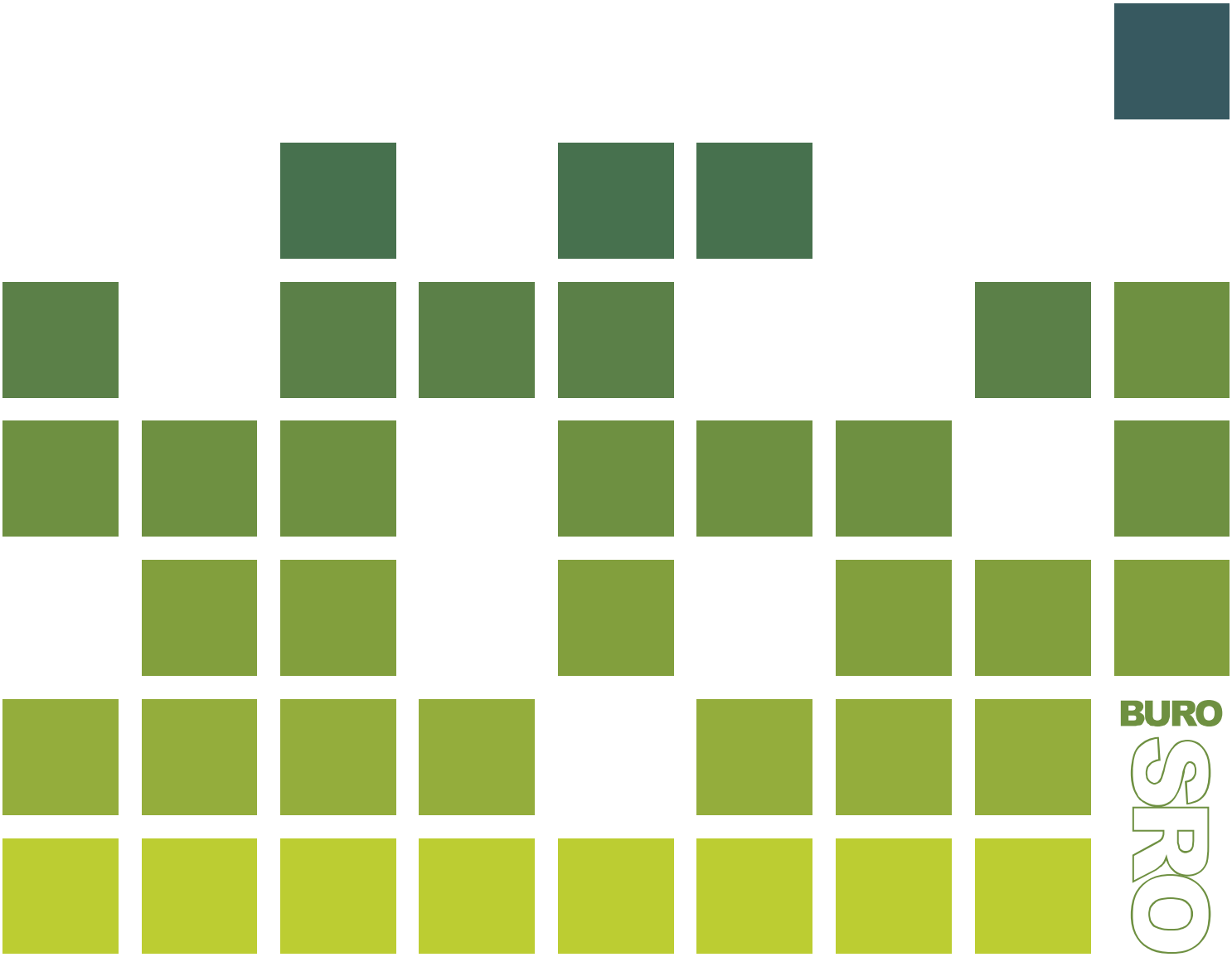
Bestemmingsplan

Kriekenhoek, Druten

Gemeente Druten



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Kriekenhoek, Druten
Identificatienummer:	NL.IMRO.0225.BPdruHeersweg-2202
Status:	Ontwerp
Datum:	19 september 2023
Projectnummer Buro SRO:	57.10.02

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Vastgoedgroep Druten B.V.
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. J. Veldhuis

Gegevens Buro SRO:

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

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Leeswijzer 7
Hoofdstuk 2 Het initiatief 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9
Hoofdstuk 3 Beleidskader 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.3 Regionaal beleid 13
3.4 Gemeentelijk beleid 14
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 18
4.1 Milieu 18
4.2 Water 22
4.3 Ecologie 29
4.4 Verkeer 30
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 31
4.6 Klimaatadaptatie 33
4.7 Economische uitvoerbaarheid 34
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 35
5.1 Algemeen 35
5.2 Wijze van bestemmen 35
Hoofdstuk 6 Procedure 37
6.1 Algemeen 37
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 37
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 37
6.4 Verslag zienswijzen 37

Bijlagen bij de toelichting 39

Bijlage 1 Bodemonderzoek 41
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek 43
Bijlage 3 Waterrapportage Kriekenhoek 45
Bijlage 4 Memo waterrapportage 47
Bijlage 5 Watertoets 49
Bijlage 6 Quickscan flora en fauna 51
Bijlage 7 Voortoets stikstofdepositie 53
Bijlage 8 Archeologisch onderzoek 55
Bijlage 9 Selectiebesluit archeologie 57

Regels 59

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 61
Artikel 1 Begrippen 61
Artikel 2 Wijze van meten 66
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 68
Artikel 3 Groen 68
Artikel 4 Wonen 69
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 73
Artikel 6 Waarde - Archeologie 5 75
Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied 77
Hoofdstuk 3 Algemene regels 79
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 79
Artikel 9 Algemene bouwregels 79
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 79
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 80
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 81
Artikel 13 Overige regels 81
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 82
Artikel 14 Overgangsrecht 82
Artikel 15 Slotregel 82

Bijlagen bij de regels 83

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten 85
Bijlage 2 Beleidsnotitie internetwinkels 87

Verbeelding 89

Toelichting

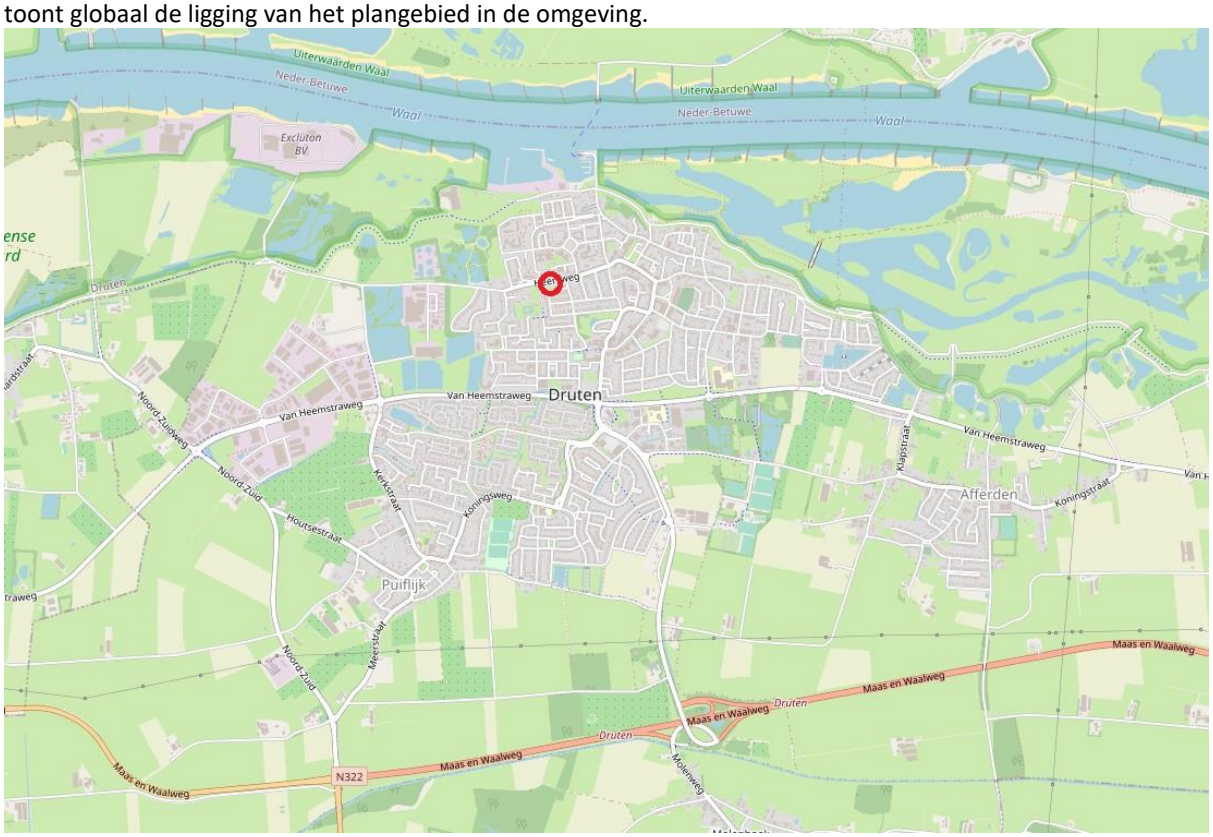
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het appartementengebouw 'Kriekenhoek' aan de Heersweg in Druten uit te breiden. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 18 nieuwe sociale huurappartementen.
De voorliggende ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Heersweg in het noordelijke deel van de kern Druten. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



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

1.3 Leeswijzer

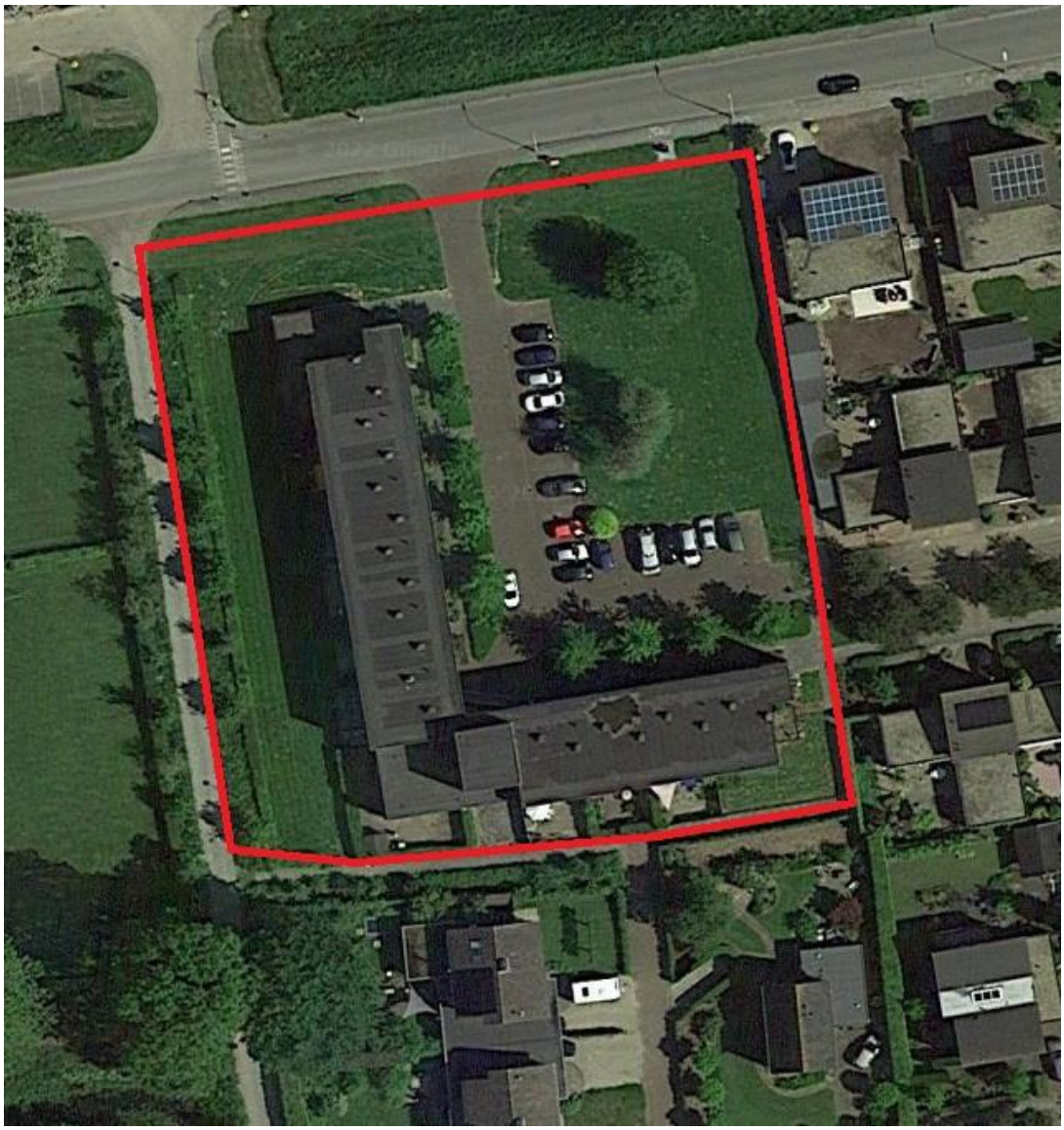
Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt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

Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

Appartementengebouw Kriekenhoek is een bestaand appartementengebouw aan de Heersweg aan de noordkant van Druten. Kriekenhoek biedt in de bestaande situatie plaats aan de 29 sociale huurappartementen. Kriekenhoek ligt aan de rand van een woonwijk. Aan de andere kant van de Heersweg ligt een gebied met een clustering van woon-zorgcomplexen.
Het bestaande appartementengebouw binnen het plangebied betreft een L-vormig gebouw. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen en heeft een maximale hoogte van 13 m. Het appartementengebouw wordt via een oprit ontsloten op de Heersweg. Centraal binnen het terrein ligt een parkeerplaats. Het gebouw en de parkeerplaatsen worden omgeven door grasvelden en solitaire bomen. De grasvelden en bomen geven het plangebied een groene en ruime opzet. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie.



Huidige situatie plangebied (bron: Google Maps)



Aanzicht op het bestaande appartementengebouw vanaf de Heersweg (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend plan maakt de uitbreiding van het appartementengebouw Kriekenhoek mogelijk. Het nieuwe deel wordt aan de noordkant van het plangebied opgericht en zal via een trapconstructie worden verbonden met het bestaande appartementengebouw. De nieuwbouw bestaat net als het bestaande appartementengebouw uit 3 bouwlagen met een vergelijkbare hoogte. De uitbreiding voorziet in maximaal 18 extra appartementen in het sociale huursegment. Het parkeerterrein wordt uitgebreid met 27 parkeerplaatsen, waardoor het aantal parkeerplaatsen is afgestemd met de nieuwe behoefte (zie verder 4.4). Vanwege de nieuwbouw wordt de bestaande oprit richting het oosten opgeschoven. De welstandscommissie heeft het plan reeds beoordeeld en een positief advies afgegeven. Onderstaande afbeelding toont de beoogde situatie van het plangebied.



Toekomstige situatie ter plaatse van plangebied (Marc Coenen Architectuur)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

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

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

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

Ladder duurzame verstedelijking

Met voorliggend initiatief neemt het aantal woningen binnen het plangebied toe met maximaal 18 woningen. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte

In de paragraaf toekomstige situatie (2.2) is het woningbouwprogramma van voorliggend initiatief uiteengezet. Het plan voorziet in ten hoogste 18 nieuwe woningen. In het vervolg van voorliggende paragraaf is aan de hand van de regionale (3.3) en gemeentelijke (3.4) woningbouwkaders aangetoond dat zowel vanuit kwantitatief- als kwalitatief oogpunt een (urgente) behoefte is aan de nieuwe woningen uit voorliggend plan.

Locatie

Daarnaast dient in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking te worden ingegaan op de locatie van het initiatief. De prioriteit in het beleid ligt bij inbreidings- en transformatielocaties. Bij voorliggend plan is sprake van een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee komt het plan tegemoet om bij voorkeur woningen binnenstedelijk te bouwen. De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 31 maart 2021 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;

- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland
De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Planspecifiek
In artikel 2.2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt, als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Daarvan is sprake, zie verder paragraaf 3.3 en 3.4.

Intrekgebieden
Het plangebied ligt binnen een intrekgebied. Binnen deze gebieden wordt de kwaliteit van het grondwater beschermd vanwege de winning van drinkwater. In artikel 2.38 van de omgevingsverordening is bepaald dat bestemmingsplannen voor gronden binnen intrekgebieden de winning van fossiele energie niet mogelijk maken. Voorliggend bestemmingsplan maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk. Het bepaalde in artikel 2.38 staat voorliggend initiatief niet in de weg.

Het initiatief past binnen het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 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.

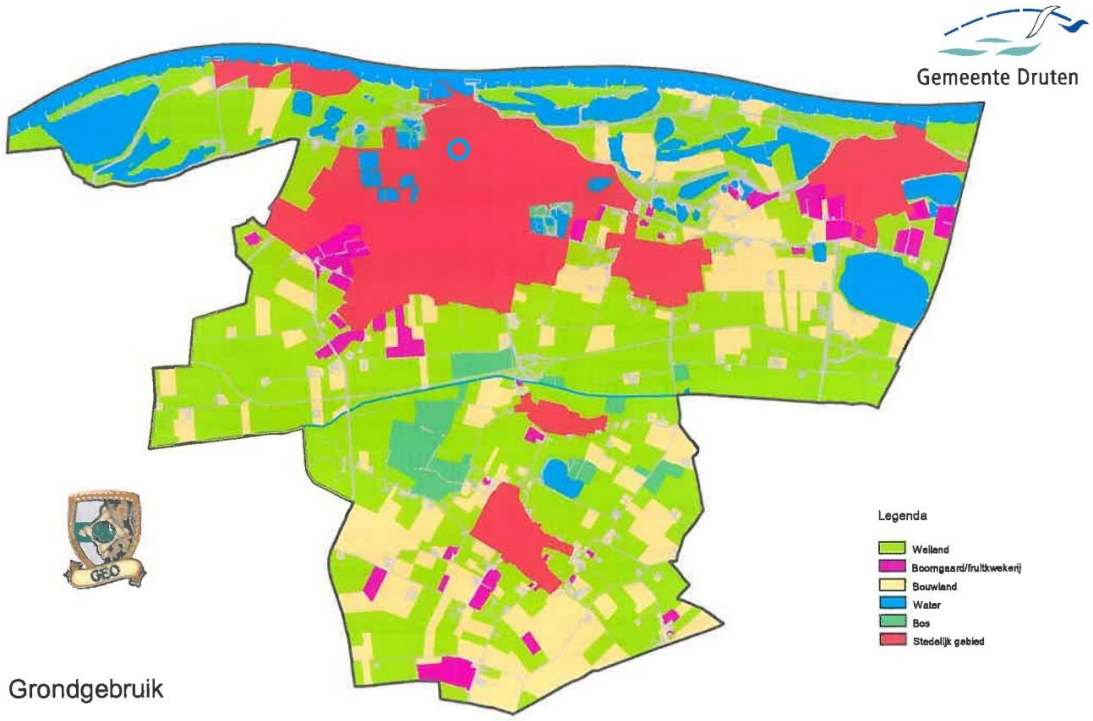
Planspecifiek
Uit de woonagenda blijkt voor de kern Druten tot aan 2030 een planologische capaciteit voor 1.261 nieuwe woningen. De voorgenomen ontwikkeling van 18 nieuwe appartementen past daarmee vanuit kwantitatief oogpunt binnen de regionale woningbouwafspraken. Ook vanuit kwalitatief oogpunt sluit voorliggend initiatief aan op de behoefte aan meer betaalbare (huur)woningen.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief uitvoerbaar is vanuit het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Druten

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



Ligging plangebied (blauw cirkel) aangegeven in structuurvisie.

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

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

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen het bestaand woongebied van Druten. Kriekenhoek is in de bestaande situatie al een woonlocatie en wordt door voorliggend initiatief uitgebreid. Het plan voorziet daarmee in een woningbouwontwikkeling op een logische locatie waarbij wordt gebouwd voor specifieke doelgroepen. Zoals ook uit het regionale- en gemeentelijke woonbeleid (3.3 en 3.4) blijkt is er behoefte aan de woningen uit voorliggend plan.

Het initiatief past binnen de Structuurvisie Druten.

3.4.2 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. De visie is beschreven aan de hand van vijf speerpunten:

- **Faseren, doseren en samenwerken:** omdat de groei van het aantal huishoudens in Druten de komende jaren doorzet, zet de gemeente in op het vergroten van de woningvoorraad. De gemeente streeft naar een goede afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel kwantitatief al kwalitatief.
  Aanvulling: door verdere groei van de bevolking en economie en achterblijvende bouwproductie is de druk op de woningmarkt de afgelopen jaren verder toegenomen. Om enerzijds in te spelen op de groei van het aantal huishoudens en anderzijds in te lopen op het huidige woningtekort, moet de gemeente een versnelling in de woningproductie bewerkstelligen. Dat betekent dat (gemiddeld) per jaar meer woningen moeten worden toegevoegd dan in 2016. Het streven is de bouw van 970 woningen in de periode 2019-2030 (gemiddeld 90 woningen per jaar), waarvan 70% in de periode tot 2025 (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 behoefte is aan betaalbare woningen. De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 18 sociale huurappartementen past kwantitatief gezien zowel binnen de woonvisie, alsmede binnen de subregionale woonagenda (zie paragraaf 3.3). In de Woonvisie geeft de gemeente aan dat de behoefte aan sociale huurwoningen de komende jaren licht toeneemt. Voorliggend initiatief speelt in op deze ontwikkeling. Het plan draagt direct bij aan het behalen van de opgave om de komende 10 jaar in totaal 200 extra sociale huurwoningen te bouwen.

Het initiatief past binnen de Woonvisie Druten.

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

De mobiliteitsvisie kent vijf speerpunten:
- Leefbaarheid in de gemeente;
- Bereikbaarheid tussen de kernen;
- Verbonden met de regio;
- Duurzaam verplaatsen;
- Verkeersveiligheid als blijvend speerpunt.

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

Planspecifiek
Er zijn geen concrete maatregelen opgenomen in de mobiliteitsvisie die betrekking hebben op het plangebied. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op de wijze van ontsluiten van de bestaande en nieuwe appartementen van appartementengebouw Kriekenhoek.

Het bepaalde in de mobiliteitsvisie staat het initiatief niet in de weg.

3.4.4 Vigerende bestemmingsplan

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



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

In 2021 en 2022 is het bestemmingsplan Stedelijk Gebied tweemaal herzien, zonder gevolgen voor de planologische situatie van het plangebied.

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming(en) 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 5' (klein gebied aan de oostkant van het plangebied) en 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' (met uitzondering van de zuidkant van het plangebied).

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Het planvoornemen omvat de realisatie van maximaal 18 appartementen. Ter plaatse van het nieuwe deel van het appartementengebouw is geen bouwvlak opgenomen en geldt voor een deel de bestemming Verkeer. Daarmee is het initiatief in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Planspecifiek

Ten behoeve van het planvoornemen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat er tegen het voorgenomen initiatief geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren. Nader bodemonderzoek is niet nodig.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

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

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

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

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

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15576631 (aan de Maas en Waalweg ten zuiden van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m^3)	20,3 µg/m^3	16,5 µg/m^3	9,2 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

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

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (realisatie van maximaal 18 appartementen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (1.500 woningen). Vanwege de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van het project (zie verder paragraaf 4.4) is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

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

Planspecifiek

Het nieuwe appartementengebouw wordt opgericht nabij de Heersweg. Ter plaatse van de Heersweg en omliggende wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Een akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai is op grond van de Wgh daarom niet nodig. De Heersweg is wel een drukke verkeersweg. Omdat het appartementengebouw dicht op deze weg wordt gebouwd, is daarom wel akoestisch onderzoek uitgevoerd om te kunnen bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het akoestisch onderzoek is toegevoegd als bijlage 2. Uit het onderzoek is op te maken dat de geluidbelasting door wegverkeer op de 30 km op de woningen ten hoogste 54 dB bedraagt na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh.

Bij het toetsen of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh. Aan dit toetsingskader wordt voldaan omdat de maximale hogere waarde van 63 dB na aftrek niet wordt overschreden. Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

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

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

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

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

Planspecifiek

Een groot deel van Druten Noord, aan de overzijde van de Heersweg, bestaat uit een gebied met een clustering van woon-zorgcomplexen. In het vigerende bestemmingsplan heeft dit gebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Het gebied heeft primair een woonzorgfunctie, zonder noemenswaardig milieueffect. Op basis van de overige toegestane maatschappelijke voorzieningen binnen het gebied geldt een maximale richtafstand van 30 m op basis van de publicatie Bedrijven en milieuzonering van de VNG. De afstand tussen het plangebied en het dichtstbij gelegen bestemmingsvlak Maatschappelijk bedraagt 35 m. Milieuhinder kan daarmee op voorhand worden uitgesloten. In de omgeving van het plangebied liggen geen andere bedrijven en inrichtingen. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat op basis van milieuzonering. Bedrijven en inrichtingen worden ook niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van voorliggend initiatief.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

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

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

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

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

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



Uitsnede risicokaart van de omgeving van het plangebied (bron: risicokaart.nl)

Inrichtingen
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen relevante risicovolle inrichtingen of bedrijven aanwezig. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting of bedrijf. De dichtstbijzijnde inrichtingen ligt op ca. 600 meter afstand ten noordoosten van het plangebied. Bij deze inrichting ligt de risicocontour op de perceelsgrens.

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water
Het transport van gevaarlijke stoffen over de Waal is gelet op de ruime afstand van circa 855 m tot het plangebied niet relevant. De vaarweg is conform het Basisnet water een zwarte vaarweg en hiervoor geldt dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour niet buiten de waterlijn komt. Het plasbrandaandachtsgebied ligt op 25 m langs de vaarweg. Het plangebied is niet gelegen binnen deze zones.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding
Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van een aardgastransportleiding. De dichtstbijzijnde gasleiding ligt op circa 265 m van het plangebied.

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

4.2 Water

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

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

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

1. Beschrijving watersysteem
Geomorfologie en geohydrologie
Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Druten, op een hoogte van circa 7,6 m+NAP (bron: waterrapportage bijlage 3). Vanaf maaiveld tot circa 6,3 m-mv is een zandige, complexe holocene afzetting aanwezig (bestaande uit zand, zeer fijn tot uiterst grof, kleiig tot grindig, lokaal schelphoudend; klei, siltig tot zandig, lokaal humeus; veen, lokaal kleiig).

Onder de deklaag tot circa 24,7 m-mv bevindt zich de Formatie van Kreftenheye (bestaande uit zand, zeer fijn tot uiterst grof, kleiig tot grindig, lokaal schelphoudend; klei, siltig tot zandig, lokaal humeus; veen, lokaal kleiig).

In het kader van voorliggend initiatief is een uitgebreide waterrapportage opgesteld, zie bijlage 3. Daaruit blijkt dat op ongeveer 300 m ten noordwesten van het plangebied zich een peilbuis bevindt (nr. B39G0262). Volgens deze peilbuis bevindt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) zich op 6,7 m +NAP. Dit betekent dat de GHG op een diepte van 0,9 m-mv aanwezig is.

Bij het uitgevoerde bodemonderzoek uit bijlage 1 is het grondwater vastgesteld op 1 meter -mv. Ter plaatse van de desbetreffende peilbuis bedraagt het maaiveld 4,5 m +NAP. Hiermee valt de gemeten grondwaterstand van 3,5 m +NAP binnen de hiervoor genoemde grondwaterrange.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem
Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Heersweg, ligt op ca 15 m afstand een A-watergang. Ten zuidwesten van het plangebied ligt op 30 m afstand een C-watergang. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Peilbesluit Quarles van Ufford 145 (2016). Hierin is het winterpeil bepaald op 5,80 m+ NAP en het zomerpeil op 6,20 m +NAP. Er is op locatie reeds afvalwaterriolering aanwezig voor de bestaande woningen.

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

2. Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer
Gemeentelijk 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.

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

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

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

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

3. Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan
Deze paragraaf beschrijft en motiveert de wijze waarop op de planlocatie rekening is gehouden met het watersysteem, gelet op de waterhuishoudkundige situatie, beleid en regelgeving.

3.1 Leefomgeving algemeen
Beleidsuitgangspunten
De gemeente streeft naar integrale inpassing van het watersysteem in de leefomgeving en afstemming op de gebruiksfuncties in het gebied. De ruimtelijke ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding en vice versa. De waterhuishoudkundige situatie moet in overeenstemming zijn met het beoogde grondgebruik.
Water is mede-ordenend bij de ruimtelijke ontwikkeling (juiste functie op de juiste plaats), waarbij tevens rekening is gehouden met de ruimteclaim van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wateropgaven zijn gekoppeld aan andere gebiedsopgaven, zoals voor openbaar groen, welzijn, volkshuisvesting, verkeer/vervoer en energie.
Gevolgen van/voor het plan
Voorliggend initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Zo worden de woningen hydrologisch neutraal gebouwd en zal het hemelwater op eigen terrein worden opgevangen en hergebruikt. Vanwege de mogelijke komst van een overstort naar de A-watergang tegenover het plangebied heeft het initiatief wel gevolgen voor oppervlakte water in de omgeving. Onder punt 3.2 tot en met 3.5 is in meer detail weergegeven welke concrete invulling aan het aspect water is gegeven.

3.2 Kwaliteit en beleving
Beleidsuitgangspunten
De gemeente streeft naar schoon water en waterbodems die voldoen aan gestelde kwaliteitseisen en het behoud van (natte) natuurwaarden en biodiversiteit. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater wordt voorkomen en de waterkwaliteit zo mogelijk verbeterd.
Schoon hemelwater mag rechtstreeks in bodem of op oppervlaktewater worden geloosd. Verontreiniging van hemelwater voorkomen, o.a. door toepassing van niet-uitlogende materialen (Dubo-bepalingen) en door beperking van toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater alleen lozen via een zuiverende voorziening.
De kwaliteit van oppervlaktewater zo mogelijk verbeteren door aanleg van natuurvriendelijke oevers en verbetering van de doorstroming. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit. Ecologisch natte zones of natte natuurwaarden behouden of verder ontwikkelen door bijbehorende waterhuishoudkundige omstandigheden te beschermen of herstellen.
De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water en daarmee het waterbewustzijn. Hierbij zijn water, waterhuishoudkundige elementen en cultuurhistorische structuren en landschapselementen herkenbaar verweven in de ruimtelijke inrichting en beleefbaar gemaakt. Waterstromen zichbaar (bovengronds) afvoeren.

Gevolgen van/voor het plan

Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Heersweg, ligt op ca 15 m afstand een A-watergang. Het plangebied ligt niet binnen een beschermingszone voor Ecologisch natte zones of natte natuur. Met betrekking tot het thema 'beleving van water' is er geen relatie met voorliggend initiatief. Het hemelwater zal worden opgevangen op eigen terrein. Bij de bouw worden niet-uitlogende materialen gebruikt. Afvalwater wordt met een nieuwe aansluiting op het bestaande rioolsysteem afgevoerd. De capaciteit van de riolering is voldoende om het afvalwater van de woningen te ontvangen.

3.3 Klimaatverandering

Beleidsuitgangspunten

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

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

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

Gevolgen van/voor het plan

In navolgend onderdeel 3.4 is uiteengezet hoe er wordt omgegaan met de toevoeging van verharding in het plangebied en welke maatregelen worden getroffen met betrekking tot het opvangen van regenwater. Drinkwaterbesparing is bijvoorbeeld mogelijk door een opslagsysteem voor hemelwater te realiseren en bij droogte met het opgeslagen regenwater de beplanting in de buitenruimte te besproeien. De doelgroep van de appartementen zijn woningzoekenden binnen het sociale huursegment. In de bestaande situatie liggen er al enkele tuintjes direct aansluitend op de appartementen op de begane grond. Ten zuidwesten van het appartementengebouw staan enkele riante bomen die zorgen voor schaduwwerking. Parallel aan de Heersweg, langs het nieuwe deel van het appartementengebouw, worden tevens enkele nieuwe bomen gepland. De bestaande bomenrijen langs de oostgevel en de gevel ten zuiden daarvan blijven behouden en zorgen voor een groene afscheiding tussen het gebouw en het parkeerterrein. Aan alle zijden wordt appartementengebouw Kriekenhoek in de toekomstige situatie daarmee omgeven door bomen die zorgen voor schaduwwerking. Daarmee blijft er voor de ewoners sprake van een aangenaam woon- en leefklimaat, ook tijdens (zeer) warme dagen. En wordt voorkomen dat hittestress optreed. In paragraaf 4.6 van de toelichting is de paragraaf klimaatadaptatie uitgewerkt.

3.4 Waterberging

Beleidsuitgangspunten

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

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

Compenseren van het verlies aan waterberging, indien hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater. De compensatieplicht (Keur waterschap) houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m2 (stedelijk gebied) en 1500 m2 (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven. De compensatieplicht geldt niet in individuele gevallen als op een afstand van 100 m of meer van het oppervlaktewater wordt geinfiltreerd (beleidsregels Keur artikel 5.16 toetsingscriterium 2).
Infiltratie- en bergingsvoorzieningen, zoals bodempassages en open water, moeten voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te kunnen verwerken. En zodanig ruimtelijk ingepast (ruimtebeslag, ligging) dat adequaat functioneren is gewaarborgd.

<u>Gevolgen van/voor het plan</u>

Navolgende tabellen tonen het verhard oppervlak in de bestaande en toekomstige situatie, zie verder de memo waterrapportage uit bijlage 4.

Verhardingen	Oppervlakte	Af te voeren %	Totaal af te voeren oppervlakte
Gebouw	826 m2	100	826 m2
Rijbaan	480 m2	100	480 m2
Parkeerplaats	300 m2	100	300 m2
Overig straatwerk	325 m2	100	325 m2
Groen (incl. water)	2.906 m2	0	0 m2
Totaal	4.837 m2		1.931 m2

Bestaand verhard oppervlak (bron: Memo waterrapportage, Laurant projectbegeleiding)

Verhardingen	Oppervlakte	Af te voeren %	Totaal af te voeren oppervlakte
Gebouw	826 m2	100	826 m2
Uitbreiding gebouw	460 m2	100	460 m2
Berging	100 m2	100	100 m2
Rijbaan	675 m2	100	675 m2
Parkeerplaats	595 m2	100	595 m2
Overig straatwerk	360 m2	100	360 m2
Groen (incl. water)	1.821 m2	0	0 m2
Totaal	4.837 m2		3.016 m2

Toekomstig verhard oppervlak (bron: Memo waterrapportage, Laurant projectbegeleiding)

Uit de tabellen is op te maken dat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie toeneemt, met 1.085 m² (3.016 m² - 1.931 m²). Deze toename valt niet binnen de eenmalige uitzondering voor particulieren en kleine bedrijven van het waterschap Rivierenland. Gezien er nieuwe verharding aangebracht gaat worden stelt het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd.
Het voornemen is om hemelwater op het perceel te bergen. Dit zal gebeuren via een kunstmatige voorziening. Hiervoor stelt waterschap Rivierenland dat per hectare aan nieuwe verharding 664 m³ waterberging gerealiseerd dient te worden. In dat geval bedraagt de benodigde compensatie 72,0 m³ (1.085 x 0,0664).

Om de toename aan verhard oppervlak te compenseren wordt er ten westen van het appartementengebouw een wadi aangelegd. De inrichtingstekening en inhoud van deze wadi is uitgewerkt in de memo waterrapportage uit bijlage 4. De beoogde wadi heeft, bij een diepte van 50 cm, een effectieve inhoud van 125 m³. Het hemelwater dat op het dak van het hoofdgebouw valt wordt rechtstreeks naar de wadi afgevoerd. Het hemelwater dat op de berging valt wordt direct ondergronds naar de wadi afgevoerd. Het hemelwater dat op het straatwerk valt wordt eerst middels kolken opgevangen en stroomt dan via het ondergrondse stelsel naar de wadi.

De maximale toegestane leegloop van de wadi is max 1,5 l/s/ha met een ledigingstijd tussen de 48 en 96 uur. Geadviseerd wordt om een overstort te realiseren naar A-watergang aan de overzijde van de Heersweg door een persleiding aan te leggen. Het zomerpeil van de watergang aan de noordzijde van de Heersweg ligt op 6.20+NAP. Wanneer de nieuwe wadi 50cm diep wordt ontgraven bevindt deze zich volledig boven het zomerpeil van de watergang waarop de overstort zich bevindt. Hierdoor kan de overstort van de wadi onder vrij verval naar de watergang afvoeren en is er geen pompput benodigd. Met betrekking tot de kabels en leidingen welke er in het talud van de Heersweg liggen wordt dit in de vervolgfase nader onderzocht.
Indien blijkt dat de kolken van de Heersweg als gevolg van de nutsvoorzieningen niet ontkoppeld kunnen worden door middel va een aparte afvoerleiding, dan wordt gedacht aan de volgende twee alternatieve scenario's (e.e.a. is ook opgenomen aan het einde van hoofdstuk 5 van bijlage 4):
Noordzijde:
Aan de noordzijde liggen enkel data kabels waardoor het relatief eenvoudig is om de hoogte van de kolkleiding hierop aan te passen. Indien dit alsnog niet zou passen is er de mogelijkheid om de klokleidingen haaks op de Heersweg, rechtstreeks op de watergang te laten lozen.

Zuidzijde:
Aan de zuidzijde liggen meer K&L's, waaronder ook een gasleiding. Indien na het graven van een verzamelleiding parallel aan de Heersweg niet mogelijk is, is het mogelijk om de kolkleidingen haaks op de Heersweg aan te sluiten op de verzamelleiding welke direct langs de nieuwbouw ligt. Na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan worden enkele proefsleuven gegraven en wordt er een overleg met de nutsbedrijven ingepland om de mogelijkheden verder te bespreken. Zie verder ook de kaart op pagina 8 en de nadere toelichting uit de memo uit bijlage 4.

De exacte uitvoering van de compensatiemaatregelen wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen en de omgevingsvergunning voor de wateraspecten. In de regels van voorliggend plan zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen waarin is bepaald dat hydrologisch neutraal moet worden gebouwd en dat er een waterbergingsvoorziening (wadi) dient te worden aangelegd overeenkomstig het beleid van de waterbeheerder. De plek van de wadi aan de westkant van het plangebied is planologisch vastgelegd via de bestemming 'Groen' met functieaanduiding 'waterberging'.

Beheer en onderhoud
Appartementengebouw Kriekenhoek en de direct aangrenzende gronden zijn in privé eigendom van een private partij. Deze partij ziet toe op het onderhoud en het beheer van de wadi. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag zal er een beheer- en onderhoudsplan worden ingediend bij het bevoegd gezag waarin uiteen is gezet op welke wijze de wadi volwaardig blijft functioneren in de toekomst. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is via een voorwaardelijke verplichting geborgd dat de wadi dient te worden aangelegd én beheerd. Daarmee is ook planologisch geborgd dat de wadi onderhouden dient te blijven.

3.5 Gezondheid en veiligheid
Beleidsuitgangspunten
De gemeente streeft naar een veilig watersysteem. Inrichting en beheer van het watersysteem op de planlocatie dient te zijn gericht op het voorkomen of beperken van risico's voor de volksgezondheid en veiligheid.
Risico's van optrekkend vocht primair beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (bv. kruipruimtevrij bouwen, waterdicht bouwen). Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan. Voorts in het plan rekening houden met eventuele risico's van bodemdaling als gevolg van grondwaterstandsdaling (verdroging) of –fluctuatie (zie ook Klimaatverandering).

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

Gevolgen van/voor het plan

Wateroverlast is als gevolg van het plan niet te verwachten.
Voor de ontwateringsdiepte is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) relevant. Om grondwateroverlast te voorkomen, moet de GHG meer dan 1,00 m onder vloerpeil begane grond komen te liggen. De GHG bevindt zich op een diepte van 0,9 m-mv. Dit betekent dat de grond lokaal circa 0,1 meter opgehoogd moet worden om voldoende ontwateringsdiepte te bereiken. Waterschap Rivierenland hanteert doorgaans voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Het maaiveld ligt op circa 1,3 meter boven het lokale zomerpeil. Met een minimale ophoging wordt dus zeker voldaan aan de drooglegginsgeis.

Bij dit plan zijn verdrinkingsgevaar en gezondheidsrisico's vanwege een ligging nabij overstorten of stilstaand water niet aan de orde.

4. Overwegingen en conclusie

Overwegingen

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een waterrapportage opgesteld, zie bijlage 3. Het verhard oppervlak binnen het plangebied neemt toe met ca 850 m². Hemelwater zal in de toekomstige situatie worden geborgen door een nieuwe wadi aan de noordkant van het plangebied. Daarmee kan de toename aan verharding door de komst van het nieuwe deel van het appartementengebouw in het geheel worden gecompenseerd. Er blijft tevens capaciteit over om een groot deel van het bestaande verhard oppervlak te compenseren. Geadviseerd wordt om een overstort te realiseren naar A-watergang aan de overzijde van de Heersweg door een persleiding aan te leggen. Met een kweldam kan worden voorkomen dat kwelwater de persleiding in kan stromen. Het afvalwater van het nieuwe deel van het appartementengebouw wordt net als in de bestaande situatie afgevoerd naar het afvalwaterriool.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

5. Overleg met waterbeheerder

Advies waterbeheerder

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

Gevolgen voor het plan

Het waterschap Rivierenland is middels het uitvoeren van de watertoets op de hoogte gebracht van voorliggende ontwikkeling. De uitkomst van de toets is toegevoegd als bijlage 5 en verwerkt in deze paragraaf. Het waterschap heeft aangegeven dat de korte procedure van toepassing is. In het kader van de uitwerking van de compensatiemaatregelen blijft het waterschap Rivierenland wel op de hoogte van voorliggend plan.

4.3 Ecologie

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

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

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

Planspecifiek
Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 6. De belangrijkste conclusies zijn in het vervolg van deze paragraaf opgenomen.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op ca 600 m ten noorden van het plangebied. Gelet op deze ruime afstand en het beperkte ruimtelijk effect (o.a. geluid, trilling, lichthinder) van de nieuwe woningen op de omgeving zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Voor het onderdeel stikstof is volledigheidshalve een voortoets stikstofdepositie opgesteld, zie bijlage 7. Als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd neemt de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase niet toe. In de aanlegfase neemt de stikstofdepositie tijdelijk beperkt toe. Deze beperkte toename in stikstof op de leefgebieden leidt echter niet tot een significant negatief effect en niet tot aantasting van instandhoudingsdoelstellingen. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Soortenbescherming
Vanwege de aantasting van de bestaande fietsenberging en de noordelijke gevel van het bestaande appartementengebouw is op grond van de quickscan een aanvullend soortspecifiek onderzoek nodig naar de vleermuis. Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden. Op basis van voorgaande kan worden gesteld dat voorliggend bestemmingsplan uitvoerbaar is voor de soortgroep vleermuizen. Het aanvullend onderzoek zal bij het bevoegd gezag worden ingediend in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen.

Om te voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van broedvogels zullen kap- en sloopwerkzaamheden in principe worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is, dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels rui voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden, e.e.a. op aanwijzing van een deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundige gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. Verder worden bij de verdere uitwerking en uitvoering van voorliggend initiatief de algemene maatregelen uit paragraaf 5.4 van de quickscan in acht genomen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied wordt ontsloten op de Heersweg. Ten opzichte van de gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zal het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie (beperkt) toenemen. De Heersweg, een doorgaande weg door Druten, en andere wegen in de omgeving kunnen deze toename goed aan.

Parkeren
In het beoogde ontwerp wordt de beoogde parkeergelegenheid van het appartementengebouw uitgebreid met 27 parkeerplaatsen. Voor de nieuwe appartementen is op basis van het gemeentelijke beleidsstuk 'Nota Parkeernormen Gemeente Druten 2021' een norm vastgesteld van 1,5 parkeerplaats per woning. De totale parkeerbehoefte als gevolg van voorliggend initiatief komt daarmee uit op 27 parkeerplaatsen. De toename van het aantal parkeerplaatsen is daarmee 1 op 1 afgestemd op de behoefte. In paragraaf 2.2 is een inrichtingstekening van de toekomstige situatie opgenomen met daarbij ook de indeling van het nieuwe parkeerterrein. De parkeerbehoefte kan in de toekomstige situatie geheel binnen eigen terrein worden opgevangen. Daarnaast dienen er op grond van de gemeentelijke parkeernota in de openbare ruimte 0,3 parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers per woning aanwezig te zijn, hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. Vanwege de uitbreiding van het parkeerterrein en de bouw van het nieuwe deel van het appartementengebouw wordt de bestaande inrit, binnen eigen terrein, beperkt opgeschoven in oostelijke richting. De nieuwe plek van de inrit heeft geen gevolgen voor de verkeerskundige situatie ter plaatse.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor verkeer is hiermee aangetoond.

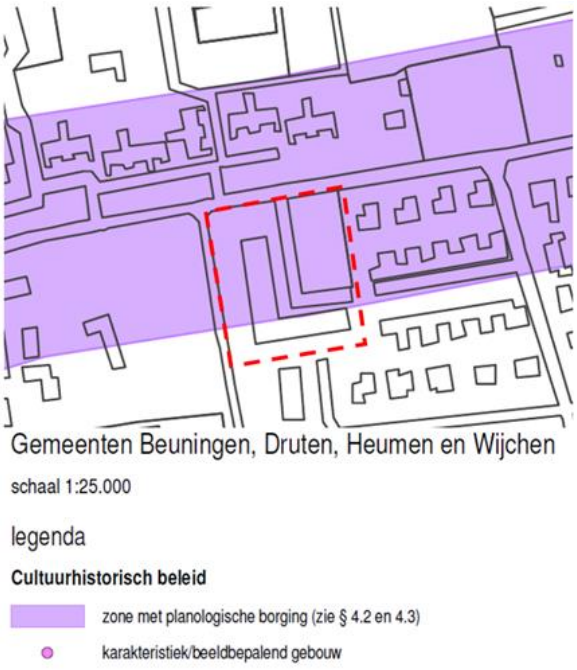
4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

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

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor de bescherming van archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek
Samen met de gemeenten Beuningen, Heumen en Wijchen hanteert de gemeente Druten de Cultuurhistorische beleidskaart en het bijbehorende beleidsdocument 'Samen in verscheidenheid'. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de cultuurhistorische beleidskaart ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede van de cultuurhistorische beleidskaart (bron: Cultuurhistorische beleidskaart gemeenten Beuningen, Druten, Heumen en Wijchen)

Het noordelijk deel van het plangebied, het deel waarbinnen het nieuwe deel van het appartementencomplex mogelijk wordt gemaakt, behoort tot de zone met een planologische borging. In de beleidsnota geeft de gemeente aan dat bij nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone die niet passend zijn binnen geldende bestemmingsplannen, ingegaan moet worden op de vraag of de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een onevenredige afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van het betreffende gebied. In de regels van de ter plaatse geldende dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' (zie ook 3.4.4) wordt nader ingegaan op wat de gemeente verstaat onder de cultuurhistorische waarden:

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

Met voorliggende ontwikkeling worden ten hoogste 18 gestapelde woningen gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied, aan een bestaand bebouwingslint in Druten. Het nieuwe deel van het appartementencomplex wordt tegen het bestaande deel aangebouwd. Op de plek van de nieuwbouw en in de directe omgeving zijn geen waardevolle objecten aanwezig. In de hiervoor genoemde opsomming van cultuurhistorische waarden is de 'variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten' aangemerkt als één van de cultuurhistorische waarden. Voorliggend plan voorziet in een verdere variateit van bebouwing langs de Heersweg. In de directe omgeving zijn reguliere burgerwoningen, maatschappelijke complexen en onbebouwde percelen aanwezig. Bebouwing met meerdere bouwlagen parallel aan de weg ontbreekt echter tot dusver. Door het nieuwe deel van het appartementengebouwen tegen het bestaande aan te bouwen wordt tevens tegemoet gekomen aan de gewenste compactheid van bebouwingsensembles op de afzonderlijk gelegen percelen. In de bestaande situatie doet de inrichting van het plangebied en de directe omgeving niet meer denken aan de voormalige landschapstypen van het voormalige agrarisch gebruik van het gebied. De visueel-ruimtelijke relatie met deze voormalige inrichting wordt daarmee dus ook niet verstoord. In de directe omgeving zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Gelet op voorgaande luidt de conclusie dat voorliggend plan geen negatief effect heeft op het deelaspect cultuurhistorie.

Archeologie

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied ter plaatse van de nieuwbouw de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3'. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de grond is bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m^2 en dieper dan 50 centimeter een archeologisch onderzoek nodig. Omdat deze grenswaarde met dit plan wordt gehaald is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 8. Uit het onderzoek blijkt dat er op een diepte van 110 cm -mv een archeologisch relevant niveau aanwezig is. Met inachtneming van een veiligheidsmarge van 30 cm kan de bodem tot een diepte van 80 cm -mv (6,84 m +NAP) worden verstoord zonder dat er archeologisch vervolgonderzoek nodig is. Gelet op het beoogde bouwplan kan bodemverstoring dieper dan 80 cm -mv op voorhand worden uitgesloten. Als er desalniettemin gebruik wordt gemaakt van funderingspalen dan moet er een archeologievriendelijk palenplan worden toegepast. Op basis van de conclusies van het archeologisch onderzoek heeft de gemeente Druten een selectiebesluit genomen waarin voorgaande is overgenomen. Dit selectiebesluit is toegevoegd als bijlage 9. Op grond van de conclusies van het archeologisch onderzoek en het beoogde bouwplan kunnen negatieve effecten in het kader van archeologie worden uitgesloten.

Het initiatief is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert en steeds vaker worden we geconfronteerd met de gevolgen, zoals hitte, droogte, extreme neerslag en overstromingen.
Klimaatverandering is in een vergaand stadium en de effecten en risico's voor onze samenleving worden steeds groter. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen, zodat de opwarming beperkt blijft. Aan de andere kant is het noodzakelijk om ons als samenleving aan te passen en voor te bereiden op de reeds ingezette klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. Niet alleen om schade te beperken, maar ook om kansen te benutten.
De nationale opgave voor klimaatadaptatie is beschreven in het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie met daarin een prominente rol voor gemeenten. Lokale gevoeligheden voor klimaatverandering moeten in kaart worden gebracht en als integraal onderdeel van beleid daadkrachtig worden aangepakt. Daarbij is het van belang zowel te kijken naar aanpassingen aan de bestaande openbare ruimte als naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Planspecifiek
Op basis van de klimaateffectatlas is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering.

- Wateroverlast. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een bodem met een sterke wegzijging en daarmee een hoog infiltratievermogen. Voor de beoogde ontwikkeling is dit gunstig en geen probleem. Ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak wordt aan de westkant van het appartementengebouw een wadi aangelegd. Daarmee wordt voorkomen dat overtollig hemelwater zorgt voor wateroverlast binnen het plangebied en directe omgeving tijdens hevige buien.

- Hittestress. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied normaal zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. De geplande nieuwbouw is goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee is de woning ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode. Daarnaast worden er nieuwe bomen aangeplant parallel aan de Heersweg wat de hittestress van het totale gebied vermindert.

- Droogte. De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden in 2050 een lichte verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf zoals dat in feite in de huidige (onbebouwde) situatie ook zo is. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte.

- Overstroming. Druten ligt aan de Waal. Ter plaatse van het plangebied is een kleine tot zeer kleine kans op overstroming als gevolg van een dijkdoorbraak. Voorliggend initiatief voorziet niet in een woningbouwplan met minder zelfredzame personen. Bij een eventuele dijkdoorbraak kunnen bewoners zichzelf in veiligheid brengen.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.
Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing.
Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Groen
Deze bestemming is opgenomen aan de westkant van het plangebied. Op deze plek is de wadi voorzien. Om tegemoet te komen aan het gebruik van deze gronden is de functieaanduiding 'waterberging' opgenomen.

Wonen
De bestemming Wonen ligt over het resterende deel van het plangebied. Ook het bestaande deel van Kriekenhoek maakt onderdeel uit van het plangebied. Het bestaande bouwvlak voor het bestaande deel van het appartementengebouw is aan de noordkant uitgebreid om de nieuwbouw mogelijk te maken. Daarbij zijn ook de bestaande maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 13 m , maximum goothoogte: 10m' en het woningtypen 'gestapeld' overgenomen over het nieuwe deel van het bouwvlak.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'

Deze dubbelbestemming ligt over een deel van het plangebied. Met deze dubbelbestemming worden de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de bodem beschermd. Op grond van de conclusies van het archeologisch onderzoek, zie verder 4.5, is de onderzoeksgrens naar beneden bijgesteld van 50 cm -mv naar 80 cm -mv.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'
Deze dubbelbestemming ligt over een beperkt deel aan de oostkant van het plangebied. Met deze dubbelbestemming worden de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de bodem beschermd.

Dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'
De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' is toegekend aan terreinen met een zeer hoge of hoge cultuurlandschappelijke waardering ten behoeve van de instandhouding, herstel en versterking van deze waarden. Ter plaatse van deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken op te richten of werkzaamheden uit te voeren aan de aanwezige bodem, begroeiing, wegen en paden.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Voorliggend bestemmingsplan wordt toegezonden aan de relevante instanties. Waterschap Rivierenland heeft gereageerd op de plannen en om een nadere motivering gevraagd over de toekomstige waterhuishoudkundige situatie en de hemelwatervoorzieningen. Het bestemmingsplan is daarop aangevuld met een nadere onderbouwing in paragraaf 4.2 en er is een memo waterrapportage opgesteld met daarin een concrete uitwerking van de toekomstige waterbergingsvoorziening.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

In het kader van voorliggend bestemmingsplan wordt geen formele inspraakprocedure doorlopen. De initiatiefnemer heeft omwonenden op verschillende manieren op de hoogte gebracht van voorliggende ontwikkeling. Het gaat onder andere om omwonenden van de woningen aan de west- en oostkant van het plangebied (o.a. de Joannes Boscopad) en de bewoners die woonachtig zijn aan de Kriekveld tegenover de Heersweg.
De omwonenden zijn via een informatiebijeenkomst op de hoogte gebracht van de nieuwbouwplannen. Enkele omwonenden kwamen met het verzoek of de huidige inrit behouden kon blijven. Vanwege civieltechnische is dit echter niet mogelijk. Wel is tegemoet gekomen aan de wens om de oostelijke kopgevel van de nieuwbouw niet van gevelopeningen te voorzien. Ook wordt er een strook groen aangelegd tussen de parkeervakken en het voetpad aan de oostkant. Eventueel kunnen binnen deze groenstrook nog leibomen worden geplant. Op het binnenterrein, dat opnieuw wordt ingericht, blijven zoveel als mogelijk bomen behouden. Ook komen er nieuwe bomen bij.
De huidige bewoners van Kriekenhoek zijn inmiddels per mail geïnformeerd over de plannen. Met enkele bewoners is naar aanleiding van deze mail nog verder gesproken over de ontwikkeling. De zorgpartijen ten noorden van het plangebied zijn afzonderlijk geïnformeerd door de initiatiefnemer. Er is enthousiast op de plannen gereageerd.

6.4 Verslag zienswijzen

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

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Waterrapportage Kriekenhoek

Bijlage 4 Memo waterrapportage

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Quickscan flora en fauna

Bijlage 7 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 8 Archeologisch onderzoek

Bijlage 9 Selectiebesluit archeologie

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Kriekenhoek, Druten met identificatienummer NL.IMRO.0225.BPdruHeersweg-2202 van de gemeente Druten.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aaneengebouwd

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

1.6 afhankelijke woonruimte

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

1.7 archeologisch onderzoek

een op het verzamelen en kweken van bomen en struiken gespecialiseerde botanische tuin;

1.8 archeologische waarde

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

1.9 bebouwing

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

1.10 bedrijfsmatige activiteiten

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

1.11 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;

1.12 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);

1.13 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

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

1.15 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;

1.16 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;

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

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

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

1.20 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;

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

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

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

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

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

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

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

1.28 erker
een uitbouw van het hoofdgebouw in één bouwlaag met:
hoogte: maximaal bovenkant vloer begane grond + 0,25 meter;
breedte: maximaal 60 % van de voorgevel;
diepte: max. 1,25 meter, waarbij de voortuin vanaf de openbare ruimte minimaal 2 meter onbebouwd blijft;

1.29 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);

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

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

1.32 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;

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

1.34 horeca
het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van dranken en van in dezelfde onderneming bereide maaltijden en andere etenswaren al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie en het bedrijfsmatig verstrekken van overnachtingsmogelijkheden. Het exploiteren van een snackbar wordt eveneens onder een horecabedrijf begrepen. Het exploiteren van een prostitutiebedrijf, shisha-lounge, coffee-shop of een hiermee naar aard en omvang vergelijkbare geestverruimde en/of geestvernauwende en/of verslavende activiteit, wordt niet onder horeca begrepen;

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

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

1.37 kunstwerk
civieltechnisch bouwwerk;

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

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

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

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

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

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

1.44 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;

1.45 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;

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

1.47 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.

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

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

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

1.51 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;

1.52 wonen
het verblijven van één huishouden in een woning.

1.53 woning
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvestiging van een huishouden;

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

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

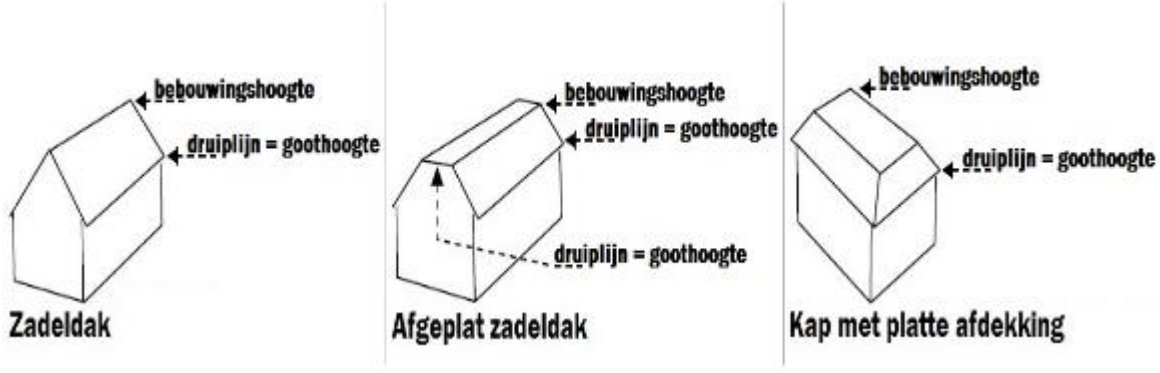
2.2 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

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

2.4 dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

Met onderstaande tekeningen is aangegeven wat wordt aangemerkt als goothoogte:



2.6 hoogte van een windturbine
vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.7 inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

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

2.9 vloeroppervlakte van een gebouw

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
b. groenvoorzieningen;
c. bermen en beplantingen;
d. watergangen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

g. een waterberging, ter plaatse van de aanduiding 'waterberging'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

3.2.2 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 m;
b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Waterberging

Ter plaatse van de aanduiding ‘waterberging’ is de aanleg en instandhouding van een waterberging toegestaan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Situering:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevellijn;
c. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
d. 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;
e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 m, tenzij het bijbehorende bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;

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 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - trapopgang' is tevens een trapopgang als ondergeschikt bouwonderdeel van het hoofdgebouw toegestaan met een maximale bouwhoogte van 13 m.

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 goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

Situering

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

Maatvoering oppervlaktes:

d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, voorzover 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 1000 m²;

e. indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte als bedoeld in 4.2.2, 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 ;

Maatvoering hoogtes:

f. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
g. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
h. in afwijking van het bepaalde onder g geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - trapopgang' een trapopgang als ondergeschikt bouwonderdeel van het hoofdgebouw is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 13 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

4.2.4 Voorwaardelijke verplichting hydrologisch neutraal bouwen

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden conform het gemeentelijk beleid. Al het hemelwater dient binnen het plangebied te worden verwerkt en mag niet afstromen naar een naburig perceel. De te realiseren voorzieningen dienen op het eigen terrein aangebracht te worden. Deze hydrologische voorzieningen dienen daarna in stand te worden gehouden.
b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4 onder a voor een andere norm en / of andere methode om te voorzien in de omgang met het regenwater.

4.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor de activiteiten zoals bedoeld in 4.1 is uitsluitend toegestaan als er voldaan wordt aan de volgende regels:

a. het toekomstig verhard oppervlak binnen het plangebied zoals nader uiteen is gezet in bijlage 4 van de toelichting, wordt gecompenseerd overeenkomstig het beleid van de waterbeheerder;
b. deze waterbergingsvoorziening wordt uitgevoerd in de vorm van een wadi, zoals nader inzichtelijk is gemaakt in het rapport uit bijlage 4 van de toelichting. De wadi dient te worden aangelegd binnen de bestemming Groen zoals is opgenomen op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan;
c. in afwijking van het bepaalde onder b is ook een andere waterbergingsvoorziening mogelijk, met dien verstande dat de compensatie van het verhard oppervlakte overeenkomstig het beleid van de waterbeheerder wordt gerealiseerd;
d. de waterbergingsvoorziening als bedoeld onder b of c dient duurzaam beheerd en in stand te worden gehouden.

4.4 Nadere eisen

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

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

4.5 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

a. van het bepaalde in 4.2.1, 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 4.2.2, onder b, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot in de Voorgevellijn, mits het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
c. van het bepaalde in 4.2.2, onder d, ten behoeve van het bouwen van een grotere gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
    1. de oppervlakte van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 2.500 m²;
    2. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 200 m²;
    3. de grotere gezamenlijke oppervlakte dient ruimtelijk inpasbaar te zijn.

4.6 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

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

4.7 Afwijken van de gebruiksregels

4.7.1 Afwijken bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten

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

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

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

4.8.1 Wijzigen bouwtypologie

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

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² én waarvan de diepte meer bedraagt dan 0,50 meter onder het maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden meer dan 500 m^2 bedraagt:

c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,80 m (6,84 m +NAP) onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
e. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,80 m (6,84 m +NAP) onder het maaiveld.

5.4.2 Uitzonderingen

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

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

c. op / in gronden plaatsvinden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

5.4.3 Toetsingscriteria

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

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Zie de algemene wijzigingsbevoegdheid in Wijziging Waarde - Archeologie.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 5

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10.000 m² én waarvan de diepte meer bedraagt dan 0,50 meter onder het maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

6.4.1 Verbod

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

a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 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.

6.4.3 Toetsingscriteria

a. De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

7.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, vorm en afmetingen van bouwwerken indien dit noodzakelijk wordt geacht ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de in lid 7.1 genoemde cultuurhistorische waarden.

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

7.3.1 Werken en werkzaamheden

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

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

7.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, welke:

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

7.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 7.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de in lid 7.1 genoemde cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding ondergeschikte bouwdelen

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

9.2 Ondergronds bouwen

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

9.3 Bouwen in de voorgevellijn

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 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.

10.2 Algemene parkeerregel

a. Het is verboden te bouwen dan wel het feitelijk gebruik van gronden en/of bestaande bouwwerken te wijzigen, indien er niet wordt voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van parkeren. Indien een bouwplan en/of het feitelijke gebruik daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op de bij het bouwplan en/of het feitelijk behorende en daartoe bestemde groten. De parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen gemeente Druten 2021 zijn van toepassing;
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de parkeernormen, indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen gemeente Druten 2021;
c. Ruimte(n) voor het parkeren van auto's, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte krachtens de Nota Parkeernormen gemeente Druten 2021 is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik aangemerkt als strijdig gebruik.
d. Indien een bouwplan daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het laden van goederen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden.
e. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder d. Het bevoegd gezag neemt hierbij in onder andere in overweging of:
    1. het bouwplan feitelijk en/of economisch gezien redelijkerwijs zodanig kan worden aangepast dat alsnog wordt voldaan aan de parkeerregels;
    2. het belang dat met het voldoen aan de parkeerregels is gediend niet onevenredig wordt aangetast;
    3. er op andere wijze in de benodigde laad- of losruimte wordt voorzien.

10.3 Evenementen

Alle gronden zijn tevens bestemd voor evenementen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

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

e. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
   1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
   2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
   3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
   1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
   2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijziging Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om:

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

Artikel 13 Overige regels

13.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 14.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 14.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 14.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 14.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid onder artikel Voor14.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Kriekenhoek, Druten'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Beleidsnotitie internetwinkels

Verbeelding

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement