Toelichting en regels

Definitief

Bestemmingsplan

Hooiwal Druten-West

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Geldende plannen 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie **10**
2.1 Bestaande situatie 10
2.2 Toekomstige situatie 11

Hoofdstuk 3 Beleidskader **15**
3.1 Nationaal beleid 15
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Gemeentelijk beleid 18
3.4 Conclusie 21

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten **22**
4.1 Verkeer & parkeren 22
4.2 Bodem 23
4.3 Geluid 24
4.4 Milieuzonering 26
4.5 Luchtkwaliteit 27
4.6 Geur 28
4.7 Externe veiligheid 28
4.8 Waterhuishouding 30
4.9 Ecologie 35
4.10 Archeologie & cultuurhistorie 37
4.11 Leidingen 39
4.12 Vormvrije MER-beoordeling 39

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **41**
5.1 Algemeen 41
5.2 Bestemmingen 42

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **44**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 44
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 44

Bijlagen bij toelichting **46**

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan **47**

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest in bodem **48**

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai **49**

Bijlage 4 Onderzoek luchtkwaliteit **50**

Bijlage 5 Onderbouwing externe veiligheid **51**

Bijlage 6 Advies omgevingsveiligheid **52**

Bijlage 7 Notitie watercompensatie **53**

Bijlage 8 Quickscan Wet natuurbescherming **54**

Bijlage 9 Stikstofdepositieonderzoek **55**

Regels **56**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **57**
Artikel 1 Begrippen 57
Artikel 2 Wijze van meten 62

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **63**
Artikel 3 Groen 63
Artikel 4 Tuin 64
Artikel 5 Verkeer 65
Artikel 6 Water 66
Artikel 7 Wonen 67
Artikel 8 Waarde - Archeologie 3 70
Artikel 9 Waarde - Archeologie 4 72

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **74**
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel 74
Artikel 11 Algemene bouwregels 74
Artikel 12 Algemene gebruiksregels 75
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels 76
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels 77

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **78**
Artikel 15 Overgangsrecht 78
Artikel 16 Slotregel 78

Bijlagen bij de regels **79**

Bijlage 1 **Beleidsnotitie internetwinkels** **80**

Bijlage 2 **Staat van Bedrijfsactiviteiten** **81**

Bijlage 3 **Nota parkeernormen** **82**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Al vele jaren wordt er gesproken over een woningbouwontwikkeling tussen de Aardschouwstraat en de Van Heemstraweg, even ten westen van het centrum van Druten. Op basis van het geldende bestemmingsplan Druten-West (uit 2007) bestaat de mogelijkheid om ter plaatse geschakelde vrijstaande woningen te realiseren bestaande uit drie bouwlagen. Meerdere partijen, waaronder de huidige eigenaar van de grond, woningcorporatie Woonwaarts, hebben geprobeerd hier woningen te realiseren. Op basis van de huidige uitgangspunten is echter geen van deze partijen er in geslaagd om een haalbaar plan te realiseren. Aan de andere kant is er wel een grote behoefte aan betaalbare woningen en tevens, vanuit de buurt (Wijkraad Druten West), behoefte aan een afronding en goede invulling van het plangebied.

In afstemming met de gemeente en Woonwaarts heeft KlokGroep (hierna: initiatiefnemer) daarom een aangepast (haalbaar) plan ontwikkeld. Een plan dat op hoofdlijnen aansluit bij de beoogde stedenbouwkundige opzet uit 2007, rekening houdt met de gewenste beeldkwaliteit vanuit het 'Ambitienota Ruimtelijke Kwaliteit Druten-West' uit 2013 en aansluit op de grote behoefte aan betaalbare woningen in het goedkope en middensegment.

Bovendien vindt er een afronding van de buurt plaats op een al jaren braakliggende kavel, kan ook de aangrenzende infrastructuur woonrijp gemaakt worden en de gewenste aansluiting op de Van Heemstraweg in zijn definitieve vorm gerealiseerd worden.

De beoogde ontwikkeling is uitgewerkt in dit bestemmingsplan met als identificatienummer NL.IMRO.0225.BPdruDeHooiwal-2203.

1.2 Ligging plangebied

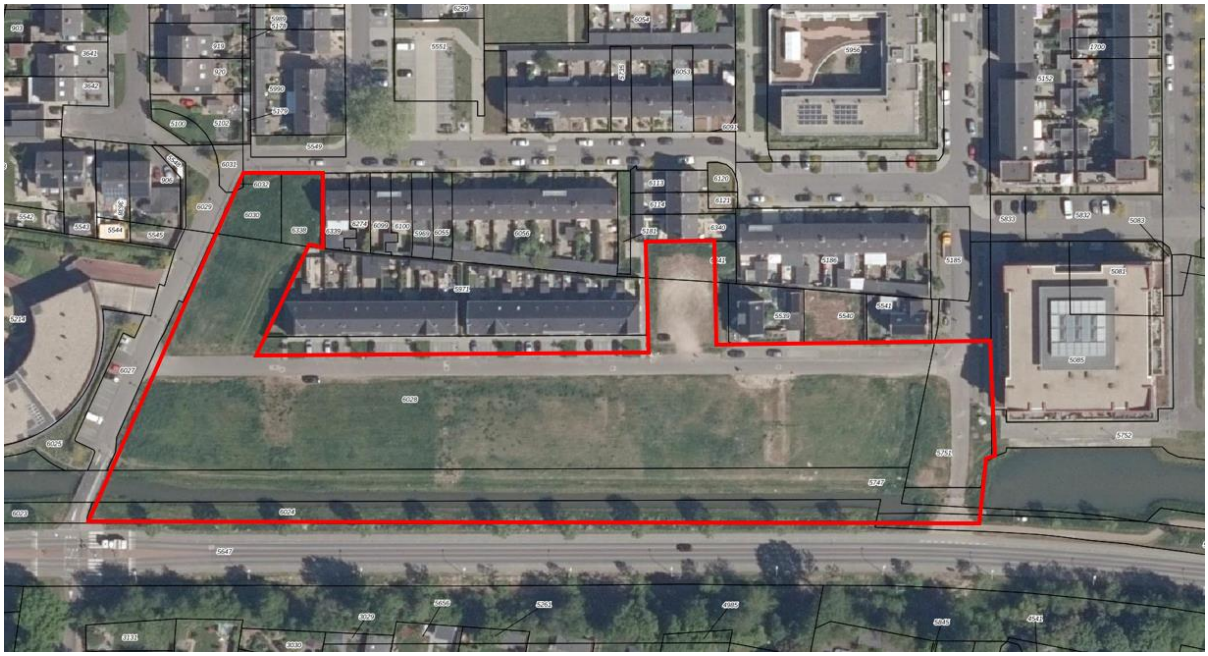
Het plangebied is gelegen even ten westen van het centrum van Druten en kadastraal bekend als gemeente Druten, sectie C, nr's 5.747 (deels), 5.751 (deels), 6.028 (deels), 6.030, 6.032, 6.115 (deels) en 6.273 (deels). Het plangebied wordt globaal gezien begrensd door:

- Noordzijde: de Genechtstraat en de zuidzijde van de woonpercelen aan de noordzijde van de Aardschouwstraat. Tussen de woningen op nr. 6 en nr. 10 wordt de begrenzing gevormd door de zuidzijde van het woonperceel aan de Buurmeesterstraat 44;
- Oostzijde: de Buurmeesterstraat;
- Zuidzijde: de A-watergang aan de noordzijde van de Van Heemstraweg;
- Westzijde: de Spadesteekstraat.

Navolgende afbeeldingen tonen globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van het bestemmingsplan.



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



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldende plannen

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Druten West' zoals de gemeenteraad dat op 28 januari 2007 heeft vastgesteld. De gronden in het plangebied hebben hierin de bestemmingen 'Woondoeleinden (artikel 9)', 'Tuin (artikel 11)', 'Groenvoorzieningen (artikel 12)', 'Water (artikel 13)' en 'Verkeer en verblijf (artikel 16)'.

Omdat op de plankaart, vooral ten zuiden van de Aardschouwstraat, de bouwvlakken nogal specifiek zijn ingetekend, kan op basis van het geldende bestemmingsplan in het zuidelijk deel van het plangebied geen invulling worden gegeven aan de beoogde nieuwe verkavelingsopzet met rijwoningen. Vandaar dat het noodzakelijk is een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Voor de volledigheid zijn ook de woningen aan de noordwestzijde van het plangebied meegenomen binnen de plangrens.



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

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat op dit moment uit een braakliggend bouwrijp terrein met kort gemaaid gras. Direct ten zuiden van het plangebied loopt aan de noordzijde van de Van Heemstraweg een A-watergang in beheer bij het waterschap. Op navolgende afbeeldingen een impressie van de bestaande situatie in het plangebied:



Luchtfoto bestaande situatie (Bron: cyclomedia)



Impressie bestaande situatie in oostelijke richting

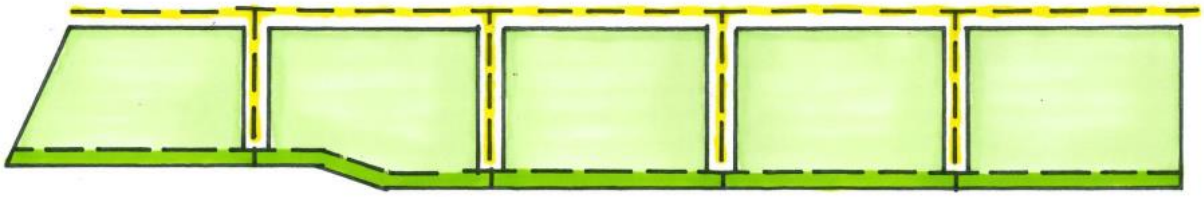


Impressie bestaande situatie in westelijke richting

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Stedenbouwkundig concept

De basis voor de nieuwe stedenbouwkundige invulling voor het zuidelijk deel van het plangebied wordt gevormd door een blokvormige structuur, waarbij het behouden van de al aangelegde ondergrondse infrastructuur het uitgangspunt is. Het gaat om vijf bouwblokken bestaande uit grondgebonden rijwoningen ten zuiden van de Aardschouwstraat:



Stedenbouwkundig concept (Bron: Buro Waalbrug)

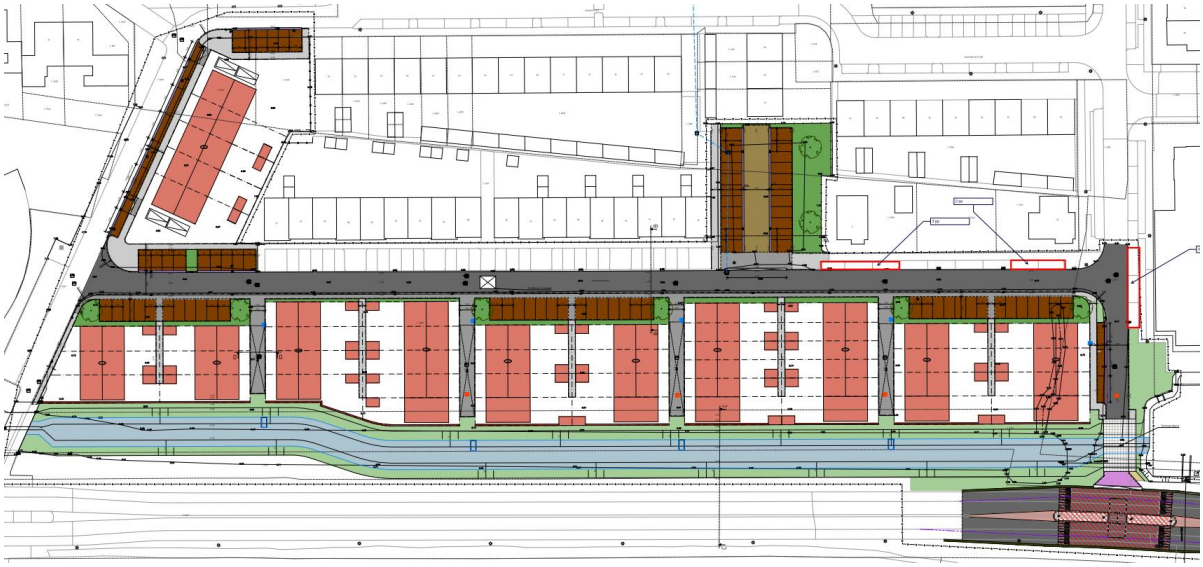
Ruimtelijke uitgangspunten 5 bouwblokken ten zuiden van Aardschouwstraat

1. De woningen zijn in eerste instantie georiënteerd op het hofje;
2. Het hofje is autovrij en de openbare ruimte loopt door tot aan het talud langs het water;
3. De inrichting van de ‘voortuin’ wordt meegenomen in het ontwerp van de openbare ruimte;
4. De nieuwe parkeerplaatsen aan de Aardschouwstraat zijn gecentreerd langs het achterpad;
5. De zijgevels van de woningen aan de Aardschouwstraat worden voorzien van een verbijzondering;
6. De eindwoningen aan de zijde van de Van Heemstraweg zijn verbijzonderd. De overgang naar het talud wordt deels vormgegeven met bebouwing;
7. De bouwhoogte van de woningen kan variëren, maar is beperkt tot maximaal 3 bouwlagen;
8. De kappen van de woningen hebben in basis een nokrichting evenwijdig aan het hofje. De meeste van de zuidelijke eindwoningen aan de zijde van de Van Heemstraweg hebben een plat dak.

Aan het stedenbouwkundig concept voor het noordwestelijke bouwblok, langs de Spadesteekstraat, is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan alleen de woningtypologie gewijzigd. Er is hier ruimte voor een rij met grondgebonden twee-aaneengebouwde woningen of aaneengebouwde woningen.

2.2.2 Verkaveling

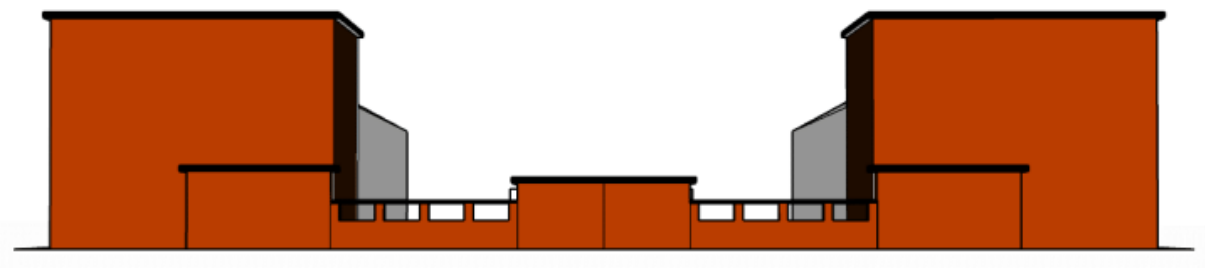
Binnen het plangebied worden maximaal 48 grondgebonden koopwoningen in de vorm van 43 rijwoningen en 5 levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Voor het zuidelijk deel van het plangebied, in de strook ten zuiden van de Aardschouwstraat, is een aangepast stedenbouwkundig plan ontworpen. Op navolgende afbeelding is deze stedenbouwkundige uitwerking weergegeven. Het betreft een voorbeeldverkaveling die alleen op ondergeschikte onderdelen nog aangepast zal worden:



Voorbeeldverkaveling stedenbouwkundig plan (versie december 2021, bewerking KlokGroep)

Het woonprogramma moet conform de realisatieovereenkomst met de gemeente bestaan uit meer dan 50 % betaalbaar (in casu 25 van de 48 woningen, zijnde 52 %) in de vorm van koop tot NHG-grens en maximaal 50 % duur (in casu 23 van de 48 woningen, zijnde 48 %) in de vorm van koopwoningen vanaf de NHG-grens).

De woningen krijgen maximaal twee bouwlagen met kap of drie bouwlagen met plat dak (dus maximaal 3 woonlagen) en worden gerealiseerd aan autovrije hofjes. De zijgevels van de blokken met rijwoningen worden zowel aan de zijde van de Aardschouwstraat als de zijde van de Van Heemstraweg voorzien van een verbijzondering en integraal mee-ontworpen:



Verbijzondering zijde Van Heemstraweg

De levensloopbestendige woningen aan de noordwestzijde van het plangebied worden levensloopbestendig uitgevoerd.

Het parkeren bij de woningen is deels bij de woningen en deels in de openbare ruimte voorzien (zie verder subparagraaf 4.1.2).

2.2.3 Beeldkwaliteit

Het aspect beeldkwaliteit is op 4 oktober 2021 positief beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit (zie bijlage 1 voor het eerder opgestelde beeldkwaliteitplan):

'In het nieuwe voorstel worden rijen van woningen voorgesteld tussen de Hooiwal en de watergang tussen de bestaande buurt en de provinciale weg. In het voorstel wordt daarmee rekening gehouden door het deel (red: van de bebouwing) dat aan de watergang ligt, en goed zichtbaar is vanuit de doorgaande weg, in drie bouwlagen met een plat dak uit te voeren. Door middel van een tuinmuur en een zorgvuldige plaatsing van bergingen wordt een samenhangend beeld voorgesteld. Daarmee werkt deze bebouwing als een stedenbouwkundig ensemble en heeft een ruimtelijke relatie tot de beide grote appartementencomplexen aan weerszijden van de locatie.

Aan de andere zijde, tegen de bestaande bebouwing, is door middel van de clustering van parkeren en een kleinere schaal voor de bebouwing een meer afwisselend en kleinschaliger beeld voorgesteld.'

Op het gebied van beeldkwaliteit worden de volgende referenties voor materiaal- en kleurgebruik gehanteerd:

- Het materiaal – en kleurgebruik van de nieuwe woningen is afgestemd op het materiaal – en kleurgebruik van de bestaande woningen in de directe omgeving.
- In basis het gebruik van metselwerk (roodbruin genuanceerd) en dakpannen (antraciet).
- Toevoegen van projecteigen elementen die de woningen als geheel onderscheiden van de bestaande woningen.





Fragment gevel woningen aan de Aardschouwstraat

Referentiebeelden zijde Van Heemstraweg





Voorbeelden mee-ontworpen erfafscheidingen






Voorbeelden mee-ontworpen hofjes




Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Planspecifiek
Met dit plan wordt de realisatie van 48 woningen mogelijk gemaakt. Op basis van het geldende bestemmingsplan was het echter al mogelijk om 25 à 35 woningen te realiseren. Dit betekent dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling, die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ten aanzien van de eerste trede van de ladder kan, los van het voorgaande, worden gesteld dat het voorliggende plan voorziet in een regionale woningbehoefte. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda en de toevoeging van woningen voor zowel starters als doorstromers, zijn volgens het gemeentelijke woonbeleid nodig om te voorzien in de huidige en toekomstige woningbehoefte, zie subparagraaf 3.2.3.

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

3.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

Op 19 december 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. De bijbehorende geactualiseerde 'Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021)' heeft het college van Gedeputeerde Staten op 31 maart 2021 vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

De Omgevingsvisie en -verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie 2 keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

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

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

De woningen worden, ondanks het grote aandeel woningen in het betaalbare segment, toch duurzaam- en bijna energieneutraal (BENG) gebouwd, waarbij er aandacht is voor onder andere klimaatadaptief bouwen. Zo worden de woningen voorzien van een prefab gevelsysteem dat duurzaam onder de juiste condities in de fabriek is geproduceerd (wat eveneens het aantal transportbewegingen van en naar de bouwplaats en bouwtijd beperkt en hiermee de uitstoot van CO_2 ten goede komt). Uiteraard worden de woningen gasloos uitgevoerd en zal er daarnaast sprake zijn van balansventilatie, goede isolatie, lage temperatuur verwarming, een warmtepomp en worden zonnepanelen op het dak geplaatst om de nodige energie op te wekken. De bergingen in de tuin worden verder voorzien van een mossedum dak en in enkele woningen worden nestkasten geplaatst voor vleermuizen.

De steenachtige materialen in de woning kunnen hergebruikt worden na sloop voor bijvoorbeeld puinverhardingen. Verder kan het hout van kozijnen en het glas gerecycled worden. De woningen worden uitgevoerd met een gevelklaarsysteem. Dit is niet alleen duurzaam, maar het product is ook grotendeels circulair. De gevelwanden worden prefab geproduceerd en zijn voorzien van isolatiemateriaal met daarop steenstrips. Dit alleen al levert een besparing aan grondstoffen en energieverbruik op. Uit een traditionele gevelsteen wordt ongeveer 1,6 strip gehaald. Met hetzelfde verbruik aan grondstoffen en energie kan dus een groter geveloppervlak bekleed worden. Daarmee wordt een besparing van minimaal 60 % bereikt. De fabriek waar de gevelelementen worden geproduceerd is CO_2 neutraal en met 1.200 zonnepanelen wordt de energie opgewekt die nodig is voor het productieproces. De isolatie wordt per woningelement op maat gefabriceerd, waardoor er minder restafval ontstaat. Het beperkte restafval wat tijdens ons productieproces overblijft, wordt gerecycled en gebruikt als spouwmuurisolatie in bestaande woningen. De milieubelasting blijft hierdoor beperkt. Vanuit circulariteit kunnen de gevelwanden gedemonteerd worden waarbij de isolatie en de steenstrips individueel van elkaar hergebruikt worden.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

Planspecifiek
In artikel 2.2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt, als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Aangezien het toevoegen van 48 woningen passend is binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (dat op zijn beurt past binnen de subregionale woonagenda, zie subparagraaf 3.2.3), is de voorgenomen ontwikkeling niet strijdig met de Omgevingsverordening.

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

Voor het onderhavige plangebied zijn geen andere specifieke doelstellingen geformuleerd in de Omgevingsverordening. Vandaar dat de Omgevingsverordening geen belemmering voor het realiseren van de nieuwe burgerwoningen.

3.2.3 Regionale woonagenda 2020 - 2030

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

De voorgenomen ontwikkeling van 48 woningen past kwantitatief gezien binnen de subregionale woonagenda. De ontwikkeling voorziet in de grote behoefte aan betaalbare grondgebonden woningen voor zowel starters als doorstromers.

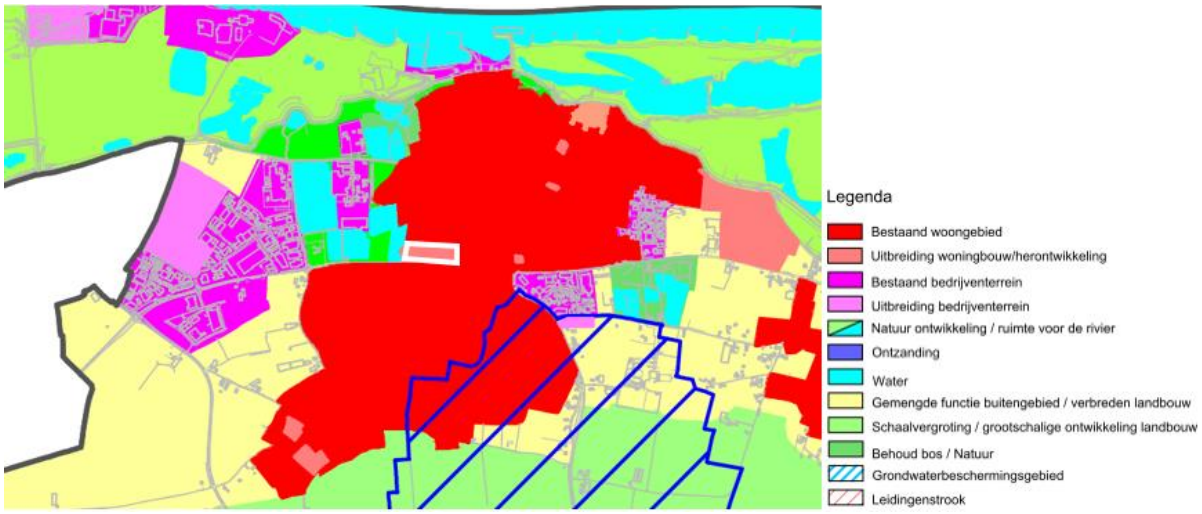
3.2.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Druten

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



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

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

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

Planspecifiek
Het plangebied valt binnen de herontwikkelingsbuurt Druten West, waar herstructurering plaatsvindt in verschillende deelprojecten. Als gevolg van de verandering van de woningmarkt zijn de plannen voor de buurt de afgelopen jaren meerdere keren herontwikkeld. De beoogde invulling van het plangebied is hier het resultaat van. De nieuwe grondgebonden woningen leveren een bijdrage aan de leefbaarheid en vitaliteit van Druten West. Daarnaast wordt door de ontwikkeling van verschillende grondgebonden woningtypen, voorzien in de lokale woningbehoefte.

3.3.2 Woonvisie

De gemeenteraad heeft de woonvisie voor de periode 2016 - 2021 in 2016 vastgesteld. De aanvulling, naar aanleiding van regionaal woningmarktonderzoek, is op 26 maart 2020 vastgesteld. Met ingang van 15 december 2021 geldt de nieuwe woonvisie, zijnde Woonvisie 2016-2021, met aanvulling 2020 en aanvulling 2021. Hierin zijn afspraken met betrekking tot zelfbewoningsplicht, levensloopbestendigheid, prijsdifferentiatie en gebruik sturingsinstrumentarium koopstart, koopgarant e.d vastgelegd.

De visie is beschreven aan de hand van vijf speerpunten:

- **Faseren, doseren en samenwerken:** omdat de groei van het aantal huishoudens in Druten de komende jaren doorzet, zet de gemeente in op het vergroten van de woningvoorraad. De gemeente streeft naar een goede afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel kwantitatief al kwalitatief.
  Aanvulling: door verdere groei van de bevolking en economie en achterblijvende bouwproductie is de druk op de woningmarkt de afgelopen jaren verder toegenomen. Om enerzijds in te spelen op de groei van het aantal huishoudens en anderzijds in te lopen op het huidige woningtekort, moet de gemeente een versnelling in de woningproductie bewerkstelligen. Dat betekent dat (gemiddeld) per jaar meer woningen moeten worden toevoegen dan in 2016. Het streven is de bouw van 970 woningen in de periode 2019-2030 (gemiddeld 90 woningen per jaar), waarvan 70% in de periode tot 2025 (versnelling woonagenda).

- **Invulling geven aan woonwensen:** Druten is een echte gezinsgemeente. De komende jaren wordt dit profiel versterkt door het aanbod van betaalbare eengezinskoopwoningen te vergroten. Dat neemt niet weg dat Druten ook verder gaat vergrijzen. Daarom zet de gemeente in op de bouw van maximaal aanpasbare woningen. Deze woningen zijn met eenvoudige maatregelen levensloopgeschikt te maken, maar zijn flexibel genoeg om op de lange termijn ook aantrekkelijk te blijven voor andere doelgroepen. Starters biedt de gemeente meer keuzemogelijkheden. Vooral door de doorstroming op gang te brengen.
  Aanvulling: door de prijsstijgingen in de koopsector de afgelopen jaren en de alsmaar strenger wordende hypotheekeisen, is de behoefte aan goedkope koopwoningen (tot €200.000) alleen maar gestegen. Dit is niet enkel op te lossen met doorstroming in de bestaande voorraad, die is namelijk veelal te duur geworden. Substantieel bij bouwen in de categorie goedkope koop is nodig. Verder blijft het zaak in te zetten op levensloopgeschikte woningen voor senioren, zodat zij verleid worden te verhuizen. Hierdoor komen in de bestaande voorraad ruime grondgebonden woningen vrij voor bijvoorbeeld gezinnen.
- **Betaalbaar wonen:** de komende jaren neemt de behoefte aan sociale huur licht toe. Maar het is vooral belangrijk dat er meer doorstroming komt op de huurmarkt. Als scheefwoners naar een meer passende huur- of koopwoning verhuizen, komen sociale huurwoningen beschikbaar voor de laagste inkomensgroepen. Om dit te bereiken is het noodzakelijk dat er voldoende alternatieven op de woningmarkt voor de middeninkomens zijn.
  Aanvulling: de behoefte aan sociale huurwoningen voor de komende jaren is gestegen ten opzichte van een paar jaar geleden. Dat komt doordat er grote groepen zijn die minder gaan profiteren van de welvaartsgroei en er nieuwe groepen komen die opteren voor sociale huur (migranten, zorgvragers). Uit het regionale woningmarktonderzoek blijkt een behoefte aan 200 extra sociale huurwoningen voor de komende 10 jaar.
- **Leefbare wijken en dorpen:** de gemeente is in de eerste plaats verantwoordelijk voor de leefbaarheid van de wijken en dorpen. Zij vraagt hierbij ook een inspanning van de corporaties. Corporaties hebben namelijk een taak om de leefbaarheid in buurten waar zij veel woningbezit hebben, op orde te houden.
- **Toekomstbestendig wonen:** toekomstbestendig wonen bestaat uit twee elementen, namelijk levensloopgeschiktheid en energiezuinigheid. De gemeente wil het aantal levensloopgeschikte woningen vergroten door de bestaande voorraad aan te passen en door nieuwbouw. Ook op het vlak van energiezuinig wonen ligt er een grote opgave om met name de bestaande particuliere voorraad energiezuiniger te maken.

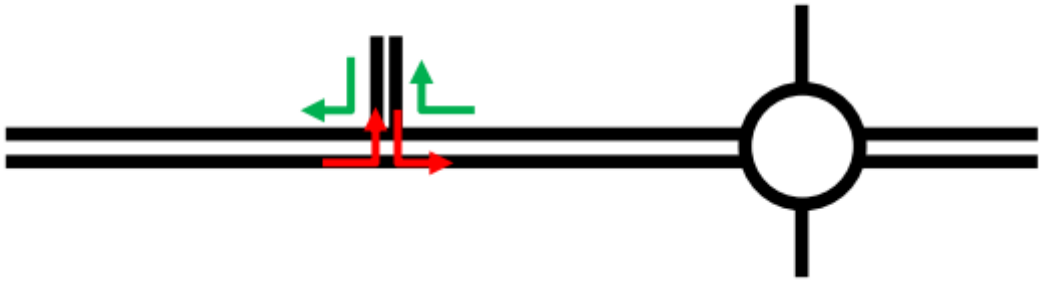
Planspecifiek
Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er grote behoefte is aan betaalbare woningen, zowel in de huur- als de koopsector voor de lage en de middeninkomens. Appartementen hoeft men in deze context niet letterlijk te nemen, ook een grondgebonden gelijkvloerse woning zal aan deze woonwensen voldoen.

De voorgenomen ontwikkeling van 48 woningen past kwantitatief gezien zowel binnen de woonvisie, alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma van 970 woningen (en daarmee binnen de subregionale woonagenda, zie subparagraaf 3.2.3). De ontwikkeling voorziet in de behoefte aan betaalbare grondgebonden woningen voor zowel starters als doorstromers.

3.3.3 Verkeersvisie Druten-West

Woningcorporatie Woonwaarts heeft in 2017 een verkeersvisie laten opstellen. De verkeersvisie is bedoeld om inzicht te geven op de ontwikkeling van het verkeer in Druten-West en hoe dit op een goede manier ontsloten wordt.

Uit de onderzochte alternatieven is gekozen voor een nieuwe ontsluiting (alleen rechtsaf) op de Van Heemstraweg bij de aansluiting met de Buurmeesterstraat. Deze oplossing ontlast de Raadhuisstraat en toeleidende wegen. Bij deze aansluiting is het alleen mogelijk rechtsaf te slaan. Een zogenaamde halve aansluiting. Verkeer komend vanaf de rotonde Van Heemstraweg-Raadhuisstraat kan hier rechts afslaan. Verkeer uit Druten-West kan alleen rechtsaf slaan in de richting Beneden-Leeuwen.



Inmiddels is deze oplossing al provisorisch gerealiseerd. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan de definitieve uitwerking al gerealiseerd worden.

3.3.4 Mobiliteitsvisie Druten en Wijchen

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

De mobiliteitsvisie kent vijf speerpunten:

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

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

Planspecifiek
Er zijn geen concrete maatregelen opgenomen in de mobiliteitsvisie die betrekking hebben op het plangebied. In zijn algemeenheid wordt met onderhavig plan wel ingezet op de punten 'leefbaarheid' en 'duurzaam verplaatsen'. In de (nieuwe) woonwijk is voldoende ruimte voor fietsers, voetgangers en verblijfsruimte, waardoor de auto een minder dominante positie krijgt.

3.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan past binnen het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Verkeer & parkeren

4.1.1 Verkeer

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

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

- 7,5 voertuigbewegingen per rijwoning, koop en huurhuis, vrije sector;
- 8,2 voertuigbewegingen per levensloopbestendige woning (worst-case wordt aangesloten bij de normen voor een twee-onder-één-kapwoning), koop.

Uitgaande van het woonprogramma van 48 woningen uit het concept stedenbouwkundig plan, betekent dit dat er (43 x 7,5) + (5 x 8,2) = 363,5 extra voertuigbewegingen per etmaal plaatsvinden. Dit extra aantal voertuigbewegingen is gemakkelijk op te vangen op de bestaande wegen.

Het plangebied is in de bestaande (planologische) situatie al ontsloten via de oostelijke Buurmeesterstraat op de doorgaande Van Heemstraweg. De westelijke ontsluiting via de Spadesteekstraat is alleen voor langzaamverkeer. Hier verandert verder niets aan. De hofjes aan de voorzijde van de woningen ten zuiden van de Aardschouwstraat zijn autovrij.

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

4.1.2 Parkeren

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

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

- 1,8 parkeerplaatsen per woning, prijsklasse middelduur;
- 2,0 parkeerplaatsen per woning, prijsklasse duur;

Uitgaande van een woonprogramma bestaande uit circa 52 % middelduur (=betaalbaar) en circa 48 % duur en een aantal van 48 woningen, betekent dit dat er ((25 x 1,8) + (23 x 2,0)) = 91,0 parkeerplaatsen nodig zijn om te voldoen aan de parkeernorm. Daarnaast moet de initiatiefnemer nog 4,0 extra parkeerplaatsen realiseren van de gemeente. In totaal dus 95,0 parkeerplaatsen.

Het concept stedenbouwkundig plan voorziet in 93,0 parkeerplaatsen in het openbaar gebied (zie 85 bruin gearceerde en 8 rood omkaderde parkeerplaatsen op navolgende afbeelding). Daarnaast hebben twee woningen ook parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gaat om:

- 2 levensloopbestendige woningen met een lange oprit zonder garage, die tellen voor 1,0 parkeerplaatsen per woning: 2,0 parkeerplaatsen in totaal.



Per saldo zijn er daarmee 93,0 + 2.0 = 95,0 parkeerplaatsen voorzien en wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. De vier extra parkeerplaatsen die op last van de gemeente worden gerealiseerd, zijn voorzien van een gele omkadering op voorgaande afbeelding. De parkeernormen zijn in lid 12.2 van de regels van het bestemmingsplan geborgd.

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

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

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

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

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

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Vanwege de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek in bodem uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de heterogeen verdeelde verontreiniging met bestrijdingsmiddelen die bij voorgaande onderzoeken in het plangebied zijn aangetoond, niet zijn bevestigd. Plaatselijk zijn licht verhoogde gehaltes aan DDD en hexachloorbutadieen aangetoond. Verder zijn plaatselijk licht verhoogde gehaltes aan PCB, nikkel en kobalt gemeten. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten. De aangetoonde gehaltes aan zware metalen hebben waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong. De aangetoonde gehaltes zijn dermate laag dat geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

Verdeeld over het hele plangebied zijn bijmengingen met puin geconstateerd. Naar aanleiding hiervan is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn plaatselijk (ter plaatse van twee inspectiegaten) asbesthoudende materialen aangetroffen. Op basis van de asbestconcentratie van deze materialen is het asbestgehalte in de bodem berekend. Het gehalte is dermate laag, respectievelijk 18 en 26 mg/kg d.s., dat nader onderzoek hiervoor niet noodzakelijk is. Er is geen sprake van een geval van een ernstige verontreiniging met asbest.

Op basis van deze resultaten kan de hypothese *'op basis van de resultaten van de voorgaande onderzoeken wordt de locatie verdacht beschouwd met betrekking tot de aanwezigheid van een heterogeen verdeelde verontreiniging met organochloorbestrijdingsmiddelen'* in principe worden aanvaard.

De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is naar het oordeel van het onderzoeksburo niet zinvol. Tegen de eventuele bebouwing van het plangebied zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Eventueel vrijkomende grond mag in het plangebied worden hergebruikt. Indien grond van het plangebied afgevoerd moet worden, is de Regeling bodemkwaliteit van toepassing:

- Op basis van dit rapport is de grond binnen het gebied van dezelfde bodemkwaliteitskaart herbruikbaar;
- Voor de afvoer van de grond naar elders zal een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van PFAS noodzakelijk kunnen zijn.

In haar beoordeling van het bodemonderzoek geeft de Omgevingsdienst Regio Nijmegen aan dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. De beoordeling is aan het einde van het bodemonderzoek in bijlage 2 toegevoegd.

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

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

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

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

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

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

4.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Voor de nieuwe woningen in het plangebied is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat op een gedeelte van de gevels de geluidsbelasting niet voldoet aan de voorkeurswaarde als gevolg van het wegverkeer op de Van Heemstraweg. Op alle gevels voldoet de geluidsbelasting wel aan de maximaal toelaatbare grenswaarde. Er zijn geluidsmaatregelen onderzocht om de geluidsbelasting te verminderen. Deze maatregelen zijn niet afdoende om de geluidsbelasting op de gevels tot de voorkeurswaarde te verlagen of stuiten op bezwaren.

Het realiseren van voldoende gevelwering is nodig om het geluid binnen tot een aanvaardbaar niveau te verlagen. Het gaat hier om nieuwbouw. Gezien de geluidsbelastingen is deze gevelwering goed te realiseren. Hiermee is er voor het aspect geluid van wegen sprake van een aanvaardbaar geluidsniveau in de woning.

Voor de realisatie van het plan moet de gemeente Druten een procedure tot het (gewijzigd) vaststellen van hogere waarden doorlopen. De hoogst vast te stellen waarde is 54 dB door de Van Heemstraweg. In figuur 7 van het onderzoek staan per woning de aan te vragen hogere waarden aangegeven. Op hoofdlijnen betreffen dit de eerste één à twee woningen bezien vanaf de Van Heemstraweg.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning tot bouwen moet de initiatiefnemer daarnaast nog aantonen, dat de binnenwaarde voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Het besluit hogere waarden is achter het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai in bijlage 3 gevoegd.

Het aspect 'wegverkeerslawaai' vormt, na verlening van de hogere waarden, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

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

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied komen alleen woningen voor. Er zijn geen bedrijven en/of inrichtingen gelegen in de directe omgeving, waarvan de hindercontour een overlap kent met het plangebied.

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

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend initiatief maakt (worstcase, zonder rekening te houden met het geldende bestemmingsplan) de realisatie van 48 woningen mogelijk en valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-regeling. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarmee in principe niet noodzakelijk. Desondanks is er voor de onderbouwing een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

Het gaat om een onderzoek naar de luchtkwaliteit bij de woningen uitgevoerd. Daarnaast is aangetoond dat de ontwikkeling zelf niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de lokale luchtkwaliteit.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de grenswaarden voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen, de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden niet overschreden.

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

4.6 Geur

4.6.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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

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

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een onderzoek uitgevoerd naar het aspect externe veiligheid. De volledige rapportage is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

In de omgeving van het plangebied vindt transport over de Waal, de N322 en een buisleiding plaats:



Deze risicobronnen liggen op zodanige afstand dat zij geen externe risico's voor de ontwikkeling vormen. De risicokaart geeft ook een oude schietvereniging op 1 km afstand weer. Het pand wordt hiervoor niet langer gebruikt en ligt op zodanige afstand dat er geen externe risico's voor de planontwikkeling te verwachten zijn.

Dit wordt bevestigd door het advies 'Omgevingsveiligheid' dat de Brandweer Gelderland-Zuid op 28 februari 2022 voor het plangebied heeft uitgebracht. Dit advies is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

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

4.8 Waterhuishouding

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

Watertoets
De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In een ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met water en watervoorzieningen. Het beoogde ruimtegebruik mag immers geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishoudkundige situatie en vice versa. Dit moet zijn onderzocht en onderbouwd in de waterparagraaf van bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. Overigens betreft de watertoets niet alleen het belang van de waterbeheerder, maar ook het gemeentelijk waterbelang.

Waterparagraaf
De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap (of resultaat van de digitale watertoets) in de waterparagraaf verwerkt. Onderdelen van de waterparagraaf zijn: beschrijving beleidsuitgangspunten, waterhuiswaterhuishoudkundige situatie (oude en nieuwe situatie), motivering van meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan.

Huidig watersysteem

Geomorfologie
Het plangebied is gelegen in een intrekgebied. Het maaiveld van de nieuwbouwlocatie bevindt zich volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland op een hoogte van circa 6,7 - 6,85 m. De grondwaterstand was tijdens de veldwerkzaamheden voor het verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 2) circa 1,6 à 1,8 m -mv.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem
Langs de zuidzijde van het plangebied loopt een bestaande A-watergang.

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

Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Waterbeleid
In het Waterplan van de gemeente Druten zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven.

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

Zorgplichten
De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wet milieubeheer artikel 10.33). Hemelwater moet door perceeleigenaren op eigen terrein worden verwerkt, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevergd en ook niet op het oppervlaktewater kan worden geloosd. Is dat laatste het geval, dan treedt de gemeentelijke zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater in werking (Waterwet artikel 3.5).

Wat betreft grondwater heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structurele gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen danwel beperken, tenzij dit niet doelmatig is of een verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet artikel 3.6).

Waterschap
De gemeente Druten valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterschap geeft in het kader van de Waterwet een vergunning af voor lozing van zowel hemel- als afvalwater op oppervlaktewater (Waterwet artikel 6.2) en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

Wateroverlast en volksgezondheid

Beleidsuitgangspunten
Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundige systeem op de locatie moet zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Gevolgen voor het plan
Bij de bouw van de woningen wordt rekening gehouden met de ontwaterings- en drooglegginsgeisen. In het geval van ondergronds bouwen of onderkeldering zal in de bouwplannen rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast.

Afkoppeling en waterberging

Beleidsuitgangspunten
De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden.

Hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde: 1. Benutting, 2. Bodeminfiltratie, 3. Vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater, 4. Afvoeren via rioolstelsel. Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van gescheiden hemelwater- en droogweerafvoer (HWA- en DWA-afvoer).

Hemelwater moet in beginsel op eigen perceel worden verwerkt. Wanneer hemelwaterberging niet op eigen perceel kan plaatsvinden en direct of indirect op het oppervlaktewater wordt geloosd, dan is het plan compensatieplichtig op grond van het waterschapsbeleid. De compensatieplicht houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1.500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven.

In alle gevallen moet het adequaat functioneren van de infiltratie- of bergingsvoorziening voor hemelwater zijn gewaarborgd.

Gevolgen voor het plan
Er is een notitie watercompensatie opgesteld. De notitie is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

Uitgangspunten
De uitgangspunten met betrekking tot de watercompensatie voor de toekomstige ontwikkelingen in Druten-West zijn opgenomen in de notitie ‘Quickscan watercompensatie Druten West, d.d. 25 februari 2022’. Op basis van deze notitie is met de gemeente Druten en het waterschap Rivierenland afgestemd dat de nog beschikbare 182 m³ waterberging, toegerekend mag worden aan de Hooiwal. De overige benodigde watercompensatie voor deze ontwikkeling wordt gerealiseerd in de uitbreiding van de watergang aan de zuidzijde van het plangebied.

Voor de toekomstige verharde oppervlakken dient vanuit het waterschap een percentage verharding voor de particuliere kavels aangehouden te worden. Hiervoor wordt navolgende gehanteerd:

- Kavel vrijstaande woning: 70% verhard;
- Kavel tweekapper: 80% verhard;
- Kavel rijwoning: 90% verhard.

De inrichting van de huidige en toekomstige situatie ter hoogte van de ontwikkeling van de Hooiwal is weergegeven in de tekeningen in bijlage A behorende bij de notitie watercompensatie. Hierbij worden alleen de oppervlakken meegenomen die in de uitgangssituatie (2014) nog niet aanwezig waren op de tekening. De oppervlakken in de huidige en toekomstige situatie zijn opgenomen in navolgende tabel. Tevens is in deze tabel aangegeven met welk percentage verharding gerekend wordt:

	Percentage verhard [%]	Huidige situatie [m²]	Toekomstige situatie [m²]
Woningen en kavels rijwoningen	90	-	6.198
Openbare verharding	100	1.075	2.456
Groenvoorziening	0	10.183	1.961
Water	0	17	660
Totaal		11.275	11.275

Overzicht oppervlakken huidige en toekomstige situatie

Op basis van de oppervlakken in voorgaande tabel wordt de toename van verhard oppervlak weergegeven in navolgende tabel. Hieruit komt naar voren dat door de ontwikkeling van de Hooiwal sprake is van een toename van 6.959 m² verhard oppervlak. Hierover dient op basis van de eisen van waterschap Rivierenland (bij compensatie in oppervlaktewater) 436 m³ berging/ha gerealiseerd te worden. Dit komt overeen met een wateropgave van (6.959 m² x 436 m³/ha =) 304 m³.

	Huidige situatie [m²]	Toekomstige situatie [m²]
Woningen en kavels rijwoningen	-	5.578
Openbare verharding	1.075	2.456
Subtotaal	*1.075*	*8.034*
Toename verharding	6.959	

Toename verhard oppervlak

Waterberging

Voor de ontwikkeling van de Hooiwal wordt watercompensatie gerealiseerd door het oppervlaktewater aan de zuidzijde van het plangebied te verbreden. In navolgende tabel is de balans van de wateroppervlakken weergegeven. Hieruit komt naar voren dat sprake is van een toename van 494 m² wateroppervlak op de waterlijn. Hiermee kan 148 m³ waterberging gerealiseerd worden. Over het onderhoud van de watergang is met het waterschap afgestemd dat de watergang aan de zuidzijde van het plangebied een A-status krijgt en vanaf de overzijde wordt onderhouden door het waterschap. Het talud aan de noordzijde heeft een B-status en dient door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden.

Type oppervlak	Oppervlak [m²]
Bestaand wateroppervlak	17
Toename wateroppervlak op waterlijn	660
Gedempt wateroppervlak op waterlijn	149
Toename wateroppervlak	494

Overzicht wateroppervlakken

In navolgende tabel is de bergingsbalans voor de ontwikkeling van de Hooiwal weergegeven. Hieruit komt naar voren dat met alleen de uitbreiding van de watergang aan de zuidzijde sprake is van een bergingstekort van 156 m³. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het bergingsoverschot van 182 m³ in Druten-West.

Omschrijving	Berging [m³]
Benodigde berging	304
Aanwezige berging in uitbreiding watergang	148
Extra benodigde berging	156

Bergingsbalans

Waterkwaliteit

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken wordt primair voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc.

Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een zuiverende voorziening, zoals een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering.

Gevolgen voor het plan

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

Natte natuurwaarden

Beleidsuitgangspunten
De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Het bouwplan en het toekomstige beheer van het plangebied geven geen verstoring van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

Bij aanleg van open water moet worden gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

Gevolgen voor het plan
Het plangebied bevindt zich niet in een beschermingszone voor natte natuur. Het beleidsuitgangspunt is verder niet specifiek van toepassing.

Drinkwaterbesparing

Beleidsuitgangspunten
Drinkwaterverspilling moet worden voorkomen. Gebruik van hoogwaardig drinkwater moet zoveel mogelijk worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen.

Gevolgen voor het plan
Dit punt wordt nader uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen.

Beleving van water

Beleidsuitgangspunten
De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd.

Gevolgen voor het plan
Er bevindt zich geen oppervlaktewater in het plangebied. Het beleidsuitgangspunt is verder niet specifiek van toepassing.

Aandachtspunten voor de civieltechnische uitwerking

- Het talud van de watergang is niet conform functionele eis in verband met de veiligheid ‘Toepassen ‘zachte’ oevers (géén constructie) met talud . 1:3 en onderwaterbanket van 1,0 m breedte op 0,5 m diepte;
- De onderhoudsstrook voor de A-watergang is gedeeltelijk op het fietspad van de Van Heemstraweg geprojecteerd. Dit moet in overleg met het waterschap in verband met de mogelijkheden om dit op deze wijze te onderhouden.

Overweging & conclusie

In het kader van de benodigde waterberging heeft op 20 oktober 2021 overleg plaatsgevonden met waterschap Rivierenland. Uit de opgestelde notitie blijkt dat er voldoende waterberging aanwezig is.

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

4.9 Ecologie

4.9.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering
Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen, in het kort de bouwvrijstelling. Er is een knip gemaakt tussen de bouw en het gebruik van een bouwwerk. De milieubelasting tijdens de bouw is tijdelijk, terwijl het gebruik een permanent karakter heeft. Vanwege de vrijstelling is het niet langer nodig een activiteit met tijdelijke emissies te toetsen op stikstof. Dit betekent dat voor het aspect stikstof alleen nog de depositie in de gebruiksfase een rol speelt. De vrijstelling geldt expliciet alleen voor stikstof en niet voor andere negatieve effecten die tijdens de bouwfase als gevolg van geluid, licht en trillingen op Natura 2000-gebieden kunnen optreden.

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van de woningbouwontwikkeling ter plaatse van het plangebied is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen.

Op basis van onderhavige quickscan Wet natuurbescherming is voor de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocatie geen aanvullend ecologisch onderzoek benodigd.

Met betrekking tot een roekenkolonie aan de overzijde van de Van Heemstraweg, dient verstoring voorkomen te worden door de werkzaamheden als het bouwrijp maken en de ruwbouw buiten de kwetsbare periode van de roek uit te voeren. De kwetsbare periode van de roek is vanaf januari tot en met juli. Daarbij wordt geadviseerd om aan de meest oostelijke kant van de onderzoekslocatie te starten met de werkzaamheden buiten het broedseizoen van de roek.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door het bouwrijp maken en het eventueel verwijderen van groen uit te voeren buiten het broedseizoen. Indien in het broedseizoen gewerkt gaat worden, dient voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd te worden.

De watergang aan de zuidzijde van de onderzoekslocatie kan mogelijk als vliegroute dienen voor vleermuizen. Overtreding van de Wet natuurbescherming is te vermijden indien potentiele vliegroutes functioneel en duurzaam behouden blijven. Hierdoor wordt de watergang in de winterperiode verlegd, aangezien op dat moment vleermuizen geen gebruik maken van de vliegroute. Indien dit niet mogelijk is wordt eerst het nieuwe gedeelte van de watergang aangelegd voordat de oude gedempt wordt. Op deze manier blijft de functie van de watergang voor vleermuizen duurzaam behouden. Tevens worden er geen additionele (bouw)verlichting toegepast richting deze watergang alsmede de zuidelijk gelegen bomenrij tijdens de bouwfase en de eindfase.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht voor algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden wordt geadviseerd een stikstofdepositieonderzoek uit te voeren. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en beschermde houtopstanden worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocatie.

Stikstof
In aansluiting op het ecologisch onderzoek is ook een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 9 bij de toelichting gevoegd.

Uit de berekening volgt dat het plan in de gebruiksfase geen relevante bijdrage heeft op de stikstofgevoelige natuurgebieden in de omgeving. De berekende depositie voldoet voor de gebruiksfase aan de afgeronde grenswaarde van 0,00 mol/ha/j.

Voor de aanlegfase wordt een beroep gedaan op de per 1 juli 2021 ingevoerde bouwvrijstelling.

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

4.10 Archeologie & cultuurhistorie

4.10.1 Regelgeving

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

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

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

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

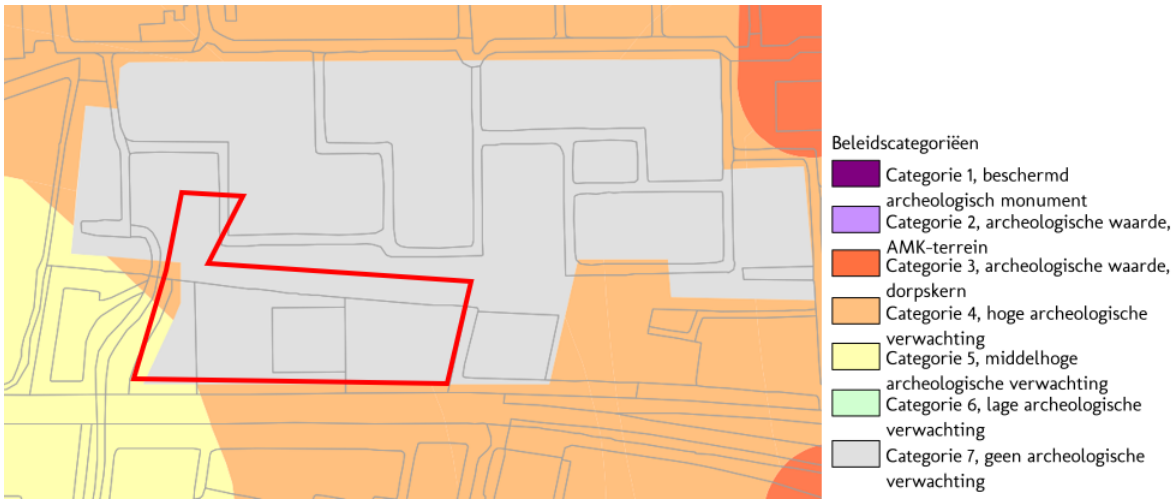
- hoge archeologische verwachting;
- gematigde archeologische verwachting;
- lage archeologische verwachting.

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

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie
De gronden ter plaatse van het plangebied zijn in het geldende bestemmingsplan niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Op basis van de gemeentelijke beleidskaart 'archeologische waarden en verwachtingen' blijkt bovendien dat in het grootste deel van het plangebied 'geen archeologische verwachting' geldt.

Alleen bij de nieuwe bebouwing aan de westzijde van het plangebied, ter hoogte van de twee meest westelijke bouwblokken (zowel ten noorden als ten zuiden van de Aardschouwstraat), geldt een 'hoge archeologische verwachting (categorie 4)' of 'middelhoge archeologische verwachting (categorie 5)'. Dit betekent (naar analogie van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' uit het bestemmingsplan voor het grootste deel van het stedelijk gebied van Druten) dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² (W-A3) respectievelijk 5.000 m² (W-A4) én waarvan de diepte meer bedraagt dan 0,5 m onder het maaiveld, een rapport moet 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.



Omdat de te verstoren oppervlakte (binnen de zone met een hoge archeologische verwachting) onder de 500 m² blijft, en zelfs ruimschoots onder de 5.000 m² (binnen de zone met een middelhoge archeologische verwachting), hoeft er geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De geldende archeologische dubbelbestemming zijn overigens op de verbeelding overgenomen.

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

Cultuurhistorie
De gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart laat zien dat ter plaatse van het plangebied geen waardevolle monumenten of andere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

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

4.11 Leidingen

4.11.1 Regelgeving

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

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

4.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het plangebied of de directe omgeving ervan komen geen planologisch relevante leidingen voor, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zone moeten worden opgenomen.

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

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

4.12.1 Regelgeving

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

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

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

4.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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

Aangezien het aantal woningen in de toekomstige situatie met maximaal 48 woningen toeneemt, is er geen m.e.r.-beoordeling conform het Besluit m.e.r. noodzakelijk. Gelet hierop, wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

5.1.1 Inleidende regels

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

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

5.1.2 Bestemmingsregels

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

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

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

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

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

5.1.3 Algemene regels

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

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

Algemene gebruiksregels
Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

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

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

5.1.4 Overgangs- en slotregels

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

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

5.2 Bestemmingen

Het bestemmingsplan kent één bestemming en twee dubbelbestemmingen:

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

Artikel 4 Tuin
Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bestemming ‘Tuin’ is in de regel opgenomen voor de tuinen voor de voorgevel van de woning. Ook komt deze voor op delen van tuinen die grenzen aan openbaar gebied. Door het hanteren van een afzonderlijke bestemming ‘Tuin’ wordt een duidelijk en "groen" beeld gecreëerd. In de tuin zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan, met uitzondering als hiervoor de aanduiding ‘bijgebouwen’ is opgenomen. Deze gebouwen moeten worden gebouwd binnen de bestemming ‘Wonen’. Op deze manier ontstaat een duidelijke tweedeling: de woonbestemming waarbinnen de woning en de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd en de tuin waar slechts andere bouwwerken (zoals erfafscheidingen) mogen worden gebouwd.

Artikel 5 Verkeer
Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf (zowel wegen met een doorgaande (stroom-) functie alsook woonstraten), parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Bermen met laanbeplanting en bestaande greppels/sloten langs wegen is ook mogelijk doordat de gronden ook bestemd zijn voor groenvoorzieningen, watergangen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er mogen uitsluitend garageboxen, jongerenontmoetingsplaatsen, fietsenstallingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen.

Artikel 6 Water
Deze gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen, en nutsvoorzieningen.

Artikel 7 Wonen
Deze gronden zijn bestemd voor wonen, vrije beroepen, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. In de regel geldt dat het hoofdgebouw (de woning) uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak is toegestaan. Op de verbeelding zijn de typologie en de maximum goot- en bouwhoogte opgenomen. Het bestaand aantal woningen per bouwperceel is daarbij maatgevend, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangeduid.

Andere bouwwerken, zoals een bijgebouw of een aan- en uitbouwen, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bestemming ‘Wonen’ toegestaan. Burgemeester en wethouder kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van bepaalde bouwregels. Het uitoefenen van een vrij beroep is toegestaan. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3 & Artikel 9 Waarde - Archeologie 4
Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden.

Voor bodemingrepen met een diepte van meer dan 0,5 m beneden maaiveld in gebieden die vallen binnen deze dubbelbestemmingen wordt bij een omvang van meer dan 500 m² respectievelijk 5.000 m² nader archeologisch onderzoek verplicht gesteld.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieverplichting

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

6.1.2 Conclusie

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

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

Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend op het bestemmingsplan.

6.2.2 Ontwerpfase

Het bestemmingsplan heeft van donderdag 7 juli 2022 tot en met woensdag 17 augustus 2022 (gedurende 6 weken) ter visie gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

6.2.3 Vaststellingsfase

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

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

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest in bodem

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 4 Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 5 Onderbouwing externe veiligheid

Bijlage 6 Advies omgevingsveiligheid

Bijlage 7 Notitie watercompensatie

Bijlage 8 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 9 Stikstofdepositieonderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Hooiwal Druten-West met identificatienummer NL.IMRO.0225.BPdruDeHooiwal-2203 van de gemeente Druten;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwd

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

1.6 afhankelijke woonruimte

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

1.7 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.8 archeologisch onderzoek

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

1.9 archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingsgrens

de grens van een bouwvlak;

1.12 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;

1.13 beroepsmatige activiteiten

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

1.14 besloten prostitutie

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

1.15 bestaande situatie

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

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk

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

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag

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

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

1.27 carport

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

1.28 dakkapel

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

1.29 deskundige

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

1.30 detailhandel

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

1.31 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;

1.32 eerste bouwlaag

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

1.33 erf

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

1.34 erker

een uitbouw van het hoofdgebouw in één bouwlaag met:

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

1.35 escortbedrijf

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

1.36 evenementen

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

1.37 gastouderschap

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

1.38 gebouw

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

1.39 geschakeld

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

1.40 hoofdgebouw

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

1.41 horeca categorie 1

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een (hotel-) restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum;

1.42 horeca categorie 2

a. een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon;
b. (daghoreca) een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, waarbij de openingstijden van de voorziening overeenkomen met die van naburige detailhandel, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een lunchroom en een ijssalon;

1.43 horeca categorie 3

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op zaalverhuur of het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café;

1.44 horeca categorie 4

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen dan wel tot het uitoefenen van een kans- en behendigheidsspel al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een dancing of discotheek;

1.45 huishouden

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

1.46 kap

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.47 kleinschalige logiesaccommodaties

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

1.48 kunstwerk

een civieltechnisch bouwwerk;

1.49 levensloopbestendige woning

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

1.50 luifel

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

1.51 nadere eisen

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

1.52 ondergronds bouwen

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

1.53 openlijke prostitutie

het openlijk, op of vanaf openbaar gebied zichtbaar, door houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten te bewegen om tegen een vergoeding seksuele of erotische handelingen ter verrichten, hen daartoe uit te nodigen of aan te lokken (o.a. raam- en straatprostitutie);

1.54 overkapping

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

1.55 peil

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

1.56 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.

1.57 twee-aaneen

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

1.58 verbeelding

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

1.59 voorgevel

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

1.60 voorgevellijn

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

1.61 vrij beroep

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

1.62 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.

1.63 wonen:

het verblijven van één huishouden in een woning.

1.64 woning

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

1.65 wooneenheid

eenheid in de vorm van een woning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

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

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

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

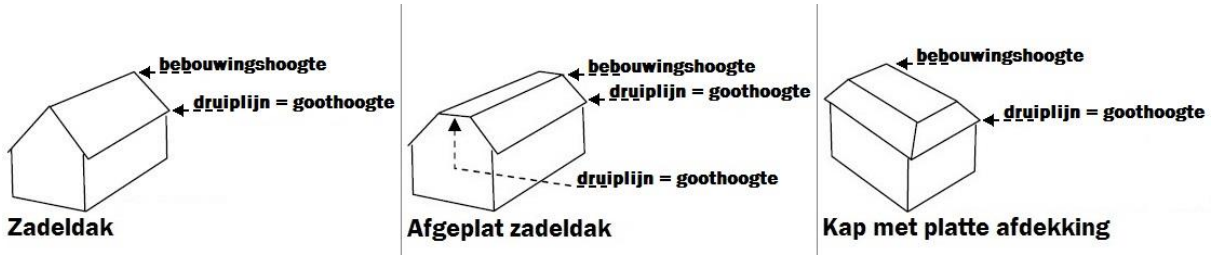
2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

Met onderstaande tekeningen is aangegeven wat wordt aangemerkt als goothoogte:



2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 vloeroppervlakte van een gebouw

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 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 m;
    3. de diepte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 25% van de diepte van de voortuin tot een maximum van 1 m;
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;
    2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m;
    3. de diepte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 25% van de diepte van de zijtuin met een maximum van 1,25 m;

4.2.2 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 1,0 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4,0 m;

4.3 Specifieke gebruiksregels

Parkeren is toegestaan onder de volgende voorwaarde:

a. er mag uitsluitend voor een bijbehorend bouwwerk of voor een in het hoofdgebouw opgenomen garage geparkeerd worden, mits de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de voorste perceelsgrens niet minder bedraagt dan 5,0 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen

a. Voor het bouwen van jongerenontmoetingsplaatsen gelden de volgende bepalingen:
    1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
    2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;

met dien verstande dat:

    3. in de kern Druten maximaal 4 jongerenontmoetingsplaatsen zijn toegestaan;

b. De bouwhoogte van fietsenstallingen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woningen', uitsluitend levensloopbestendige woningen;
c. vrije beroepen;
d. gastouderschap;
e. internetwinkels, uitsluitend in categorie 1 van de 'Beleidsnotitie internetwinkels' in bijlage 1;
f. tuinen, erven en verhardingen;
g. parkeervoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

Situering:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de voorgevel moet worden gesitueerd in de figuur 'gevellijn;
c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor:
    1. twee-aaneen gebouwde woningen aan één zijde mag niet minder bedragen dan 2,5 m;
d. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
e. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1,5 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 1,5 m, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevellijn.

Bebouwing:

f. per bouwperceel is maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangeduid;
g. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
h. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneen gebouwde en geschakelde woningen worden gebouwd.

Maatvoering:

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

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

Situering

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1,5 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 1,5 m, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevellijn;
c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 m, tenzij het bijbehorende bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;

Maatvoering oppervlaktes

d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, en binnen het bouwvlak op gronden waar ingevolge deze regels geen hoofdgebouw mag worden opgericht, mag niet meer bedragen dan 70 m², met dien verstande dat maximaal 100 m² is toegestaan op percelen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m²;
e. indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte als bedoeld in sublid 7.2.2, onder d, meer bedraagt dan respectievelijk 70 m² of 100 m², dan wordt bij afbraak van bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken de toegestane oppervlakte verhoogd met 50 % van het oppervlak van de te slopen vrijstaande bijbehorende bouwwerken boven die 70 m² dan wel 100 m², tot een oppervlakte van maximaal 150 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;

Maatvoering hoogtes

g. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
h. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
i. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
b. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
c. de bouwhoogte van vlaggenstokken, lampen en masten mag niet meer bedragen dan 5,0 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,0 m.

7.3 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.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

a. van het bepaalde in sublid 7.2.1, onder b, voor het situeren van de voorgevel van het hoofdgebouw op een afstand van niet meer dan 3 m achter de voorgevellijn, mits het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
b. van het bepaalde in sublid 7.2.2, onder b, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot in de voorgevellijn, mits het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Vrij beroep, gastouderschap of internetwinkel

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

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijken bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 ten behoeve van bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten in een woning, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

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

7.6.2 Afwijken detailhandel

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

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

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het maximum aantal wooneenheden in het plan geheel of gedeeltelijk te wijzigen mits:

a. het totaal aantal toegestane woningen met niet meer dan 10 % toeneemt;
b. het totaal aantal woningen moet passend zijn binnen de geldende woningbouwprogrammering van de gemeente, ook in relatie tot de daarin opgenomen overige woningbouwlocaties;
c. sprake blijft van een samenhangende stedenbouwkundige- /ruimtelijke structuur;
d. de wijziging uitsluitend voorziet in grondgebonden woningen;
e. in het wijzigingsplan voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid conform lid 12.2;
f. in het wijzigingsplan inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar geluidhinder wegverkeer, luchtkwaliteit, externe veiligheid, regenwaterretentie en de financieel-economische uitvoerbaarheid, waarbij moet zijn gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd;
g. de bestaande regels van de bestemming Wonen van toepassing worden verklaard;
h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² én waarvan de diepte meer bedraagt dan 0,5 m 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 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 3' 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 500 m² bedraagt:

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

8.4.2 Uitzonderingen

Het in sublid 8.4.1 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.

8.4.3 Toetsingscriteria

a. De in sublid 8.4.1 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.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of toe te kennen, indien dit op basis van archeologisch onderzoek gewenst is.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 4

9.1 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).

9.2 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 0,5 m 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 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

9.4.1 Verbod

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:

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

9.4.2 Uitzonderingen

Het in sublid 9.4.1 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.

9.4.3 Toetsingscriteria

a. De in sublid 9.4.1 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.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of toe te kennen, indien dit op basis van archeologisch onderzoek gewenst is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Overschrijding ondergeschikte bouwdelen

Bebouwingsgrenzen en maximum 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 1,0 m alsmede door liftkokers, trappenhuizen en galerijen.

11.2 Bestaande afwijkende maatvoering hoofdgebouwen

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

11.3 Bestaande afwijkende bijbehorende bouwwerken voor voorgevellijn

Bestaande bijbehorende bouwwerken op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan gesitueerd voor de voorgevellijn danwel op een afstand van minder dan 1,5 m achter de voorgevellijn zijn toegestaan, met dien verstande dat deze bestaande afwijking als maximaal toelaatbaar geldt.

11.4 Ondergronds bouwen

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

11.5 Bouwen in de voorgevellijn

a. Hoofdgebouwen dienen in de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden;
b. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a voor het oprichten van hoofdgebouwen tot maximaal 3,0 m achter de voorgevellijn indien dit stedenbouwkundig wenselijk of inpasbaar is.

11.6 Carports en overkappingen

Voor het bouwen van carports en overkappingen geldt dat:

a. per bouwperceel maximaal 1 carport mag wordt gebouwd, uitsluitend binnen de bestemmingen Tuin en Wonen;
b. deze dient 1,0 m voor of minimaal 0,5 m achter de voorgevel te worden gebouwd;
c. de hoogte maximaal 3,2 m mag bedragen;
d. de oppervlakte maximaal 30 m² mag bedragen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het in gebruik nemen of laten nemen en/of geven van opstallen en/of gronden op andere wijze dan conform de bestemmingsplanregels is toegestaan;
b. het in gebruik nemen of laten nemen en/of geven van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf en prostitutie;
c. het in gebruik nemen of laten nemen en/of geven van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
d. het in gebruik nemen of laten nemen en/of geven van onbebouwde grond als stort- en overslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
e. het in gebruik geven of nemen van een woning anders dan voor het gebruik voor wonen door één huishouden.
f. het verharden van een bouwperceel met meer dan:
    1. 90 % voor woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd';
    2. 80 % voor woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen'.

12.2 Algemene parkeerregel

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

12.3 Evenementen

Alle gronden zijn tevens bestemd voor evenementen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

a. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
b. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
    1. de overschrijding van de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 2,0 m;
    2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
    3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
d. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m^3 mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
e. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
    2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
    3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10 % van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

13.2 Afwijken kleinschalige logiesaccommodaties

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

a. Ontheffing is niet mogelijk bij (bedrijfs-/dienst)woningen binnen een horecabestemming.
b. De accommodatie beschikt over maximaal 4 kamers met gedeelde voorzieningen of maximaal 2 logieseenheden met eigen voorzieningen en biedt ruimte aan maximaal 8 personen tegelijkertijd per nacht.
c. De aanvrager is verplicht een nachtregister bij te houden.
d. Permanent verblijf is niet toegestaan.
e. de logiesaccommodatie wordt uitgeoefend in het hoofdgebouw en/of de daaraan gebouwde bijbehorende bouwwerken en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
f. In afwijking van het bepaalde in kan ook een omgevingsvergunning verleend worden voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken als kleinschalige logiesaccommodaties, indien het gaat om gemeentelijke of rijksmonumenten.
g. De woonfunctie in de woning blijft in overwegende mate behouden.
h. Aangetoond dient te worden dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied.
i. De landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het gebouw of complex dienen behouden te blijven. Indien aanpassingen aan een gebouw of complex worden gedaan wordt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hierover om advies gevraagd.

j. De omgevingsvergunning mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- of leefklimaat en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt.
k. De omgevingsvergunning heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen.
l. Er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van de woning voor kleinschalige logiesaccommodaties, waarbij rekening moet worden gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie.
m. Degene die de bedrijfsactiviteit in hoofdzaak uitvoert is tevens bewoner van de woning;
n. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 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 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 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;
g. Het wijzigingsgebied voor detailhandel mag niet in de kern Druten liggen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 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 lid 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. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ‘Hooiwal Druten-West’

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Beleidsnotitie internetwinkels

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 3 Nota parkeernormen