Bestemmingsplan

- Toelichting -

't Erf, Druten

Gemeente Druten

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

't Erf, Druten

Gemeente Druten

IDN-nummer: NL.IMRO.0225.druHetErf-2303

Status: vastgesteld

Datum: maart 2024

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied 7

2.1 Omgeving van het plangebied 7
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur 7

Hoofdstuk 3 Planvoornemen 9

3.1 Voornemen 9
3.2 Woningbouwprogramma 9
3.3 Stedenbouwkundige inpassing 11
3.4 Landschappelijke inpassing 14
3.5 Beeldkwaliteit 14
3.6 Afwijken geldend bestemmingsplan 15

Hoofdstuk 4 Beleidskaders 17

4.1 Rijksbeleid 17
4.2 Provinciaal beleid 19
4.3 Regionaal beleid 21
4.4 Gemeentelijk beleid 22

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten 25

5.1 Bedrijven- en milieuzonering 25
5.2 Bodem 26
5.3 Luchtkwaliteit 26
5.4 Geluid 27
5.5 Externe veiligheid 28
5.6 Geur 29
5.7 Natuur 29
5.8 Archeologie 31
5.9 Cultuurhistorie 32
5.10 Verkeer en parkeren 33
5.11 Leidingen 35
5.12 Waterhuishouding 35

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 41

6.1 Inleiding 41

6.2 Economische uitvoerbaarheid 41
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 41
6.4 Conclusie 41

Hoofdstuk 7 Juridische regeling 43

7.1 Algemeen 43
7.2 Bestemmingen 43
7.3 Algemene regels 43

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Van Heemstraweg ligt het onbebouwde perceel 5760, sectie C, kadastrale gemeente Druten. Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van dit perceel een vierlaags appartementencomplex met 49 appartementen te ontwikkelen. Hoewel het perceel voor het overgrote deel bestemd is als 'Wonen' binnen het geldend bestemmingsplan 'Druten West', maken de geldende bouwvlakken en maatvoeringseisen de bouw van een appartementencomplex niet mogelijk.

Om het planvoornemen mogelijk te maken, is een herziening van het geldend bestemmingsplan 'Druten West' noodzakelijk. De gemeente Druten heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan. De regels en verbeelding in dit bestemmingsplan vormen het juridische plan. Deze toelichting voorziet in de ruimtelijke onderbouwing behorend bij deze herziening.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt tussen de doorgaande Van Heemstraweg en de Heemradenstraat, aan de zuidzijde van de wijk Druten-West. Het plangebied is kadastraal bekend als perceel Druten, C, 5760 en is in oppervlakte 3.650 m² groot.

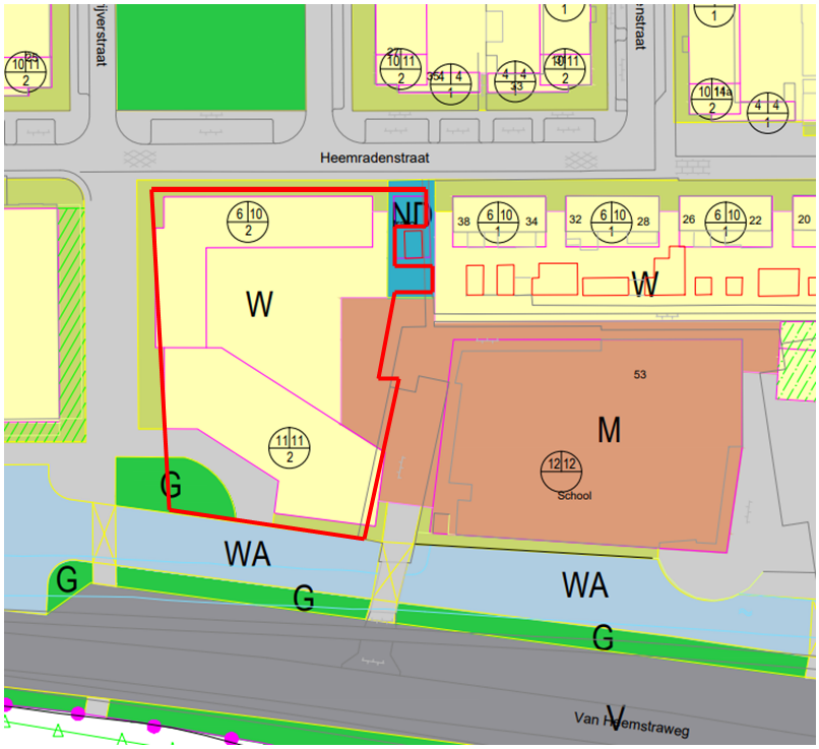


Uitsnede plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Druten West' (vastgesteld op 28 juni 2007). De locatie 't Erf heeft voor het overgrote deel de bestemming 'Wonen' met twee bouwvlakken. Het noordelijke bouwvlak heeft de maatvoeringen goothoogte 6 meter, (nok)hoogte 10 meter en bebouwingscategorie 2 (aaneengesloten, 2 aaneengesloten of gestapeld). Bij het zuidelijke bouwvlak geldt voor zowel de goothoogte als de (nok)hoogte 11 meter en tevens bebouwingscategorie 2. Aan de noord en westzijde is 't Erf omsloten door de bestemming 'Tuin'.

Het voornemen overlapt aan de oostelijke zijde met de bestemming 'Maatschappelijk'. Ook is aan de noordoostzijde van het plangebied de bestemming 'Nutsdoeleinden' gelegen. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn de bestemming 'Verkeer' en 'Groen' opgenomen.



Uitsnede bestemmingplan 'Druten West' met rood omlijnd het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In het voorliggend bestemmingsplan wordt na dit inleidende hoofdstuk in Hoofdstuk 2 het plangebied voor de huidige locatie 't Erf te Druten beschreven. In Hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen besproken. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleid van het Rijk, provincie en gemeente dat van toepassing is op de planlocatie 't Erf. In Hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. In het Hoofdstuk 6 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Tenslotte komt in Hoofdstuk 7 de juridische planbeschrijving aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt in de kern Druten (gemeente Druten). De kern maakt onderdeel uit van het lint aan rivierdorpen ten zuiden van de Waal, waarmee het in het Land van Maas en Waal ligt. Druten is een zelfvoorzienende kern met een haven aan de Waal.

Druten ligt tussen de grotere steden Tiel en Nijmegen. Binnen de omgeving Druten was de Van Heemstraweg sinds 1959 voor meerdere decennia de snelste verbinding tussen Duitsland en het westen van Nederland. De N322 vormt tegenwoordig de nieuwe doorgaande weg, die een verbinding biedt naar de A50 en A73 in het oosten en de N323 in het westen. Hierdoor heeft de Van Heemstraweg haar functie als belangrijke verkeersader voor de regio verloren.



Luchtfoto omgeving plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Op planlocatie 't Erf in Druten is sprake van een braakliggend en ongebruikt grasveld te midden van het bebouwd gebied. Er zijn voor 't Erf bouwplannen gemaakt, waarvoor ook voorgesorteerd is in het geldend bestemmingsplan. Echter, deze plannen zijn nooit gerealiseerd. Het plangebied is in zijn huidige staat daarom niets meer dan een leegstaand grasveld.

Ten oosten van het perceel staan bebouwing in de vorm van woningen en het maatschappelijk gebouw 'den Bogerd' dat een bibliotheek, theater, restaurant en enkele winkels huisvest. Dit gebouw is meerdere verdiepingen hoog. Hiermee ontstaat er, ten opzichte van de dubbellaags woonbebouwing ten oosten van het plangebied, variëteit in de bebouwingsstructuur.

Ten westen van het 't Erf staat een appartementencomplex met drie verdiepingen. Dit complex kent een rechtlijnige gevelvorm met aan elke zijde ramen en balkons, behorend tot de appartementen.

Ten noorden van het perceel zijn reeds parkeervoorzieningen aanwezig, gelegen nabij een sportveldje en een speeltuin. Deze laatste zijn omringd door een strook groen. Rondom de speelgelegenheden is er sprake van

een woonwijk met rijwoningen. Aan het zuiden van 't Erf ligt een waterpartij die het perceel scheidt van de Van Heemstraweg. Er is ten zuidoosten van het 't Erf een ontsluiting naar de Van Heemstraweg, die gebruikt wordt voor het maatschappelijk gebouw ten oosten van het plangebied.



Luchtfoto locatie 't Erf (bron: bing.com /maps)



Vooraanzicht perceel 't Erf met o.a. zicht op het westelijk gelegen appartementencomplex (bron: Google Streetview december 2020)

Hoofdstuk 3 Planvoornemen

3.1 Voornemen

Op voorgenoemde locatie ligt in de huidige situatie een braakliggend grasveld. Initiatiefnemer is voornemens om op dit perceel 49 woningen te realiseren in de vorm van sociale huurappartementen.

Het bouwplan bestaat uit een rechthoekig woningcomplex in ringvorm met een binnenplaats. Het complex telt in totaal vier verdiepingen.

De hierna in deze toelichting opgenomen afbeeldingen betreffende het stedenbouwkundig- en gebouwontwerp (plattegronden, impressies, etc) geven een stand van zaken weer en dienen ter illustratie.
Deze zijn binnen de randvoorwaarden van de kaders van het bestemmingsplan onderhevig aan voortschrijdend inzicht. Het ontwerpboek is opgenomen in Bijlage 1



Stedenbouwkundige impressie noordgevel 't Erf (bron: opZoom architecten)

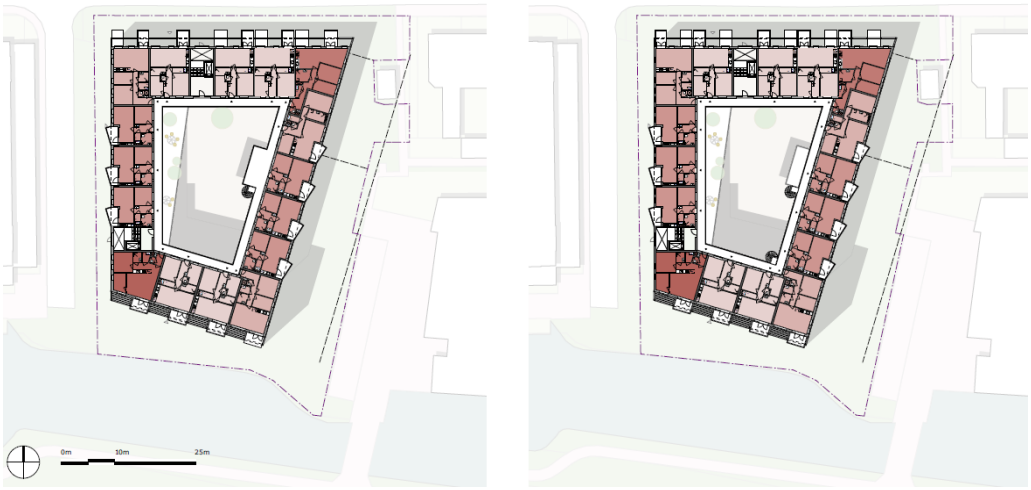
3.2 Woningbouwprogramma

Er zijn binnen het complex drie hoofdsoorten aan appartementen die in gemengde vorm zullen voorkomen op elke verdieping. Alle appartementen zullen gerealiseerd worden in het sociale huursegment. Binnen de appartementen kan onderscheid gemaakt worden in drie verschillende woningtypen:

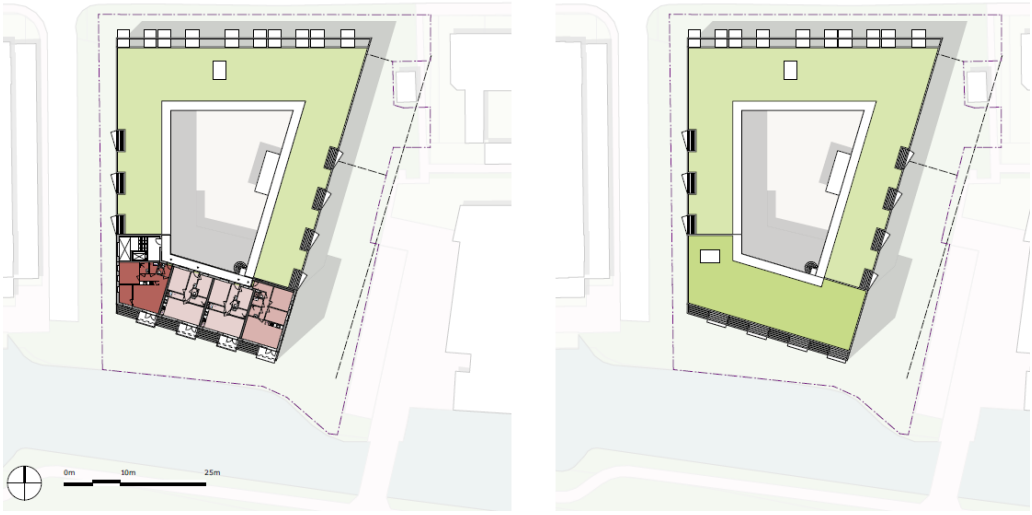
- Woningtype A, met een oppervlakte van 72 m^2 bvo (twee slaapkamers) . Van woningtype A worden 15 woningen gerealiseerd.
- Woningtype B, met een oppervlakte van 55 m^2 bvo (één slaapkamer). Van woningtype B worden 17 woningen gerealiseerd.
- Woningtype C, met een oppervlakte van 76 - 90 m^2 bvo (twee slaapkamers). Van woningtype C worden 17 woningen gerealiseerd.



Souterrain en begane grond (bron: opZoom architecten)



1e en 2e verdieping (bron: opZoom architecten)



3e verdieping en sedumdak (bron: opZoom architecten)

3.3 Stedenbouwkundige inpassing

Het woningcomplex aan de Heemradenstraat volgt grofweg de contouren van het bijbehorende kadastrale perceel. Hierdoor heeft het woningcomplex geen standaard vorm en is het uniek in de woonwijk in Druten.

Het woningcomplex wordt, aan de noordgevel, gerealiseerd met een bouwhoogte van 11 meter gemeten vanaf het maaiveld. Deze hoogte is inclusief het souterrain waarop het wooncomplex wordt gerealiseerd. Aan de zuidgevel wordt het gebouw beoogd met een bouwhoogte van 14 meter hoog vanaf het maaiveld. Elke verdieping, inclusief souterrain, is 3 meter hoog. Doordat rond het perceel 't Erf meerdere woningen en hoge bebouwing staat, past het woningcomplex met zijn drie verdiepingen bij de gelaagdheid van de omgeving.

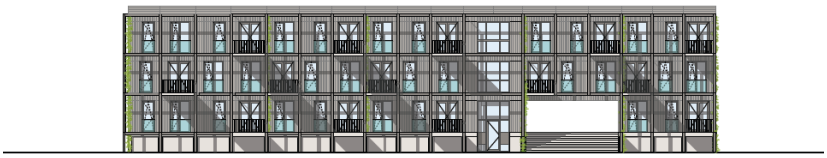
De noordgevel is rechthoekig met een poort aan de westzijde. Via deze poort kan de binnenplaats bereikt worden. Verder zitten er aan deze gevel de balkons die horen bij de appartementen afwisselend per verdieping. Deze balkons hebben uitzicht op de speelvelden.

De westgevel kent aan de rechterkant (zuiden) een verhoging door een aanvullende derde verdieping. De linkerkant (noorden) telt twee verdiepingen met een poort die leidt naar de binnenplaats. De balkons aan de westgevel behoren tot de middelste appartementen van deze zijde van het complex. Deze balkons hebben uitzicht op het naastgelegen appartementencomplex.

De zuidgevel is, door de inpassing van het wooncomplex in de omgeving, de meest smalle gevel. Aan deze gevel zijn de balkons in banen boven, en naast elkaar. Hier hebben de balkons uitzicht op het water en de Van Heemstraweg.

De oostgevel kent aan de linkerkant (zuiden) een verhoging door de derde verdieping. De rechterkant (noorden) telt twee verdiepingen.

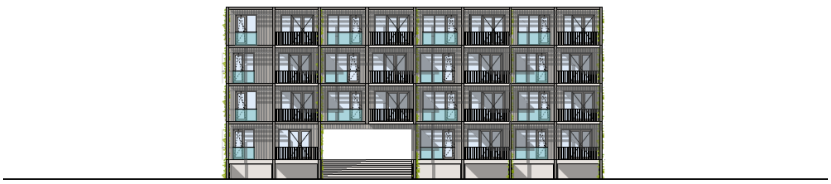
Voor het complex zijn 64 parkeerplaatsen beoogd, die zich rondom het complex bevinden. In paragraaf 5.10 Verkeer en parkeren wordt verder ingegaan op de parkeersituatie van het voornemen.



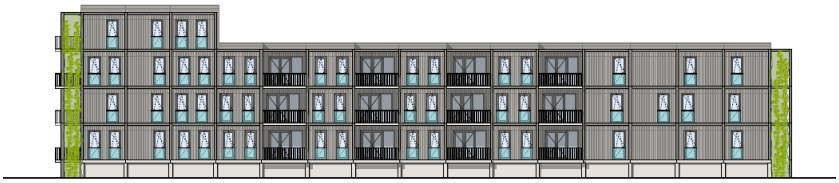
Stedenbouwkundig ontwerp noordgevel (bron: opZoom architecten)



Stedenbouwkundig ontwerp westgevel (bron: opZoom architecten)



Stedenbouwkundig ontwerp zuidgevel (bron: opZoom architecten)



Stedenbouwkundig ontwerp oostgevel (bron: opZoom architecten)



Impressie noordgevel aan de Heemradenstraat (bron: opZoom architecten)



Impressie zuidgevel aan de van Heemstraweg (bron: opZoom architecten)



Impressie binnenhof ontwerp (bron: opZoom architecten)

3.4 Landschappelijke inpassing

In de realisatie van het wooncomplex wordt beplanting geïntegreerd. Deze beplanting wordt aangebracht aan de randen van het appartementencomplex aan de zijgevels van de balkonstellages. Hier wordt met klimop een groene rand aangebracht, waardoor de hoeken van het gebouw zacht ingepast worden in het landschap.

Het dak van het appartementencomplex wordt gerealiseerd als sedumdak. Een sedumdak is een type groendak met vetplanten. De beplanting zorgt voor betere bescherming tegen zonlicht en regen, en tegen extremere temperatuurverschillen.

De gronden rondom het wooncomplex hebben naast een toegangs- en parkeerfunctie ook een verblijfsfunctie: de verblijfsplekken en de paden worden ingebed in een groene inrichting (zie afbeelding hieronder als ook Bijlage 2) Alle gronden binnen de plangrens worden ingericht voor gebruik als tuin/verblijf. Het terrein is alleen voor de bewoners van het complex en dus niet openbaar.



Landschappelijke inpassing (bron: landschappelijke inpassing PouderoyenTonnaer)

3.5 Beeldkwaliteit

Het aspect beeldkwaliteit is op 26 maart 2022 en 14 juni 2022 positief beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit (zie Bijlage 11 Advies welstand).

Het positieve advies luidt als volgt:

Dit ontwerp voor appartementen is in het kader van het vooroverleg uitgebreid besproken met de architect en opdrachtgever en doorontwikkeld tot de voorliggende uitwerking. In deze vorm past dit appartementengebouw goed tussen beide eveneens grote bouwmassa's in Druten-West. Ook in de parkeeroplossing geeft het plan een passende oplossing. Waardering wordt uitgesproken voor de vier gevels die ieder op een eigen wijze zijn uitgewerkt en zijn gericht op de eigenschappen van de betreffende situering.

3.6 Afwijken geldend bestemmingsplan

Oprichten van het wooncomplex is onder het huidige bestemmingsplan 'Druten West' niet mogelijk. Hoewel in dit bestemmingsplan op het perceel wel grotendeels sprake is van een woonbestemming, komt de inpassing van het wooncomplex binnen het perceel niet overeen met de in het bestemmingsplan ingetekende bouwvlakken. Ook is het wooncomplex niet passend binnen de maatvoeringen in deze bouwvlakken.

Om het planvoornemen mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hierbij blijft de huidige bestemming 'Wonen' gelden, maar zal het westelijke deel waar de bestemming 'Maatschappelijk' ligt worden herbestemd als 'Wonen'. In de navolgende hoofdstukken zal het planvoornemen getoetst worden aan de geldende beleidskaders op Rijks- , provinciaal en gemeentelijk niveau en de geldende beleidskaders op het gebied van milieu en omgeving.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het Rijk opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet, die per 1 januari 2022 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstigbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

5. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
6. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
7. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locatie bevindt zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden.

Met het planvoornemen wordt een inbreidingslocatie binnen de bestaande kern Druten benut voor een appartementencomplex van 49 appartementen. Hiermee wordt voldaan aan de wens binnen de NOVI om zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te bouwen. Met de realisatie van het appartementencomplex worden appartementen toegevoegd die zowel geschikt zijn voor starters als voor ouderen. Hiermee wordt de doorstroom van de woningmarkt bevorderd. Het plan ligt hiermee in lijn met de NOVI.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1

oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De voorgenomen ontwikkeling ligt niet in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen. Daarom heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

4.1.3 Bro: motivering duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'motivering duurzame verstedelijking' (voormalige ladder) opgenomen. Dit stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.

De motivering duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen, te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen. Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Het planvoornemen voorziet in de netto toevoeging van 49 wooneenheden. In de basis wordt een grenswaarde van 11 woningen gehanteerd voor er gesproken wordt van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom relevant voor het planvoornemen.

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. Deze behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Gezien de ontwikkeling een realisatie betreft van een appartementencomplex van 49 appartementen, is te veronderstellen dat dit verzorgingsgebied buiten de reikwijdte van de Woonvisie Druten valt. In 4.3.1 is aangetoond dat het voornemen ook passend is binnen regionale woonafstemming en in 4.4.2 is aangetoond dat het planvoornemen passend is binnen de gemeentelijke woonvisie

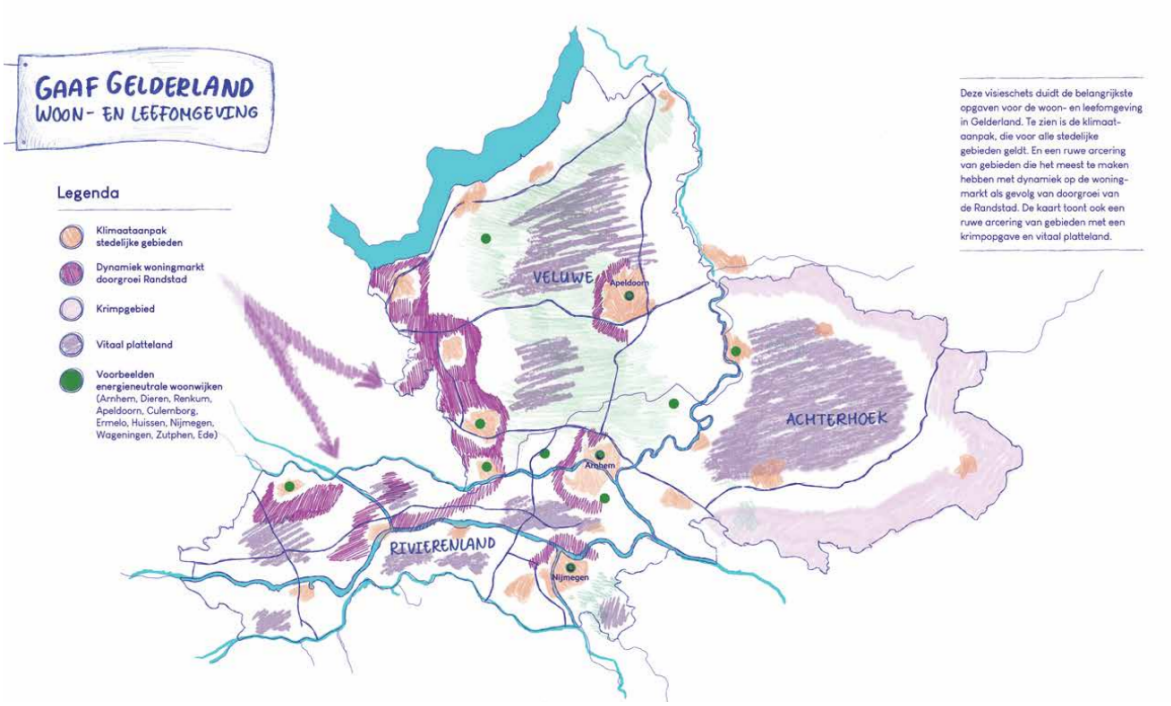
De voorgenomen locatie voor ontwikkeling is een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Een woonontwikkeling wordt zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau wenselijk geacht. De Omgevingsverordening Gelderland stelt dat woonontwikkelingen zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd dienen te worden (4.2.2). Binnen de Structuurvisie Druten ligt het plangebied binnen een gebied dat geschikt is als inbreidingslocatie (4.4.1). Ook binnen het huidige bestemmingsplan 'Druten-West' ligt er een woonbestemming op de locatie, waarmee vastgesteld kan worden dat een woonontwikkeling wenselijk is op deze locatie.

Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat het voornemen voldoet aan de eisen die gesteld worden in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hiermee ligt het plan in lijn met het Bro.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is vastgesteld op 19 december 2018 en bevat thematische visieschetsen. Deze schetsen zijn niet bedoeld als plankaart of ontwikkelkaart maar zijn wel een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen die wij op dit moment zien uit het perspectief van de Omgevingsvisie. Ze dienen hiermee voor de provincie als onderlegger om met haar partners het gesprek te voeren over de thema's, vraagstukken en oplossingsrichtingen, zowel op de schaal van Gelderland als op regionale en lokale schaal.



Visieschets Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Provincie Gelderland gebruikt haar omgevingsvisie om ontwikkelingen te stimuleren, ruimte te maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid en kansen te pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Uit deze focus en ambities voor een duurzaam, economisch krachtig en verbonden Gelderland volgen dan ook 'spelregels' of 'Doe-principes' voor verdere inzet en uitvoering. Deze 'Doe-principes' zijn:

- Doen: Er wordt breed gekeken en gewerkt met focus consequent vanuit het perspectief van duurzaam én verbonden én economisch krachtig;
- Laten: Er worden geen zaken gestimuleerd die niet aansluiten op de visie;
- Zelf: De provincie geeft zelf het goede voorbeeld, neemt haar verantwoordelijkheid en zet door als het vraagstuk erom vraagt;
- Samen: De provincie werkt met open vizier, bouwt aan gezamenlijke agenda's met partners en stimuleert kansen voor innovatie en kennisdeling.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied voor de provincie Gelderland het vertrekpunt.

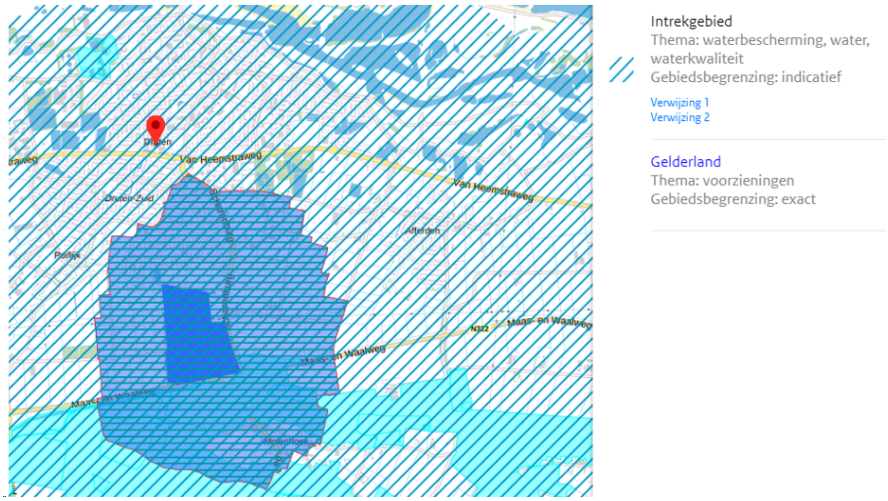
Met het planvoornemen wordt een locatie binnen bestaand stedelijk gebied ingezet voor woningbouw. Dit type woningbouw sluit aan op de verdere ambities die de provincie Gelderland heeft geformuleerd voor een duurzaam en divers woon- en leefklimaat binnen de Omgevingsvisie. Het appartementencomplex wordt aardgasloos gerealiseerd. Gelet op dit ligt de ontwikkeling van het planvoornemen in lijn met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale staten vastgesteld op 24 september 2014 en voor het laatst geactualiseerd op 15 december 2021. De Omgevingsverordening is één van de instrumenten die de provincie Gelderland gebruikt om haar ambities te realiseren. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet tot nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De Omgevingsverordening is daarentegen gericht op de regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. Dit betekent ook dat vrijwel alle regels omtrent de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Het plangebied ligt nabij een waterwingebied (ten zuiden van het plangebied). Het plangebied ligt echter niet binnen het omliggende grondwaterbeschermingsgebied. Wel ligt het plangebied binnen een intrekgebied. Dit maakt de onttrekking van fossiele energie uit de grond niet mogelijk. Dit wordt in de nieuwe situatie niet gedaan. Hiermee zijn er geen regels betreffende de (fysieke) leefomgeving binnen de Omgevingsverordening Gelderland die uitvoering van het planvoornemen belemmeren.



Ligging plangebied binnen Kaart 6: Regels Water en Milieu van de Omgevingsverordening Gelderland

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsverordening Gelderland is in afdeling 2.7a, artikel 2.65b een verplichting opgenomen ten aanzien van klimaatadaptatie. Op basis van dit artikel moet het volgende worden opgenomen in de toelichting van een bestemmingsplan, wanneer deze een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt:

Een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

Hierbij moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken:

- waterveiligheid;
- wateroverlast;
- droogte;
- hitte.

Hieronder zijn de 4 verplichte onderdelen (kort) uitgewerkt.

Waterveiligheid
In geval van een stijgend waterniveau (bijvoorbeeld door extreme regenbuien), kan er op bepaalde locaties een risico ontstaan op overstroming. Een overstroming zorgt voor veel schade aan de bebouwde omgeving en de natuur.

Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een overstromingsrisico. Daarnaast zijn er geen (primaire) waterkeringen gelegen in of nabij het plangebied.

Wateroverlast
Wanneer er extreme regenbuien vallen, kan het voorkomen dat de aanwezige hemelwatervoorzieningen het extra water niet kunnen bergen. In dit geval zal de waterberging of de watergang overstromen en overlast veroorzaken.

Voorliggend plan voorziet in de aanleg van voldoende waterbergingsvoorzieningen om het water van een extreme bui te bergen. Schoon afstromend hemelwater kan daarnaast worden afgevoerd naar het gescheiden rioolstelsel.

Droogte
Klimaatverandering zorgt behalve voor teveel water in de vorm van extreme buien, ook voor periodes van droogte. Droogte heeft negatieve gevolgen voor de natuur, mens en dier.

De beste manieren om om te gaan met droogte zijn het bergen van voldoende water en het minimaliseren van waterverspilling. Ook het breken van de wind door middel van het aanplanten van bomen of het realiseren van bebouwing kan bijdragen aan een vermindering van de droogte.

Hitte
Klimaatverandering wordt vaak geassocieerd met opwarming van de aarde. Echter, ook extreme onweers- en hoosbuien, wind en hitte zijn gevolgen van de klimaatverandering. Hittestress kan veel klachten veroorzaken bij mens en dier. Daarom is het van belang de hittestress te verminderen waar mogelijk.

Tegen hittestress kan een aantal specifieke maatregelen genomen worden, waarvan er enkele worden toegepast in het plangebied, zoals o.a.het aanplanten van bomen en struiken, het aanleggen van groene (halfverharde) parkeerplaatsen en groene daken. Van al deze maatregelen is aangetoond dat zij hittestress verminderen.

Zie voor klimaatadaptieve ontwerpmaatregelen Bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp (vanaf pag 35).

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020 - 2030

Met de woonagenda leggen de samenwerkende gemeenten in de subregio Nijmegen e.o. (Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen) een gezamenlijke koers vast om tegemoet te komen aan de wonen opgaven voor de jaren 2020-2030. Het centrale doel is het zorgen voor een blijvend goed woon- en leefklimaat voor alle huidige en toekomstige inwoners van de subregio, met voldoende woningen, kwantitatief en kwalitatief voor iedereen die dat nodig heeft.

De kernkwaliteiten van de subregio Nijmegen e.o. bestaan uit: een diversiteit aan woonmilieus en woningtypen voor een diversiteit aan huishoudens in een groene omgeving met veel voorzieningen en met goede verbindingen met de rest van Nederland. De gemeenten proberen gezamenlijk de kracht van de subregio en de regio te versterken door verbeteringen te realiseren op de gebieden wonen en leefbaarheid, duurzaamheid, zorg en welzijn en werk, innovatie en onderwijs. De diversiteit aan woonmilieus is een van de sterke punten die wordt behouden en verder uitgebouwd.

Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 omvat de volgende thema's:

a. Verantwoord versnellen: programmeren en afstemmen

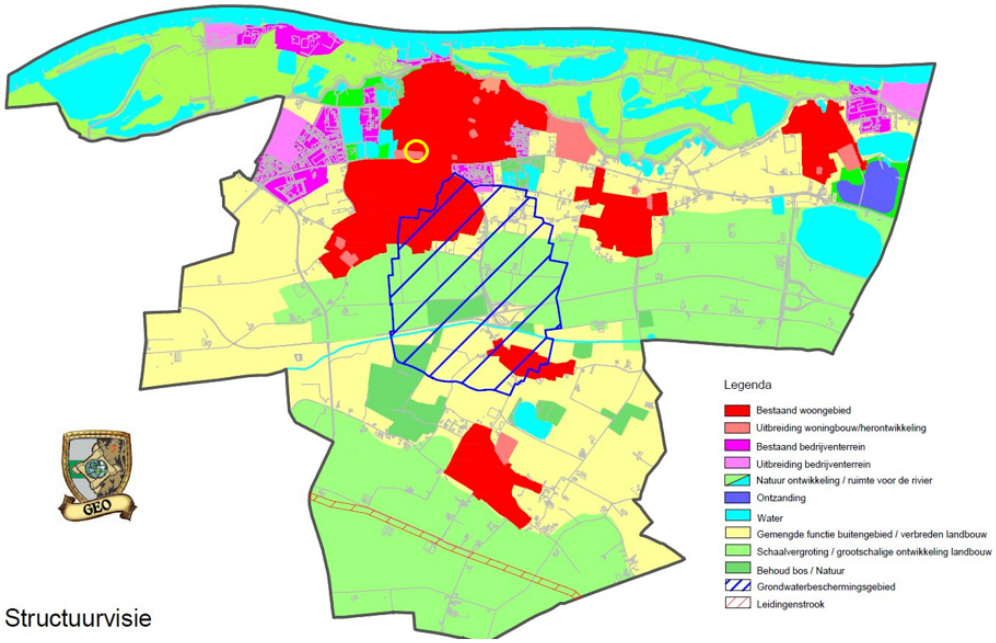
b. Bestaande woningvoorraad en betaalbaarheid
c. Duurzaam en toekomstbestendig
d. Huisvesting specifieke doelgroepen

De woonagenda zet in op een woningbouwprogramma voor de hele subregio van minimaal 50% betaalbare woningen. Het gaat om sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen (tot € 1.000,-) en sociale koopwoningen (tot € 310.000,-). Voor Druten is een regionale woningbehoefte 970 woningen tot 2030.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Druten

Op 16 februari 2012 is de Structuurvisie Druten vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is meerledig. Het vaststellen van een structuurvisie voor het grondgebied van de gemeente is een wettelijke verplichting in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast biedt de structuurvisie Druten de juridische basis voor het toepassen van het kostenverhaalinstrumentarium uit de Wro. De structuurvisie van Druten heeft hiermee een sterk formeel karakter en vormt voor de gemeente het kader, waarbinnen zij (met anderen) projecten initieert en projecten van derden beoordeelt die bijvoorbeeld niet passen binnen geldende bestemmingsplannen.



Uitsnede van de verbeelding van de Structuurvisie Druten met in geel omlijnd de ligging van het plangebied

Binnen de verbeelding van de structuurvisie wordt het plangebied aangemerkt als gebied dat potentieel heeft voor uitbreiding van woningbouwontwikkeling (de gehele locatie Druten-West is aangewezen als een gebied voor woningbouwontwikkeling). In de (verouderde) structuurvisie wordt gesteld dat ten behoeve van de autonome groei van de gemeente en de aantrekkingskracht vanuit omliggende dorpen een behoefte van 65 woningen per jaar bestaat tot 2020. In nieuwere beleidsdocumenten op het gebied van wonen (Subregionale Woonagenda Nijmegen, Woonvisie Druten) is gebleken dat deze behoefte groter is en er vooral behoefte is aan nieuwe differentiatie in de woningbouw, waarbij meer focus wordt gelegd op (levensloopbestendige) appartementen om de doorstroom van de woningmarkt te bevorderen. Gelet op het feit dat het appartementencomplex gelegen is binnen een wijk die aangemerkt wordt als mogelijke uitbreidingslocatie, kan gesteld worden dat de Structuurvisie Druten aansluit bij deze ontwikkeling.

4.4.2 Woonvisie Druten 2016-2021 met aanvulling2020 en 2021

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

De visie is beschreven aan de hand van vijf speerpunten:

Faseren, doseren en samenwerken: De gemeente streeft naar een goede afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel kwantitatief al kwalitatief. Door groei van de bevolking en de economie en door achterblijvende bouwproductie is de druk op de woningmarkt de afgelopen jaren steeds meer toegenomen. Er dient een versnelling in de woningproductie plaats te vinden. Dat betekent dat (gemiddeld) per jaar meer woningen moeten worden toegevoegd dan voorgenomen is 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).

I*nvulling geven aan woonwensen*: .De gemeente Druten zet in op het aanbod van betaalbare koopwoningen tot €200.000 en sociale huur en middeldure huur voor starters en jonge huishoudens. 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.

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. De behoefte aan sociale huurwoningen voor de komende jaren is gestegen ten opzichte van een paar jaar geleden. Uit het regionale woningmarktonderzoek blijkt een behoefte aan 200 extra sociale huurwoningen voor de komende 10 jaar. Dat betekent dat in 2030 de sociale huurvoorraad uit 2.025 woningen zal bestaan.

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 peil te houden of waar nodig te verbeteren..

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.

4.4.3 Planspecfieke beleidstoets

Het planvoornemen voorziet in het toevoegen van 49 sociale huurappartementen in de vorm van een nieuw wooncomplex op een inbreidingslocatie in Druten. Het voornemen voor de realisatie van het appartementencomplex past binnen de vastgestelde planvoorraad voor de gemeente Druten en voorziet in de behoefte aan sociale huurappartementen in de subregio Nijmegen. Gelet hierop ligt de woningbouwontwikkeling in lijn met geldend regionaal woonbeleid en binnen de gemeentelijke woonvisie.

De instandhoudingstermijn voor de sociale huur is in elk geval minimaal 25 jaar.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Bedrijven- en milieuzonering

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand heeft als doel bijvoorbeeld om ter plaatse van een 'gevoelig' object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit.

In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving.

De beoordeling van de situatie rond de milieuzonering is in dit geval tweeledig:

- De beoordeling van eventuele milieubelasting door omliggende bedrijven op de nieuwe woonfuncties binnen het plangebied;
- De beoordeling van eventuele milieubelasting door de nieuwe functies binnen het plangebied op nabijgelegen gevoelige objecten.

Gezien het planvoornemen voorziet in enkel een woonontwikkeling, kan er geconcludeerd worden dat het planvoornemen niet voorziet in nieuwe hinderveroorzakende activiteiten. Een beoordeling van de ligging van het nieuwe bouwplan ten opzichte van hindergevoelige functies in de omgeving is daarom niet aan de orde. Wel dient beschouwd te worden of het voornemen niet milieukundig belast wordt door omliggende bedrijven in het plangebied.

Naast het plangebied is een cluster van maatschappelijke functies gelegen op de locatie Van Heemstraweg 53, met daaronder de volgende activiteiten:

- restaurant (milieucategorie 1);
- bibliotheek (milieucategorie 1);
- winkel (milieucategorie 1);
- theater (milieucategorie 2)

Inrichtingen met milieucategorie 1 hebben conform de systematiek van bedrijven- en milieuzonering een indicatieve milieuzonering van 10 meter. Inrichtingen met een milieucategorie 2 hebben een indicatieve milieuzonering van 30 meter. Gezien het plangebied gesitueerd is in een gebied waar woon- en maatschappelijke functies naast elkaar zijn gelegen, kan gesproken worden van gemengd gebied. Door deze ligging binnen bestaand stedelijk en gemengd gebied, kunnen richtafstanden met één stap verkleind worden tot 0 en 10 meter. Het nieuw te situeren bouwvlak voor het appartementencomplex ligt buiten de richtafstanden ten opzichte van het bouwvlak voor maatschappelijke doeleinden aan de Van Heemstraweg 53.

Ca. 20 m ten noorden van het plangebied ligt een sportveldje, binnen de bestemming Groenvoorzieningen. In de VNG-brochure zijn geen richtafstanden opgenomen voor speel- of sportveldjes. Voor kinderboerderijen en scholen voor basis- en algemeen voorgezet onderwijs (met schoolplein) zijn richtafstanden gegeven van 30 m. Een sportveldje binnen de groenvoorziening zal in elk geval niet meer geluid veroorzaken dan een schoolplein. Uitgaande van de richtafstanden van 30 m is het volgende van belang: door de ligging binnen bestaand stedelijk en gemengd gebied (zie hierboven), kunnen richtafstanden met één stap verkleind worden tot 10 meter.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede milieukundige inpassing. In de navolgende paragrafen zal verder ingegaan worden op individuele milieu- en omgevingsaspecten.

5.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Het plangebied kent in de huidige situatie al een woonbestemming. Dit betekent dat met het planvoornemen geen verandering van het beoogde gebruik plaatsvindt. Toch is in het kader van de zorgvuldige planvoorbereiding, de uitvoerbaarheid van het plan en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat nagegaan of er sprake is van een goede bodemkwaliteit. Er is derhalve quickscan vooronderzoek uitgevoerd, ten behoeve van een vrijstelling van bodemonderzoek (zie Bijlage 4).

Op basis van o.a het verkennend bodemonderzoek uit 2009 (zie Bijlage 3) uitgevoerd na de sloop van de voormalige school op deze locatie, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een onverdachte locatie, en dat vrijstelling kan worden verleend van het doen van aanvullend onderzoek.

De grond is geschikt voor een woonfunctie en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect bodem levert hiermee geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

5.3 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). Wanneer de bijdrage van het planvoornemen aan extra verkeer de grens van 1,2 $\mu g/m^3$ niet overstijgt, kan deze aangemerkt als 'Niet in Betekenende Mate' en is nader onderzoek met betrekking tot de negatieve gevolgen ten opzichte van het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Het initiatief betreft 49 appartementen, met een totale verkeersgeneratie van 294 mvt/etmaal. Uit de hieronder ingevulde NIBM-tool blijkt dat deze toename aan verkeersbewegingen aan te merken is als NIBM. Hiermee levert het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

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

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	294
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,17**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,05**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Ingevulde NIBM-tool

5.4 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 (artikel 1 Wgh):

- Woningen;
- Geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- Andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
  1. Onderwijsgebouwen
  2. Ziekenhuizen en verpleeghuizen
  3. Verzorgingshuizen
  4. Psychiatrische inrichtingen
  5. Kinderdagverblijven

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen. Wel is door de ligging aan de Van Heemstraweg wegverkeerslawaai relevant. Door de naastgelegen maatschappelijke voorzieningen is onderzoek naar industrielawaai ook relevant.

Wegverkeerslawaai Van Heemstraweg

De nieuwe woonbestemmingen zijn voorzien binnen 250 meter brede wettelijke geluidzone (akoestisch aandachtsgebied) van de maatgevende Van Heemstraweg. De locatie ondervindt mogelijk een relevante geluidsbelasting van de niet in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde Heemradenstraat (30 km/u weg). Om deze reden is door NIPA Milieutechniek bv. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (toegevoegd als Bijlage 6 bij deze toelichting (rapportnummer N210150.001/LHO, d.d. 4 januari 2022).

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuwe appartementen de geluidbelasting ten hoogste 53 dB inclusief aftrek ex. artikel 110g Wgh bedraagt vanwege het wegverkeer op de Van Heemstraweg De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de voor- en zijgevels van de geprojecteerde appartementen met ten hoogste 5 dB overschreden. Dit betekent dat een besluit hogere waarde voor wegverkeerslawaai noodzakelijk is.

Op grond van het Bouwbesluit is de geluidwering van een nieuwe woning in standaarduitvoering tenminste 20 dB. Hieruit volgt dat de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger mag zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen. Bij de berekende (ongecorrigeerde) geluidbelasting van ten hoogste 58 dB is een geluidwering van de gevel van minimaal (58 - 33=)25 dB vereist.

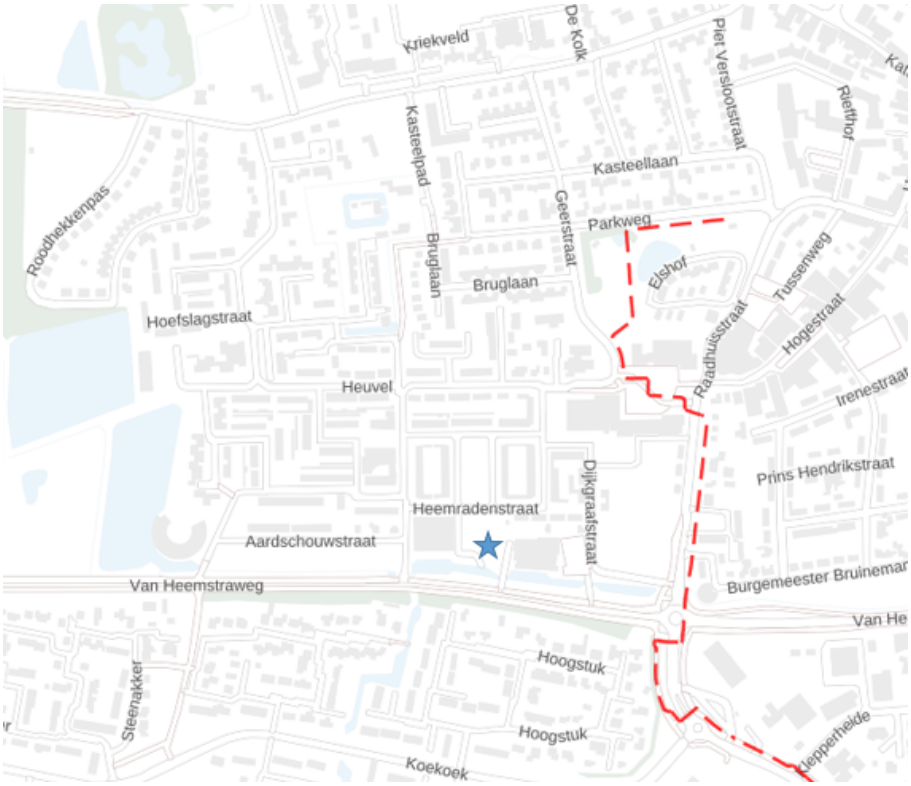
Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Heemstra op de voorgevel van het complex hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zal een hogere grenswaarde voor de betreffende gevels van woningen worden verleend.

Het besluit hogere grenswaarden is als Bijlage 7 toegevoegd aan deze toelichting.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Bij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten zoals onder meer woningen, dient de invloed van deze aspecten in beeld te worden gebracht.

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied buiten het invloedsgebied Bevi-bedrijven, wegen, spoor en/of buisleidingen ligt.
Een nadere onderbouwing van het groepsrisico is daarom niet aan de orde. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen.



rode stippellijn: ligging buisleiding (Bron: atlas leefomgeving)

5.6 Geur

Bij het opstellen van een bestemmingsplan voor geurgevoelige objecten (zoals woningen) moet het geuraspect meewegen. Het is niet toegestaan om zonder meer nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk te maken binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf. Deze verplichting vloeit voort uit de jurisprudentie over een goed woon- en leefklimaat. (ABRvS 24 oktober 2007, nr. 200604926/1).

Met het plan worden 49 geurgevoelige objecten toegevoegd. In de nabije omgeving zit een gebouw dat diverse maatschappelijke functies huisvest: bibliotheek, restaurant, winkels, theater. Geen van deze functies levert mogelijke geurhinder voor het voornemen. Om deze reden is uit te sluiten dat het aspect geur belemmeringen oplevert voor het plangebied.

5.7 Natuur

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. De Wet Natuurbescherming (2017) vormt het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming en regelt de bescherming van flora en fauna, gebieden en bossen. Ook geeft de wet invulling aan de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn via de aanwijzing van Natura 2000- gebieden. In de Wet Natuurbescherming zijn drie bestaande wetten samengevoegd, te weten de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet.

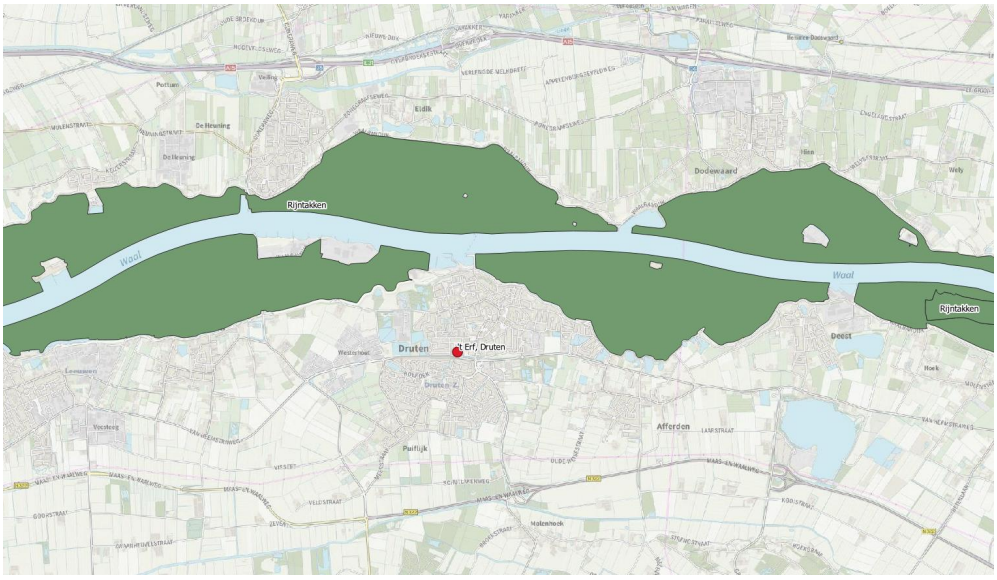
5.7.1 Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Wet Natuurbescherming ligt. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten mogen niet worden aangetast. Er is nagegaan of het plangebied zich in, of in directe omgeving van, beschermd natuurgebied bevindt.

Natuurgebieden worden beschermd op Europees niveau (Natura 2000) en nationaal niveau (Natuurnetwerk Nederland). Natuurnetwerk Nederland is vertaald in provinciale verordeningen. In het geval van de provincie Gelderland wordt de begrenzing van Gelders Natuurnetwerk (GNN) geborgd in de Omgevingsverordening Gelderland.

Ligging tov Natura 2000 gebied

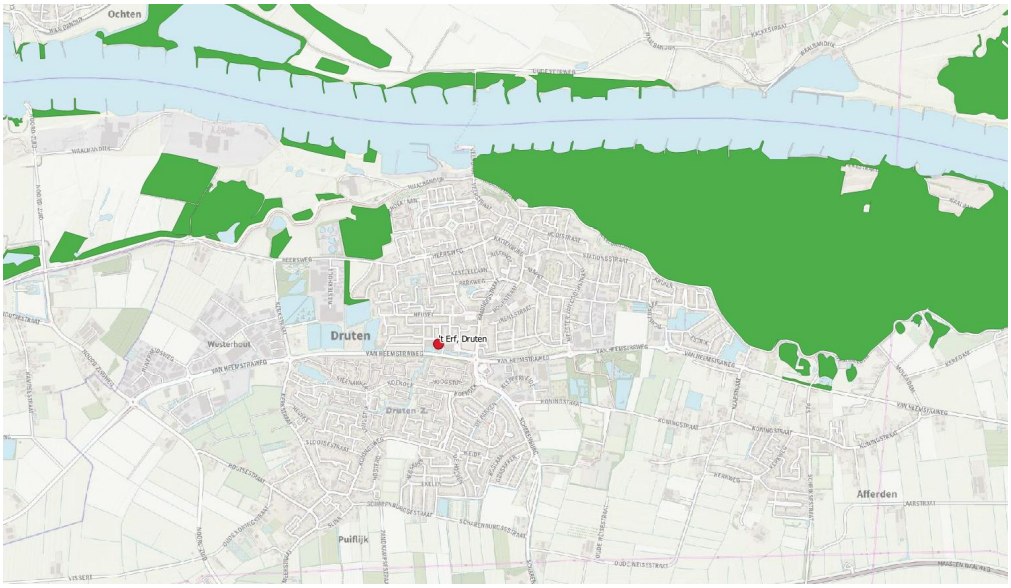
In de nabijheid van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' (ca. 1,0 km) (zie onderstaande afbeelding). .



Plangebied t.o.v. Natura 2000 gebieden

Ligging t.o.v GNN

Het plangebied ligt op 500 meter van Gelders Natuur Netwerk gebied (zie onderstaande afbeelding). De voorgenomen ontwikkeling heeft gezien ligging en gebruik geen negatief effect op dit GNN gebied



Plangebied t.o.v. Gelders Natuur Netwerk-gebieden

Effecten op Natura 2000 gebied.

Het plangebied ligt op relatief ruime afstand van Natura 2000-gebied, waardoor negatieve effecten van het planvoornemen op omliggend Natura 2000-gebied uit te sluiten zijn met betrekking tot licht, geluid en/of trillingen. Wel dient aangetoond te worden dat er geen sprake is van een significante stikstofdepositie op omliggend Natura 2000-gebied, middels een AERIUS-berekening. Deze berekening, uitgevoerd door Econsultancy, is bijgevoegd als Bijlage 5 bij deze toelichting. Uit deze berekening kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van significante stikstofdepositie op omliggend Natura 2000-gebied (in dit geval de Rijntakken). Er is hiermee geen vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

5.7.2 Soortenbescherming

Een doel van de Wet Natuurbescherming is het in stand houden van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Beschermde diersoorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. De bescherming wordt geregeld op drie manieren. Ten eerste via het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen. Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. En ten derde moet voor ingrepen, waarbij soorten of objecten zijn betrokken die vallen onder de Wet Natuurbescherming, een ontheffing worden aangevraagd.

Het plangebied vormt momenteel een grasveld dat regelmatig wordt gemaaid. Er is geen vegetatie aanwezig die wijst op aanwezigheid van soorten die beschermd worden door de Wet natuurbescherming. Met het uitvoeren van het planvoornemen vinden geen activiteiten plaats die habitats van beschermde soorten kunnen verstoren. Op basis hiervan wordt een nader onderzoek naar flora en fauna niet noodzakelijk geacht. Het aspect soortenbescherming levert geen belemmeringen op voor het uitvoeren van het planvoornemen.

5.8 Archeologie

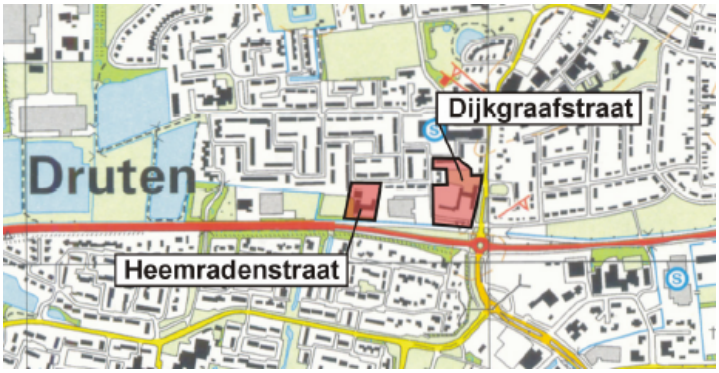
Met betrekking tot het onderdeel archeologie beschikt de gemeente Druten over een eigen kaderbeleid, met in het verlengde daarvan een archeologische beleidsadvieskaart. Dit is opgenomen in de rapportage ‘Actualisering archeologische waarden- / verwachtingen en beleidskaart gemeente Druten 2007, Addendum 2012’ die in februari 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart van archeologische waarden en verwachtingen opgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente zijn enkele terreinen met een bekende archeologische waarde (AMK terrein en dorpskern) aanwezig.

Archeologisch onderzoek

Door onderzoeks- en adviesbureau BAAC is in 2008 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (IVO) voor plangebied Heemradenstraat / Dijkgraafstraat te Druten uitgevoerd (zie Bijlage 8).

De gronden van het plangebied Heemradenstraat komen overeen met de gronden van het onderhavig bestemmingsplan:



Onderzoekslocaties archeologisch onderzoek (bron: IVO plangebied Heemradenstraat/Dijkgraafstraat)

Aanleiding voor dit onderzoek is de geplande nieuwbouw ter plekke van een school gelegen tussen de Dijkgraafstraat en de Raadhuisstraat en ter plekke van een reeds gesloopte woonwijk langs de Heemradenstraat. Het doel van een archeologisch bureauonderzoek is het opstellen van een specifieke archeologische verwachting voor het plangebied.

De conclusie van het onderzoek voor de onderzoekslocatie Heemradenstraat is dat *binnen het*

onderzoeksgebied geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Door onderzoeks- en adviesbureau BAAC is in 2021 op grotere schaal dan het plangebied, een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door middel van proefsleuven (d.d. 31 mei 2021), Hierbij zijn ook op de locatie van het plangebied boringen uitgevoerd. Uit deze boringen is niet gebleken dat er op de locatie archeologische waarden aanwezig zijn.

Het aspect archeologie levert geen belemmeringen op voor het uitvoeren van het planvoornemen.

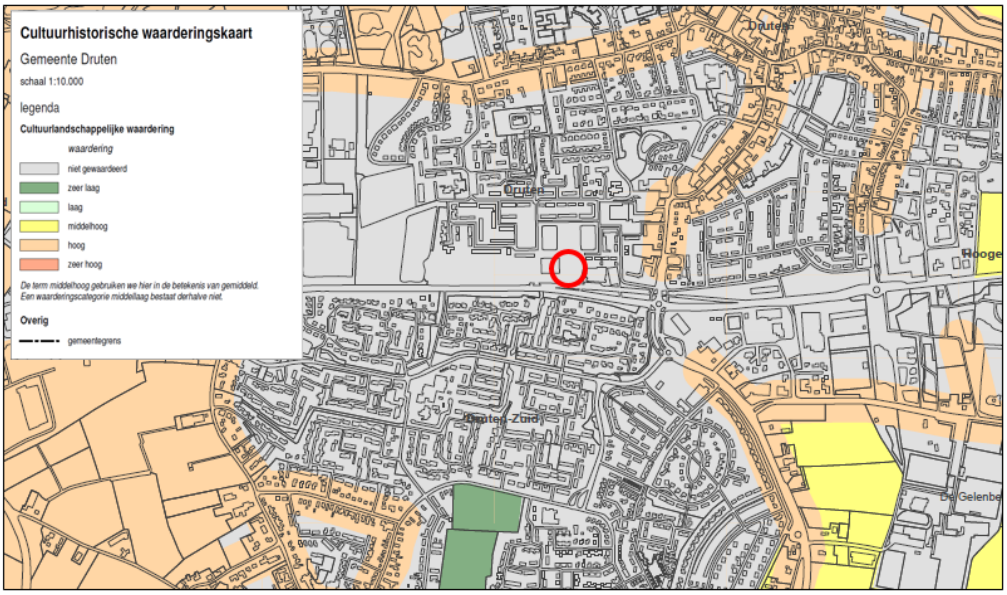
5.9 Cultuurhistorie

In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6 een beschrijving te worden opgenomen hoe rekening gehouden is met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Hierbij gaat het ook om historische bouwkunde en historische geografie.

De Beleidsnota cultuurhistorie 'Samen in verscheidenheid' bevat het geldend cultuurhistorisch beleid voor de gemeente Druten, in samenwerking met de gemeenten Beuningen, Wijchen en Heumen. Het cultuurhistorische beleid valt in twee hoofdonderdelen:

- Koesteren wat er is;
- Uitdragen van de rijkdom.

Het koesteren van wat er aan erfgoed is wordt concreet gemaakt door enerzijds de borging van cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan en anderzijds de continuering van het monumentenbeleid. In Druten worden de relevante cultuurhistorische waarden in de toekomstige bestemmings- en periodieke plannen meegenomen.



Uitsnede cultuurhistorische waarderingskaart van de gemeente Druten, met rood omlijnd het plangebied

De gemeente Druten wil de gebieden met een hoge en zeer hoge cultuurhistorische waarde beschermen. Voor de bescherming van de geïnventariseerde cultuurhistorische waarden wordt geen apart paraplubestemmingsplan opgesteld. De geïnventariseerde waarden zullen worden meegenomen in op te stellen nieuwe bestemmings- en periodieke plannen door middel van dubbelbestemmingen.

Het plangebied ligt in niet gewaardeerd landschap met betrekking tot cultuurhistorische aspecten. Dit betekent dat nadere borging van cultuurhistorische waarden conform geldend beleid niet aan de orde is. Het aspect cultuurhistorie levert hiermee geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

5.10 Verkeer en parkeren

In de ruimtelijke onderbouwing bij een toelichting dient onderbouwd te worden hoe bij uitvoering van het planvoornemen rekening gehouden wordt met de infrastructurele situatie en vastgestelde parkeernormen. De gemeenten Druten en Wijchen hebben gezamenlijk in de Mobiliteitsvisie Druten en Wijchen hun verkeersbeleid vastgelegd. De Nota Parkeernormen Gemeente Druten 2021 is het geldend gemeentelijk beleid voor parkeernormen.

5.10.1 Verkeer

De gemeente Druten heeft in de Mobiliteitsvisie Druten en Wijchen 'Duurzaam onderweg tussen Maas en Waal' het mobiliteitsbeleid vastgesteld. Voor deze mobiliteitsvisie lag het gemeentelijk mobiliteitsbeleid vast in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan(GVVP). Veel van de hierin opgenomen doelstellingen en uitvoeringsplannen zijn gerealiseerd, dan wel aan herziening en/of harmonisatie toe.

Het gebied in en rondom de gemeente Druten wordt doorkruist door een fijnmazig netwerk van snelwegen en provinciale wegen. Door de landelijk, regionaal en lokaal toenemende druk op het wegennet komt de (auto)bereikbaarheid van Druten ook onder druk te staand, met files op (vooral) de A50, A326 en N322. Deze filevorming werkt sluipverkeer door de kern van Druten in de hand (langs onder andere de van Heemstraweg).

Het appartementencomplex wordt gerealiseerd met 49 appartementen. Op basis van de Nota Parkeernormen Gemeente Druten 2021 kan geconcludeerd worden dat het plangebied is gelegen in rest bebouwde kom, matig stedelijk gebied. Het appartementencomplex wordt ontsloten vanaf verschillende zijden. Parkeerplaatsen voor het appartementencomplex worden gerealiseerd aan de Marktschuitstraat, de Heemradenstraat en direct onder het souterrain. Aan de Heemradenstraat worden ook bestaande parkeervoorzieningen ingezet voor bezoekersparkeren. Hiermee wordt er een wenselijke ontsluiting gecreëerd langs de Heemradenstraat en de Buurmeesterstraat naar de Van Heemstraweg. Hiermee wordt er geen nieuwe directe ontsluiting op de Van Heemstraweg gecreëerd, wat gezien de verkeersdruk en onveilige verkeerssituatie onwenselijk zou zijn. Er kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen niet voorziet in een onwenselijke infrastructurele situatie.

5.10.2 Parkeren

Met de realisatie van een appartementencomplex van 49 appartementen dient onderbouwd te worden dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden om te kunnen voldoen aan de geldende parkeernormen.

De geldende parkeernorm voor woningen in het goedkope segment is in de Nota parkeernormen gemeente Druten 2021, 1,5 pp/woning. Dit betekent dat er in totaal 49 * 1,5 = 74 parkeerplaatsen benodigd zijn om te kunnen voldoen aan de parkeernormering.

In een memo parkeernormering, toegevoegd als Bijlage 9 bij deze toelichting, wordt getoetst aan de geldende parkeernormeringen van de gemeente Druten. In deze memo wordt gemotiveerd waarom er afgeweken wordt van de generieke parkeernorm van 1,5 per wooneenheid die geldt conform geldend gemeentelijk parkeerbeleid (in dit geval de Nota parkeernormen gemeente Druten 2021).

De aanleiding voor de afwijking is gelegen in de bewonersdoelgroep, die gemiddeld een lager autobezit en autogebruik kent dan gemiddelde appartementbewoners. Dit komt doordat initiatiefnemer op basis van enkele criteria alleen verhuurt aan doelgroepen (spoedzoekers, senioren, starters etc., maar altijd huishoudens met lage inkomens) die in de praktijk dus ook één of geen auto hebben per huishouden. Meerdere auto's is praktisch gezien niet mogelijk gezien de gestelde inkomensgrens. Deze bewoners kennen daardoor een gemiddeld lager autobezit dan bewoners die elders zonder inkomensdrempel huren of kopen. De beperkte omvang van de appartementen bevestigt ook dat deze feitelijk bedoeld zijn voor de genoemde doelgroepen. Op basis hiervan wordt er aanleiding gezien om een ontheffing van de norm te verlenen en deze te verlagen naar 1,3 parkeerplaatsen per appartement.

Het College van B&W van de gemeente Druten heeft op 13 september 2022 besloten tot het afwijken van de

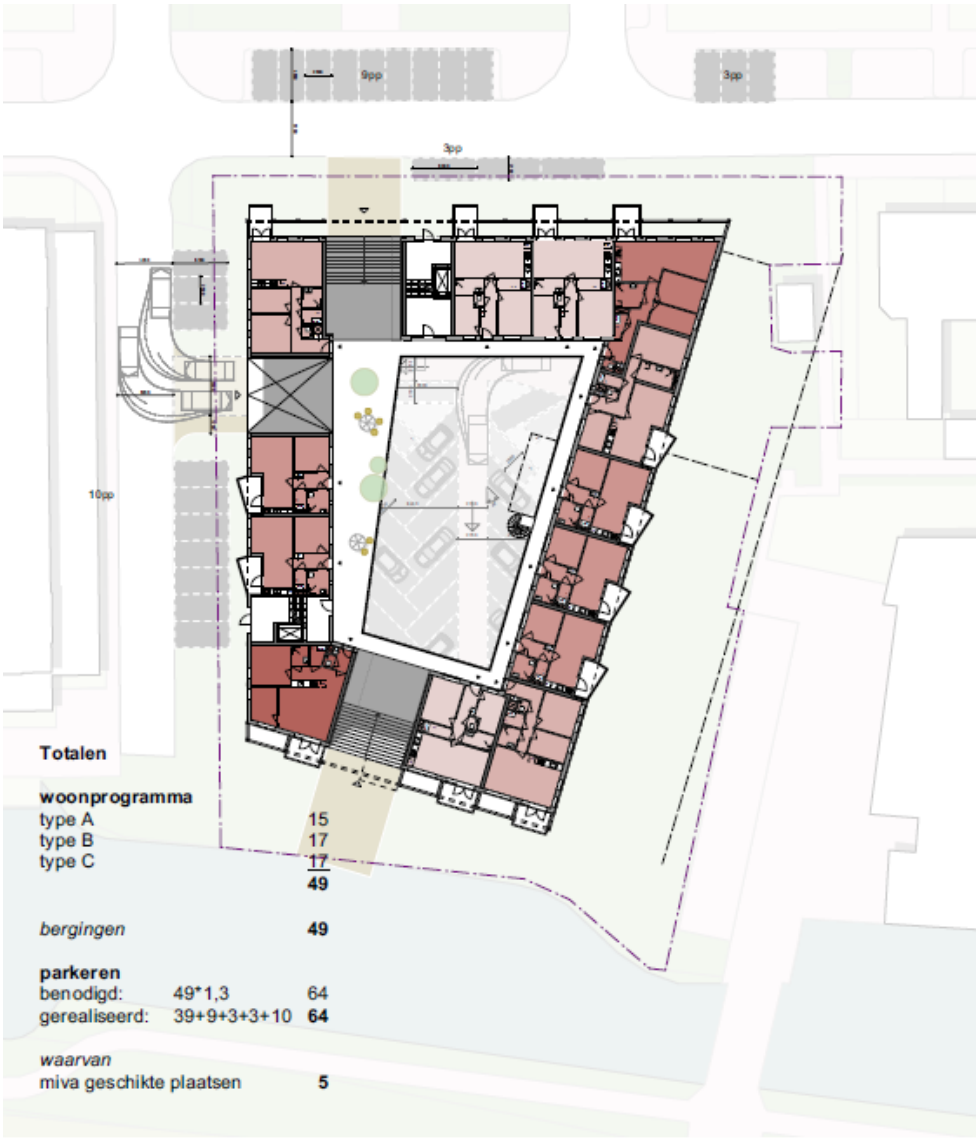
geldende parkeernorm (1,5 pp per woning) teneinde een parkeernorm van 1,3 toe te staan.

Parkeerbehoefte.

Uitgaande van de parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per appartement is de parkeerbehoefte:

49*1,3 = 64 pp.

Het bouwplan omvat een ondergrondse parkeergarage met 39 pp. de overige 25 pp zijn rondom het gebouw gesitueerd. In onderstaande stedenbouwkundig ontwerp zijn ook de parkeerplaatsen ingetekend.



Stedenbouwkundig ontwerp met onderbouwing parkeernormering (bron: opZoom architecten)

5.10.3 Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmeringen opleveren voor het planvoornemen. In Bijlage 9 wordt op basis van de woonkarakteristiek gemotiveerd dat er afgeweken kan worden van de geldende parkeernormeringen van de gemeente Druten en er daarmee geen aanvullende parkeerdruk ontstaat.

5.11 Leidingen

Er zijn in het plangebied geen leidingen gelegen met planologische relevantie. Met de bouwwerkzaamheden zal rekening gehouden worden met bestaande leidingen en rioolvoorzieningen. Gelet op dit levert het aspect leidingen geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

5.12 Waterhuishouding

5.12.1 Inleiding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

5.12.2 Waterbeleid

Waterschap Rivierenland

Waterbeheerprogramma 2022-2027: "Versterken, verbinden, vergroenen": Het Waterbeheerprogramma (WBP) beschrijft wat het Waterschap Rivierenland in de periode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe en waarom. Met dit WBP wordt geen nieuw beleid gemaakt, maar wordt de uitvoering van bestaand beleid beschreven of het voornemen om voor een thema nieuw beleid te maken. Met het Waterbeheerprogramma wordt ook voorgesorteerd op de Omgevingswet.

Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen stipt het Waterschap Rivierenland in het Waterbeheerprogramma aan dat het proactief tracht te adviseren. Hierbij worden in beginsel de leidende principes gehanteerd zoals genoemd in de watervisie. Ook wordt hierbij geprobeerd om potentiële samenwerkingskansen en koppelkansen vroegtijdig te signaleren.

Keur waterkeringen en wateren: In de Keur waterkeringen en wateren (Waterschap Rivierenland) staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. Werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

In de beleidsregels van de Keur zijn verschillende waterhuishoudkundige aspecten juridisch geborgd. In de geboden staat voorgeschreven wat gedaan moet worden om te zorgen dat de oppervlaktewaterlichamen, de waterkeringen en de wegen in stand blijven. In de verboden staan die zaken welke in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen of wegen. Verder staan er in de Keur ook regels die gaan over onderhoudsverplichtingen voor aanwonenden langs oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en wegen.

Gemeente Druten

Verbrede Gemeentelijk Rioleringsplan2018-2022 (vGRP)

De gemeente Druten heeft samen met buurgemeenten een vGRP laten opstellen. De vGRP heeft tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten en richt zich op:

- het voorkomen van verontreiniging van bodem, grond- en oppervlaktewater;
- het voorkomen van letsel en schade door wateroverlast.

In het vGRP is het gemeentelijke beleid geformuleerd op het gebied van afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater.

De doelstellingen van het vGRP zijn:

- het inspelen op klimaatverandering;
- het vergroten van het waterbewustzijn van de samenleving;
- het anticiperen op de Omgevingswet.

5.12.3 Huidige situatie

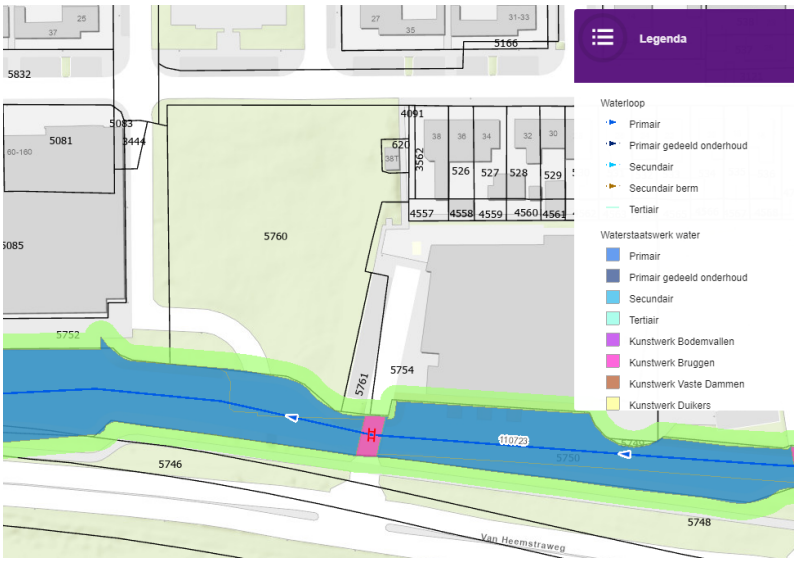
Het plangebied is in zijn huidige staat nagenoeg onbebouwd, met uitzondering van asfaltverharding in het verlengde van de Marktschuitstraat. Met uitzondering van deze verharding, kan hemelwater over het gehele plangebied vrij infiltreren.

Bodemopbouw

Ter plekke van het plangebied is sprake van een kalkhoudende ooivaaggrond met zware zavel en lichte klei, karakteristiek voor de komgronden in het rivierengebied (bodemcodering Rd90A). Ter plekke van het plangebied is sprake van een GHG van 60-70 cm onder het maaiveld, en een GLG van 130-140 cm onder het maaiveld. Het maaiveld zelf ligt op een hoogte van 6,8 tot 7,4 meter boven NAP.

Oppervlaktewater

Aan de zuidzijde van het plangebied is op de Legger van het Waterschap Rivierenland een primaire watergang ingetekend. Deze primaire watergang vormt de zuidbegrenzing van het plangebied en de scheiding met de Van Heemstraweg. Voor deze A-watergang is ook een beschermingszone ingetekend van 4 meter.



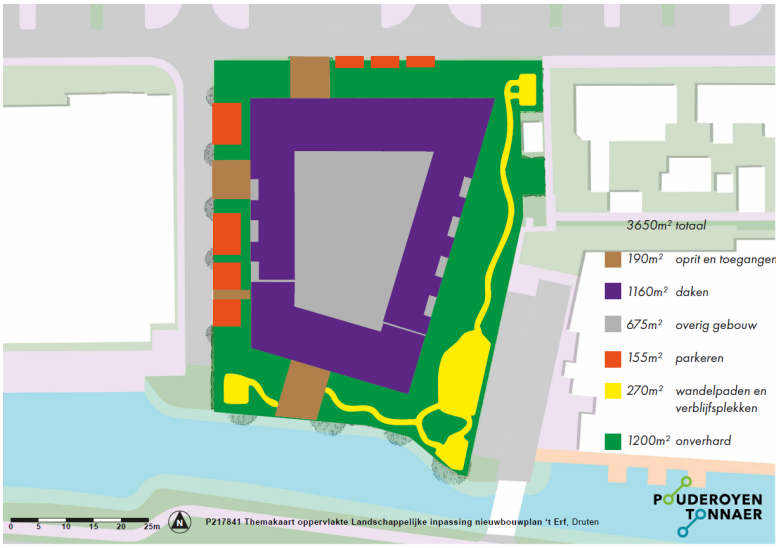
Uitsnede legger wateren van het Waterschap Rivierenland ter plekke van het plangebied

Natuurwaarden

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kern en maakt geen deel uit van Gelders Natuurnetwerk of Natura 2000-gebieden. Ook ligt het plangebied niet binnen hydrologische beschermingszones.

5.12.4 Toekomstige situatie

De nieuwe situatie met betrekking tot oppervlakteverharding is verwerkt in onderstaand kaartbeeld (zie ook Bijlage 10 bij deze toelichting).



Oppervlakte aan verhardingen binnen plangebied

Met uitvoering van het planvoornemen wordt een appartementencomplex (op bovenstaande afbeelding weergegeven als *daken + overig gebouw)* gerealiseerd met een verhardingsoppervlakte van ca. *1.835* m^2. De parkeerruimte wordt voornamelijk gerealiseerd onder de appartementen - in de vorm van een souterrain - waardoor dit geen aanvullende bebouwing betreft.

De parkeerruimte die buiten het souterrain gerealiseerd wordt, wordt halfverhard uitgevoerd en mag dus met een factor 0,5 meegenomen in de toename aan verharding (155 m^2 / 2 = *77,50* m^2).

De oprit/toegangswegen worden volledig verhard (= *190* m^2). De wandelpaden en verblijfsplekken blijven onverhard.
Uiteindelijk voorziet het planvoornemen in een verhardingstoename van (afgerond) 2.103 m^2. In de volgende paragraaf worden de gevolgen voor waterhuishouding met betrekking tot deze verhardingstoename en overige aspecten toegelicht.

5.12.5 Gevolgen voor de waterhuishouding

Oppervlaktewater

Het planvoornemen voorziet niet in vergravingen van primaire of secundaire watergangen zoals vastgesteld in de Legger wateren van het Waterschap Rivierenland. Ook vinden er geen werkzaamheden plaats in de beschermingszone van de primaire watergang, gelegen ten zuiden van het plangebied.

Afkoppeling en waterberging

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater.

Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar het oppervlakte water mogelijk is.

Indien de toename van het verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan meer dan 500 m^2 in het stedelijk gebied of meer dan 1.500 m^2 in het landelijk gebied bedraagt, dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig. Dit betekent dat dan de aanleg van een extra waterbergingsvoorziening noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in

dat geval te worden verantwoord.

Het plan voorziet in een toename van het verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan van 2.103 m^2, gelegen in het stedelijk gebied (zie voor de exacte berekening van de toename verharding paragraaf 5.12.4).

Dit betekent dat voor het planvoornemen gecompenseerd moet worden conform de bergingseisen van het Waterschap Rivierenland.

De bergingseisen van het Waterschap Rivierenland worden berekend op basis van T=10 + 10%, met een maximale peilstijging van 0,30 meter in het oppervlaktewater. Hierbij wordt vanuit het waterschap een vuistregel voor compensatieopgave van 436 m^3/ha verharding aangehouden voor berging in oppervlaktewater, en een vuistregel voor compensatieopgave van 664 m^3/ha voor berging in wadi's of infiltratiekratten. Dit betekent dat er, uitgaande van 2.103 m^2 aan verhardingstoename, sprake is van een waterbergingsopgave van 91,69 m^3 wanneer gecompenseerd wordt met oppervlaktewater.

Het appartementencomplex wordt gerealiseerd met een sedumdak met waterbufferend vermogen. Het substraat van het groendak heeft per m^3 een waterbufferend vermogen van 650 liter. Voor het sedumdak van het appartementencomplex word daktuinsubstraat aangebracht in een laag van 60 mm. Dit levert een waterbufferende werking op van 39 liter/m^2. Gelet op het feit dat het dak een totale oppervlakte beslaat van 1.160 m^2, resulteert dit in een waterbuffering van 1160 m^2 x 39 l = 45,24 m^3. Dit waterbufferend vermogen kan afgetrokken worden van de totale waterbergingsopgave van 91,69 m^3. Dit betekent dat er voorzien moet worden in een bergingseis van 91,69 - 45,24 = 46,45 m^3.

De bergingsopgave kan niet binnen het plangebied worden gerealiseerd. Voor de bergingsopgave dient derhalve te worden aangesloten bij de waterbergingsbank Druten-West. Deze waterbergingsbank maakt het mogelijk voor ontwikkelaars om bergingscapaciteit in de nabije omgeving 'op te kopen' om zo te voorzien in een hydrologisch neutrale ontwikkeling. De prijs van 1 m^3 aan waterberging is vastgesteld op €122,41. Dit betekent voor een hydrologisch neutrale ontwikkeling aan 't Erf een noodzakelijke bijdrage van 46,45 * €122,41 = €5685,95. Het aspect waterberging zal in de verdere procedure van het bestemmingsplan nader afgestemd worden met het Waterschap Rivierenland.

Grondwater

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt ca. 65 cm. onder het maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand ligt ca. 135 cm. onder het maaiveld.

Het maaiveld ligt op ca. 700 cm. boven N.A.P.

Dit betekent dat de gemiddelde grondwaterstand (de gemiddelde stand tussen 65 cm en 135 cm is 100 cm onder maaiveld) 600 cm. boven N.A.P ligt.

Het bouwpeil van het gebouw bedraagt in de nieuwe situatie 750 cm. boven N.A.P.

De onderzijde van de vloer van het souterrain (p-garage en bergingen) wordt gerealiseerd op 140 cm. onder het bouwpeil. Dit betekent dat de onderzijde van de vloer van het souterrain op 610 cm. boven N.A.P. komt te liggen. Hiermee blijft de onderzijde van de vloer boven de gemiddelde jaarlijkse grondwaterstand van 600 cm. boven N.A.P. en wordt grondwateroverlast voorkomen. De kelderbak wordt ondergronds waterdicht afgewerkt waarmee waterintreding, als gevolg van een tijdelijk hoge grondwaterstand of periodieke waterdruk op de kelderwanden door hevige, overvloedige regenval, wordt voorkomen.



Impressie bouwplan: plint op maaiveldniveau is parkeerlaag/souterain

5.12.6 Watertoets

Voor het planvoornemen is een watertoets uitgevoerd en bijgevoegd als Bijlage 13 bij de toelichting. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).

5.12.7 Conclusie

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de waterhuishouding geen belemmering oplevert voor het planvoornemen. Aan de waterbergingseis kan voldaan worden door gebruik te maken van de waterbergingsbank Druten-West, in samenspraak met het Waterschap Rivierenland. Gelet hierop leidt het plan niet tot negatieve effecten op de waterhuishouding.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Naast het toetsen van het planvoornemen aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Op initiatief van Woonwaarts heeft er voor dit plan een uitgebreide omgevingsdialoog plaatsgevonden. Tijdens de bijeenkomsten (digitaal en fysiek) heeft de omgeving vragen gesteld over onderdelen van het plan en ook waardering uitgesproken over het initiatief.

Waar mogelijk is Woonwaarts tegemoet gekomen aan de vragen en wensen van de omgeving. Zowel in het ontwerp (zie Bijlage 1) bijvoorbeeld voor wat betreft de uitvoering van de balkons, als het inzicht geven in de effecten, hetgeen blijkt uit de uitgevoerde bezonningsstudie (zie Bijlage 12)

Een verslag van de omgevingdialoog is toegevoegd aan de bijlagen van deze toelichting (zie Bijlage 14)

6.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande recht doen aan een goede ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 3.1 Wro. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Hoofdstuk 7 Juridische regeling

7.1 Algemeen

Op de verbeelding is met behulp van de methode uit SVBP 2012 de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding brengt de planregels in beeld. De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begripsbepalingen' waarin is toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten', waarin is aangegeven hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.

2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk betreft een nadere verklaring van de bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven. De gehanteerde bestemmingen zijn in paragraaf 7.2 kort toegelicht.

3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene bepalingen zijn kort toegelicht in paragraaf 7.3

4. Overgangs- en slotregels

Binnen de overgangsbepalingen is geregeld dat bouwwerken en plannen die (legaal) bestaan op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt, maar die in strijd zijn met het bestemmingsplan, mogen worden herbouwd mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel is de officiële naam van het bestemmingplan genoemd. Deze naam moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

7.2 Bestemmingen

Binnen dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen:

Tuin: Het groen rondom het te realiseren appartementencomplex wordt bestemd met de enkelbestemming 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor de groeninpassing van het appartementencomplex.

Wonen: Het appartementencomplex wordt bestemd als 'Wonen'. Ook de binnenplaats valt binnen deze bestemming, maar valt buiten het bouwvlak. Over het gehele bestemmingsvlak 'Wonen' ligt de functieaanduiding 'parkeergarage'. Op het bouwvlak is de bouwaanduiding 'gestapeld' opgenomen, evenals een maatvoeringsaanduiding voor een maximum aantal wooneenheden en een maximum bouwhoogte.

7.3 Algemene regels

De algemene regels omvatten de standaardregels zoals de anti-dubbeltelregel. Voor de regeling binnen dit bestemmingsplan is bovendien het bestaande Drutense parkeerbeleid opgenomen met daarbij de voor dit plan afwijkende parkeernormering, als ook de standaard afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl