening van toepassing in de delen van de gemeente waarvoor nog geen nieuw bestemmingsplan is vastgesteld.

Er is voor gekozen om de parkeernormen in deze beleidsnota op te nemen. Op deze manier zijn alle parkeernormen gebundeld in één document dat van toepassing is voor de gehele gemeente en eenvoudig geactualiseerd kan worden. Daarnaast vormt de nota een basis in de standaardregels voor bestemmingsplannen.

3. Vaststellen gemeentelijke parkeereis

Een ontwikkeling, een bouwactiviteit en/of een wijziging van gebruik, kan tot gevolg hebben dat er (meer) ruimte nodig is voor het parkeren van auto's. De aanvrager moet ervoor zorgen dat er in voldoende mate voorzien wordt in ruimte voor het parkeren van auto's. Op basis van de parkeernormen (vastgelegd in bijlage 1 van deze nota) wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn voor een bepaalde bouwactiviteit, de parkeereis. Daarbij is rekening gehouden met de verstedelijkingsgraad van de gemeente Druten (niet stedelijk) en het gemiddeld autobezit in de gemeente. Met uitzondering van de functie wonen toetst de gemeente Druten op het gemiddelde van de bandbreedte per functie. Bij de toepassing van de parkeernormen geldt dat de berekende parkeereis op één cijfer achter de komma naar boven worden afgerond. Bijvoorbeeld: een parkeereis van 4,1 wordt naar boven afgerond naar 5 parkeerplaatsen.

De parkeernormen zijn gebaseerd op de landelijk gehanteerde richtlijn van de CROW publicatie 182, "De parkeerkencijfers- Basis voor parkeernormering". De naam CROW is oorspronkelijk een afkorting van Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek. Sinds 2004 is CROW niet langer een afkorting, maar een eigen naam. Het CROW biedt professionals technische en specialistische kennis over infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

Parkeerplaatsen worden in principe altijd op eigen terrein aangelegd. Naast het aantal parkeerplaatsen wordt de inrichting van parkeervoorzieningen door een verkeerskundige beoordeeld op bruikbaarheid en veiligheid. De benodigde ruimte voor het parkeren van auto's dient afgestemd te zijn op gangbare personenauto's. In bijlage 2 zijn hiervoor de minimale eisen opgenomen. Bestaande parkeerplaatsen die door de ontwikkeling verloren gaan, bijvoorbeeld door de aanleg van een nieuwe inrit, dienen gecompenseerd te worden.

Parkeren op eigen terrein bij woningen

Vaak blijkt in de praktijk dat bij woningen bijvoorbeeld een garage niet wordt gebruikt voor het stallen van de auto, maar als bergruimte in gebruik is. Indien daar bij het vaststellen van de parkeereis geen rekening mee wordt gehouden, kan parkeeroverlast ontstaan. Naast de instandhouding van de parkeerplaatsen is ook het gebruik van parkeerplaatsen op eigen terrein lager. Immers, als de eigenaar van een woning niet thuis is, kan een ander deze parkeerplaats niet gebruiken. De bezetting van parkeerplaatsen op eigen terrein is hierdoor lager dan de bezetting van openbare parkeerplaatsen. Om dit te compenseren worden parkeerplaatsen op eigen terrein van woningen niet volledig meegerekend. Voor bezoekers dient per woning minimaal 0,3 parkeerplaats in de openbare ruimte aanwezig te zijn. De berekenwijze van parkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen zijn opgenomen in tabel 1.

Parkeren op eigen terrein	Theoretische aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5,0 m diep en 2,5 m breed
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	oprit min. 10,0 m diep en 2,5 m breed
dubbele oprit zonder garage	2	2,0	oprit min. 5,0 m diep en 4,5 m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	garage min. 5,0 m diep en 2,8 m breed
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	garage min. 5,0 m diep en 2,8 m breed
Garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min 5,0 m diep en 2,5 m breed
Garage met lange oprit	3	1,3	oprit min. 10,0 m diep en 2,5 m breed
Garage met dubbele oprit	3	2,0	oprit min 5,0 m diep en 4,5 m breed

Tabel 1: berekenwijze parkeren op eigen terrein bij woningen

Nota Parkeernormen Gemeente Druten

Uitzondering beroep of praktijk aan huis

Voor een beroep of praktijk aan huis (zoals tektschrijver, schoonheidsspecialist, hondentrimmer etc.) is het veelal niet mogelijk om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, waardoor een ontheffing aangevraagd kan worden. Voor deze ontheffing kan een uitzondering gemaakt worden zonder dat hier, behoudens de verschuldigde leges voor het in behandeling nemen van de ontheffingaanvraag, financiële consequenties aan verbonden zijn.

Voorwaarde hierbij is dat er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, waarbij de parkeerbehoefte op basis van de parkeereis niet meer dan drie extra parkeerplaatsen bedraagt. Ook moet aangetoond worden dat de parkeereis redelijkerwijs (geheel of gedeeltelijk) niet op eigen terrein gerealiseerd kan worden en dat het gaat om een beroep of praktijk waar de hoofdbewoner een eenpersoonszaak runt als zelfstandige zonder personeel (zzp).

Deze uitzondering wordt gemaakt omdat de gemeente Druten het klimaat voor het beginnen van een kleinschalig bedrijf aan huis niet wil ontmoedigen. Er mag daarbij geen sprake zijn van intensieve bezoekersfuncties zoals detailhandel, onderwijs of groepsopvang.

Berekenwijze bij wijziging van gebruik en sloop

Ook bij een wijziging van gebruik wordt op basis van de parkeernormen een parkeereis berekend. Hierbij geldt dat de berekende parkeereis op basis van de nieuwe functie, wordt verminderd met de parkeereis (conform parkeernormen bijlage 1) van de functie die in de laatste verleende bouwvergunning is vastgelegd. De huidige situatie is de nulsituatie. Ook bij de sloop van bestaande panden wordt de parkeereis voor deze panden berekend en verrekend met de nieuwe parkeereis. Het gevolg van deze werkwijze is dat historisch gegroeide en bestaande parkeerproblemen niet worden aangepakt. Hiermee wordt wel voorkomen dat de parkeerdruk door de nieuwe ontwikkeling groter worden.

Dubbelgebruik van parkeerplaatsen

Indien in een bouwplan verschillende functies worden ondergebracht, dient voor het bepalen van de gemeentelijke parkeereis een parkeerbalans worden opgesteld conform de voorgeschreven methode van het CROW. De aanwezigheidspercentages die gebruikt worden voor het opstellen van de parkeerbalans zijn opgenomen in tabel 2 en kunnen alleen worden toegepast wanneer verschillende functies binnen het bouwplan gebruik maken van dezelfde parkeergelegenheid op eigen terrein.

functie	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
Woningen	50	60	100	90	60	60	70
Detailhandel	30	70	20	100	100	0	0
Kantoor	100	100	5	10	5	0	0
Bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
Sociaal cultureel	10	40	100	100	60	90	25
Sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
Ziekenhuis	85	100	40	50	25	40	40
Dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
Avondonderwijs	0	0	100	100	0	0	0
Bibliotheek	30	70	100	70	75	0	0
Museum	20	45	0	0	100	0	90
Restaurant	30	40	90	95	70	100	40
Café	30	40	90	85	75	100	45
Bioscoop, theater	15	30	90	90	60	100	60
Sport	30	50	100	90	100	90	85

Tabel 2: Aanwezigheidspercentage bij dubbelgebruik van parkeerplaatsen

4. Beoordeling en mogelijke ontheffing van de parkeereis

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke stappen worden doorlopen in de beoordeling en mogelijke ontheffing van de parkeereis. Dit stappenplan is tevens opgenomen in een beslisboom (zie schema beoordeling gemeentelijke parkeereis).

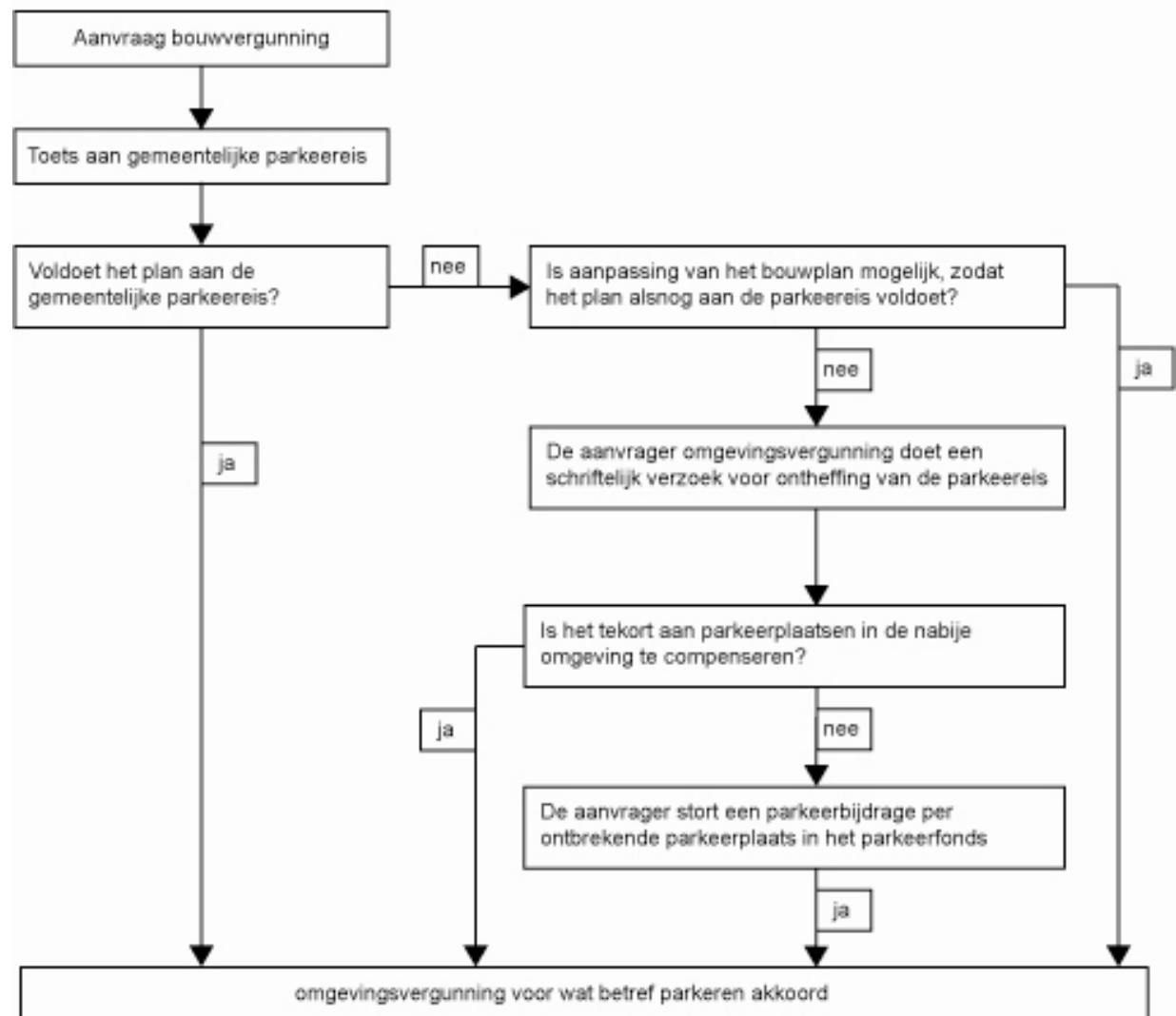
Beoordeling en mogelijke ontheffing van de gemeentelijke parkeereis

1. Hoofddoel is dat de aanvrager van een omgevingsvergunning er alles aan doet om te voldoen aan de gemeentelijke parkeereis. Uitgangspunt daarbij is dat de parkeereis op eigen terrein wordt gerealiseerd.
2. Indien realisatie van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk is, wordt beoordeeld of een aanpassing van het bouwplan kan leiden tot het wel voldoen aan de gemeentelijke parkeereis.
3. Als 1 en 2 niet mogelijk zijn kan de aanvrager van een omgevingsvergunning een schriftelijk verzoek indienen bij het college van B&W voor een ontheffing van de gemeentelijke parkeereis. Het verzoek van de aanvrager moet gegronde redenen bevatten die aantonen dat de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk is en dat de parkeerbehoefte middels een privaatrechtelijke overeenkomst niet in de nabije omgeving van de ontwikkeling kan worden gecompenseerd.
4. De ontheffing kan worden verleend wanneer het college van B&W de realisatie van het initiatief belangrijker acht dan de (tijdelijke) nadelige gevolgen op het gebied van bereikbaarheid en wanneer het college van B&W bereid is om de verplichting van de aanvrager over te nemen om te voldoen aan de parkeereis. Bij dit besluit wordt afgewogen of het tekort aan benodigde parkeerplaatsen in de nabijheid van de ontwikkeling kan worden opgevangen in de openbare ruimte. Indien dit mogelijk is heeft dit, behoudens de centrumzone, geen financiële consequenties voor de aanvrager. Voor de centrumzone geldt dat de aanvrager geen rechten kan en mag ontlenen aan een eventueel overschot aan parkeerplaatsen die vooruitlopend op toekomstige ontwikkelingen al zijn gerealiseerd of toekomstig worden gerealiseerd in de centrumzone van Druten (zie bijlage 3).
5. Indien het tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein niet kan worden opgevangen in de openbare ruimte is de aanvrager van een ontheffing van de parkeereis, een bijdrage per ontbrekende parkeerplaats verschuldigd ten gunste van het parkeerfonds.

Hardheidsclausule

Het college van B&W kan bij ontheffing van de parkeereis in specifieke uitzonderingsgevallen eveneens gehele of gedeeltelijke ontheffing van storting van parkeerbijdrage verlenen. Dit gebeurt wanneer naar het oordeel van het college van B&W het belang van realisatie van het bouwplan binnen de gemeente Druten zwaarder weegt dan het realiseren van de parkeereis.

Schema beoordeling gemeentelijke parkeereis



5. De afkoopregeling

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe hoog de parkeerbijdrage is en binnen welke voorwaarden de gemeente na storting in het parkeerfonds voorziet in de aanleg van parkeerplaatsen.

Tarief van de parkeerbijdrage

De parkeerbijdrage bedraagt € 15.000,- per parkeerplaats voor het centrum van de kern Druten zoals aangegeven op bijgevoegde kaart (zie bijlage 3). Voor de overige delen van de bebouwde kom Druten en de andere kommen (Afferden, Deest, Horssen, Puiflijk) bedraagt de parkeerbijdrage € 10.000,- per parkeerplaats.

Aanleg van parkeerplaatsen door de gemeente

De parkeerbijdrage wordt gebruikt voor de aanleg, uitbreiding en/of instandhouding van extra parkeerplaatsen in de betreffende bebouwde kom waar de storting vandaan komt. De parkeerplaatsen die in het kader van het parkeerfonds worden gerealiseerd zijn voor een ieder toegankelijk. Aan het betalen van de parkeerbijdrage kan de aanvrager van een omgevingsvergunning geen rechten ontleen aangaande het parkeren in de openbare ruimte en/of andere parkeervoorzieningen. Er is geen sprake van een verworven eigendomsrecht. Met andere woorden men koopt er geen parkeerplaats mee.

Verplichting

Het bedrag wordt gestort in het Parkeerfonds. Dit fonds wordt door de gemeente gebruikt voor de aanleg, uitbreiding en/of instandhouding van parkeerplaatsen in de betreffende bebouwde kommen waar de stortingen vandaan komen. De termijn waarbinnen deze parkeervoorziening gerealiseerd dient te zijn, wordt op 10 jaar gesteld. Lukt de aanleg van de parkeerplaatsen niet binnen de daarvoor gestelde tijd dan zal de gemeente het gestorte bedrag met een rente van 3% terugbetalen.

Omdat dit middelen zijn waar een expliciete verplichting aan hangt, worden deze middelen gestort in een 'parkeerfonds'. Het is niet mogelijk om deze gelden later anders te bestemmen dan voor de aanleg, uitbreiding en/of instandhouding van parkeerplaatsen.

Bijlage 1 Parkeernormen in de gemeente Druten

Stedelijkheidsgraad:	Niet stedelijk
Stedelijke zone:	Schil/Overloopgebied
Bandbreedte:	Gemiddeld

Woningen

Type	Totaal	Eenheid
Woning goedkoop	1,5	per woning
Woning gemiddeld	1,8	per woning
Woning duur	2,0	per woning
Serviceflat/Aanleunwoning	0,5	per woning
Kamer verhuur	0,4	per kamer

Voor het bepalen van de prijsklasse (zie bijlage 4) wordt gebruik gemaakt van de Provinciale Woonvisie Gelderland.

Detailhandel

Type	Totaal	Eenheid
Winkel	4,0	per 100m ² bvo
Doe-het-zelf, bouwmarkt, tuincentrum	2,5	per 100m ² bvo
Showroom	1,4	per 100m ² bvo
Grootschalige detailhandel	7,5	per 100m ² bvo
Weekmarkt	3,8	per 100m ² bvo

Kantoren en bedrijven

Type	Totaal	Eenheid
Bedrijfs(verzamel)gebouw	1,3	per 100m ² bvo
Kantoren (zonder baliefunctie)	1,9	per 100m ² bvo
Dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	3,1	per 100m ² bvo
Arbeidsextensieve/bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)	0,7	per 100m ² bvo
Arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf (industrie, garagebedrijf, laboratorium)	2,0	per 100m ² bvo
Arbeidsextensieve/bezoekersintensief bedrijf (showroom)	1,3	per 100m ² bvo
Sociale werkplaats	0,5	per 100m ² bvo

Horeca en logies

Type	Totaal	Eenheid
Café, bar, cafeteria	6,0	per 100m ² bvo
Restaurant	11,0	per 100m ² bvo
Camping	1,5	per plaats
Hotel, jeugdherberg	1,0	per kamer
Feestzaal, partycentrum, discotheek	6,0	per 100m ² bvo

Gezondheidszorg

Type	Totaal	Eenheid
Apotheek	2,2	per 100m ² bvo
Medische praktijk (arts, therapeut, etc.)*	1,8	per behandelkamer
Verpleeg- of verzorgtehuis, woonvoorziening	0,6	per wooneenheid
Ziekenhuis	1,6	per bed

*met een minimum van 3 parkeerplaatsen per praktijk

Sport en recreatie

Type	Totaal	Eenheid
Biljartzaal, bowlingbaan	2,0	per tafel/baan
Dansschool	3,5	per 100m ² bvo
Golfbaan	7,0	hole
Gymlokaal (schoolfunctie, geen verhuur)	1,0	per 100m ² bvo
Manege	0,4	box
Speel- en ligweide, dagrecreatie	0,3	per 100m ² bvo
Speeltuin (overdekt)	7,5	per 100m ² bvo
Sporthal (excl. tribune)	2,3	per 100m ² bvo
Sportveld (excl. Tribune)	20,0	hectare netto terrein
Sportschool (fitnisruimte)	3,5	per 100m ² bvo
Squashbaan	1,3	per baan
Tennisbaan	2,5	per baan
Themapark/pretpark	8,0	hectare netto terrein
Tribune	0,2	per bezoekersplaats
Verenigingsgebouw	3,0	per 100m ² bvo
Zwembad	10,0	100m ² opp. Bassin

Onderwijs

Type	Totaal	Eenheid
Basisschool	0,8	Leslokaal*
Beroepsonderwijs	6,0	Leslokaal*
	20,0	Collegezaal**
Crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf	0,7	groep
Vorbereidend beroepsonderwijs	0,8	Leslokaal*
Avond- en volwassenenonderwijs	0,8	student

*Leslokaal = circa 30 zitplaatsen

** collegezaal = circa 150 zitplaatsen

Overig

Type	Totaal	Eenheid
Begraafplaats / crematorium	23,0	begraafenis/crematie
Bibliotheek	0,9	per 100m ² bvo
Cultureel centrum, wijkgebouw	3,0	per 100m ² bvo
Evenementenhal, beursgebouw, congresgebouw	6,0	per 100m ² bvo
Jachthaven	0,7	per ligplaats
Museum	0,8	per 100m ² bvo
Religiegebouw (kerk, moskee)	0,2	per zit of knielplaats
Schouwburg, theater, concertzaal, bioscoop	0,3	zitplaats
Sauna	6,0	per 100m ² bvo
Verenigingsgebouw	3,0	per 100m ² bvo
Volkstuin	0,3	per perceel

Bijlage 2 Maatvoering parkeervakken

De beschikbare ruimte voor het parkeren van auto's dient afgestemd te zijn op gangbare personenauto's. De gemeente Druten hanteert onderstaande minimale afmetingen voor het toetsen bij langsparkeren en haakparkeren.

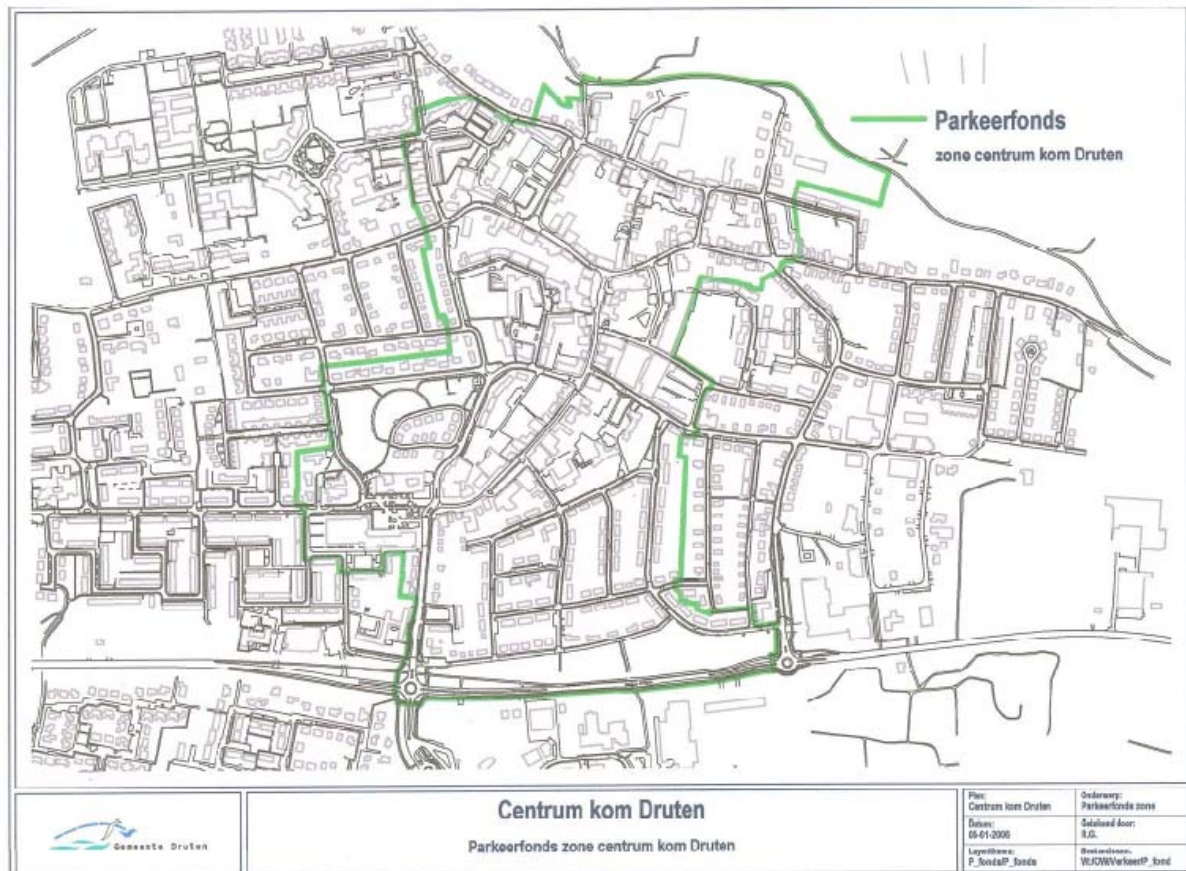
Langsparkeren

- parkeervak 2,00 meter breed en 6,00 meter lang
- rijloper minimaal 3,00 meter breed
- gehandicaptenparkeerplaats 3,00 meter breed en 5,00 meter lang

Haakparkeren

- Parkeervak minimaal 2,40 mter breed en 5,00 meter lang
- Rijloper minimaal 6,00 meter breed
- Gehandicaptenparkeerplaats 3,50 mter breed en 5,00 meter lang

Bijlage 3 Centrumzone kom Druten



Bijlage 4 Prijsklasse Provinciale Woonvisie Gelderland 2010-2019

Koop goedkoop (betaalbaar voor starters): tot € 170.000,-
Koop middelduur: van € 170.000,- tot € 250.000,-
Koop duur; vanaf € 250.000,-

Huur goedkoop: tot € 511,50
Huur betaalbaar: van € 511,50 tot € 647,53
Huur duur: vanaf € 647,53

Analoge verbeelding

