Motivering en regels

Vastgesteld (29 januari 2026)

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e [Kloosterweg 28 Horssen]

Inhoudsopgave

Motivering **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Huidige planologische situatie 7
1.4 Wat is een TAM-Omgevingsplan? 8
1.5 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie **9**
2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 10
2.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) 12

Hoofdstuk 3 Beleidskader **13**
3.1 Nationaal beleid 13
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Regionaal beleid 15
3.4 Gemeentelijk beleid 15

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten **18**
4.1 Verkeer & parkeren 18
4.2 Bodem 18
4.3 Geluid 20
4.4 Bedrijven en milieuzonering 22
4.5 Spuitzonering 23
4.6 Luchtkwaliteit 24
4.7 Geur 25
4.8 Externe veiligheid 26
4.9 Waterparagraaf 27
4.10 Ecologie 32
4.11 Archeologie & cultuurhistorie 34
4.12 Klimaatadaptatie 35
4.13 Leidingen 35
4.14 Ladder voor duurzame verstedelijking 36
4.15 M.e.r.-beoordeling 36

Hoofdstuk 5 Juridisch bestuurlijke aspecten **38**
5.1 Inleiding 38
5.2 Juridische systematiek 38
5.3 Werkingsbereik/toepassingsbereik TAM-Omgevingsplan 39
5.4 Beschrijving per functie 39

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **40**

Hoofdstuk 7 Participatie **41**
7.1 Participatie 41
7.2 Zienswijzen 41

Bijlagen bij motivering **43**

Bijlage 1 **Bodemonderzoek** **44**

Bijlage 2 **Geuronderzoek veehouderijen** **45**

Bijlage 3 **Digitale watertoets** **46**

Bijlage 4 **Doorlatendheidsonderzoek** **47**

Bijlage 5 **Quickscan Natuur** **48**

Bijlage 6 **Aanvullend ecologisch onderzoek** **49**

Bijlage 7 **Stikstofdepositieonderzoek** **50**

Bijlage 8 **Verslag omgevingsdialoog** **51**

Regels **53**

Hoofdstuk 1 **Inleidende bepalingen** **54**
Artikel 1 Toepassingsbereik 54
Artikel 2 Begrippen 55
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 60

Hoofdstuk 2 **Specifieke regels over functies** **61**
Artikel 4 Wonen 61

Hoofdstuk 3 **Algemene regels over functies** **66**
Artikel 5 Aanvraagvereisten 66
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 66
Artikel 7 Bouwactiviteit - algemeen 66
Artikel 8 Gebruiksactiviteit - algemeen 67
Artikel 9 Landschapstypen 68
Artikel 10 Omgevingsplanactiviteiten 68
Artikel 11 Toepassingsbereik 70

Hoofdstuk 4 **Regels ter bescherming van waarden en objecten** **71**
Artikel 12 Waarde - Archeologie 3 71
Artikel 13 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied 72

Hoofdstuk 5 **Overgangsregels** **74**
Artikel 14 Overgangsrecht 74

Bijlagen bij regels **75**

Bijlage 1 **Landschappelijk inpassingsplan** **76**

Bijlage 2 **Beleidsregels Parkeernormen Druten** **77**

Bijlage 3 **Staat van bedrijfsactiviteiten** **78**

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende TAM-omgevingsplan heeft betrekking op het realiseren van een nieuw vrijstaande woning op het perceel aan de Kloosterweg 28 in Horssen.

Ten behoeve van dit initiatief is een principeverzoek ingediend. Op basis van het principebesluit van 9 augustus 2023 wordt medewerking verleend aan het plan, omdat het planvoornemen niet in strijd is met het gemeentelijk beleid en genoeg ruimtelijke kwaliteit heeft.

Het beoogde initiatief is niet mogelijk op grond van het geldende (tijdelijke) 'Omgevingsplan gemeente Druten'. Om de gewenste ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken is het onderhavige TAM-omgevingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Horssen, sectie G, nr. 725 en is gelegen langs een bebouwingslint in het buitengebied.

Het plangebied heeft een omvang van 2.450 m^2 en wordt omgeven door:

- Noordzijde: de Kloosterweg;
- Oostzijde: de zijdelingse perceelsgrens van de woning aan Kloosterweg 30;
- Westzijde: een B-watergang en agrarische gronden;
- Zuidzijde: de zijdelingse perceelsgrens van de bestaande woning aan de Kloosterweg 28.

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



Globale ligging plangebied (rode stip)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Huidige planologische situatie

Voor de gronden in het plangebied geldt het tijdelijk omgevingsplan gemeente Druten, in werking getreden op 1 januari 2024. Dit tijdelijke omgevingsplan omvat het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Druten', zoals de gemeenteraad van de gemeente Druten dat heeft vastgesteld op 24 maart 2016.

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Wonen'. Ook is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en de aanduiding 'overige zone - landschapstype rivierduinen met vlakten en donken'.

Op basis van het voormalige bestemmingsplan '3e Periodieke Herziening Druten', vastgesteld op 1 maart 2018, geldt ter plaatse van de noordelijke helft van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'.



Uitsnede tijdelijk omgevingsplan met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Omdat per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan, is het de beoogde toevoeging van één extra wooneenheid op basis van de huidige planologische situatie niet toegestaan. Ten behoeve van het planvoornemen moet zodoende van het tijdelijke omgevingsplan afgeweken worden. Vandaar dat in het onderhavige ruimtelijke plan wordt gemotiveerd dat sprake is van een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare situatie waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.4 Wat is een TAM-Omgevingsplan?

"TAM' staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Met een TAM-omgevingsplan is het mogelijk om met de IMRO-standaard voor bestemmingsplannen en bijbehorende software het omgevingsplan te wijzigen.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet is onderkend dat de planapplicaties voor het maken en publiceren van het omgevingsplan in combinatie met het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) vaak nog onvoldoende functioneren. Daarom is het TAM-omgevingsplan mogelijk gemaakt.

Dit TAM-omgevingsplan is dus opgesteld op basis van de IMRO-standaard voor bestemmingsplannen. Juridisch is het een wijziging van het omgevingsplan. Dit TAM-omgevingsplan wordt een apart hoofdstuk van het tijdelijke omgevingsplan. Uiteindelijk zal het verwerkt worden in het definitieve omgevingsplan.

1.5 Leeswijzer

Inleiding en gebiedsvisie
In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding en het kader voor de planafwijking beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied, waarbij zowel de ruimtelijke aspecten, als functionele aspecten aan de orde komen.

Beleidskader
In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet.

Verantwoording
Hoofdstuk 4 geeft de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden de milieu- en omgevingsaspecten uiteengezet.

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

Uitvoerbaarheid
Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Participatie
In Hoofdstuk 7 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan behandeld. Daarbij wordt onder meer ingegaan op de resultaten van het vooroverleg en het participatietraject.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is in de huidige situatie onderdeel van de tuin bij de bestaande woning aan de Kloosterweg 28. De bestaande bebouwing betreft een vrijstaande woning en een voormalig agrarisch bijgebouw met een stal. Het bestaande woonhuis heeft twee lagen en een kap. Ten zuiden van de bebouwing bestaat het perceel uit gras- en weiland. De bestaande woning wordt via een inrit ontsloten op de Kloosterweg. Langs de Kloosterweg is bestaand opgaand struweel aanwezig. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door agrarisch gebied met woningen en bedrijven. Op navolgende afbeelding zijn impressies van het plangebied en de omliggende bebouwing weergegeven.



Impressie bestaande bebouwing Kloosterweg 28



Impressie bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied, met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Planopzet

In de toekomstige situatie blijft de bestaande woning aan de Kloosterweg 28 behouden en is het de bedoeling om binnen het plangebied een tweede woning te realiseren. De bestaande schuur is deels binnen het nieuwe woonperceel gelegen en wordt zodoende (deels) gesloopt.

De nieuwe vrijstaande woning wordt in de eerste bebouwingslijn aan de Kloosterweg gesitueerd. De beoogde woning komt qua rooilijn verder terug te liggen ten opzichte van het bestaande woonhuis, om het bestaande groene karakter aan de straatzijde te behouden. De woning wordt passend bij de andere bebouwing in de directe omgeving sober vormgegeven. De woning krijgt één bouwlaag en een kap, met de kaprichting haaks op de weg. Ook het bijgebouw wordt voorzien van een kap. Het woonperceel wordt via een eigen inrit ontsloten op de Kloosterweg.

Het nieuwe woonperceel krijgt door behoud van het bestaande groen aan de straatzijde een groene uitstraling. De erfafscheidingen worden groen uitgevoerd door de toepassing van hagen. Aan de achterzijde van de woning worden solitaire fruitbomen toegevoegd. Dit is een kenmerkend en ecologisch waardevol landschapselement. Bij de landschappelijke inpassing van planvoornemen is rekening gehouden met het behoud van de ten westen van de bestaande woning aanwezige zichtlijn richting het zuiden, richting het achterliggende landschap.



Impressie inpassing beoogde situatie, zie ook bijlage 1 bij de regels

2.2.2 Beeldkwaliteit

Er is een beknopte beeldkwaliteitsparagraaf met beeldkwaliteitseisen opgesteld voor de bebouwing in het plangebied:

- De landelijke sfeer en de landschappelijke inpassing domineren het beeld vanaf de Kloosterweg. De architectuur van de woning voegt zich in dit beeld;
- De nieuwe woning is ingetogener en minder prominent in het straatbeeld dan de bestaande woning op Kloosterweg nr. 28.
- Het hoofdgebouw presenteert zich met name naar de noordzijde;
- Het hoofdgebouw bestaat uit 1 à 1,5 bouwlaag en is daarnaast voorzien van een ruime kap, waarbij de 1e verdieping zich (hoofdzakelijk) onder de kap bevindt;
- Het hoofdgebouw heeft een eenvoudige, traditionele vorm waarbij verschillende dakvormen mogelijk zijn, zoals een zadeldak (met of zonder wolfseinden) of een schilddak;
- De dakvorm is daarbij een bepalend onderdeel van de uitstraling van de woning. De voorkeur gaat uit naar de toepassing van keramische, donkergrijze dakpannen;
- De vrijstaande bijgebouwen zijn qua plaatsing en schaal ondergeschikt aan het hoofdgebouw, maar wel familie met het hoofdgebouw en voorzien van een kap;
- Uitgangspunt is een traditioneel architectuurbeeld, eventueel gecombineerd met eigentijdse elementen;
- Er wordt in basis gebruik gemaakt van natuurlijke materialen in traditionele kleuren. Gekozen wordt voor een ingetogen kleur- en materiaalgebruik: een eenvoudige basis met eventuele accenten op onderdelen;
- Onderhoudsvriendelijke materialen zijn mogelijk, mits deze de uitstraling hebben van natuurlijke materialen;
- Naast de beeldkwaliteit met betrekking tot de woning, moet bij de verdere uitwerking van het bouwplan ook aandacht zijn voor de inrichting van het perceel. Rekening houdend met de ligging van het perceel grenzend aan het buitengebied.



2.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit staat in artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet. Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

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

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Gelderland

De komende decennia komt er veel op Gelderland af: het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- *Gezond en veilig;* dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is ook voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat is ook aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend;* dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, alsmede het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

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

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van

energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het uitgangspunt dat zoveel mogelijk binnen bestaand verstedelijkt gebied wordt gebouwd. Het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie langs een bebouwingslint. Daarnaast wordt de nieuwe woning, aansluitend op de provinciale duurzaamheidsambities, zonder aardgasaansluiting en zoveel mogelijk zelfvoorzienend gerealiseerd.

De Omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De Omgevingsvisie vormt daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Gelderland

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

Planspecifiek
In artikel 5.64 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als de ontwikkeling past binnen de, door de gemeentebesturen en Gedeputeerde Staten, vastgestelde regionale woonagenda. Aangezien het toevoegen van maximaal 1 woning passend is binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (dat op zijn beurt past binnen de Woondeal, zie subparagraaf 3.3.1), is de voorgenomen ontwikkeling op dit onderdeel passend binnen de Omgevingsverordening.

Op basis van de omgevingsverordening is het plangebied gelegen binnen de 'Gelderse streek Land van Maas en Waal'. Op basis van artikel 5.39 van de omgevingsverordening moet bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. Aansluitend bij de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen wordt het plangebied landschappelijk ingepast doormiddel van het aanplanten van groene landschapselementen, waaronder hagen en fruitbomen.

Tevens is het plangebied onderdeel van een 'intrekgebied'. De omgevingsverordening regelt in paragraaf 4.3.6 dat het verboden is in een intrekgebied een mijnbouwwerk aan te leggen en te exploiteren. Hiervan is geen sprake.

Verder moet op grond van artikel 5,85, ingeval van een nieuwe activiteit of ontwikkeling, worden toegelicht welke maatregelen of voorzieningen worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In het onderhavige woongebied zal het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak niet worden gekoppeld aan het rioolsysteem, waardoor overbelasting van het riool wordt voorkomen. Daarnaast worden diverse groenstructuren gerealiseerd, waardoor hittestress wordt beperkt. Ook zal door het beperken van terreinverharding en het toepassen van halfverharding het grondwater aangevuld blijven worden met regenwater, zodat droogteschade wordt voorkomen.

Voor het onderhavige plangebied zijn geen andere specifieke doelstellingen geformuleerd in de Omgevingsverordening. Vandaar dat de Omgevingsverordening geen belemmering vormt.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Het partnerschap is vastgelegd in de woondeal uit 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben hun ondersteuning hierbij uitgesproken. Met de geactualiseerde Woondeal 2.0, vastgesteld op 8 maart 2023, onderkennen partijen de bovengemiddeld grote woonopgave, continueren de samenwerking uit 2020 en geven het partnerschap verder vorm. De Woondeal 2.0 zet in op zeven werkafspraken:

- Woningbouwopgave en versnelling;
- Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens;
- Huisvesting aandachtsgroepen;
- Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen;
- Leefbaarheid en stadsvernieuwing;
- Verstedelijking en gebiedsontwikkeling;
- Overige thema's als vakantieparken, stikstof en elektriciteitsnetwerken.

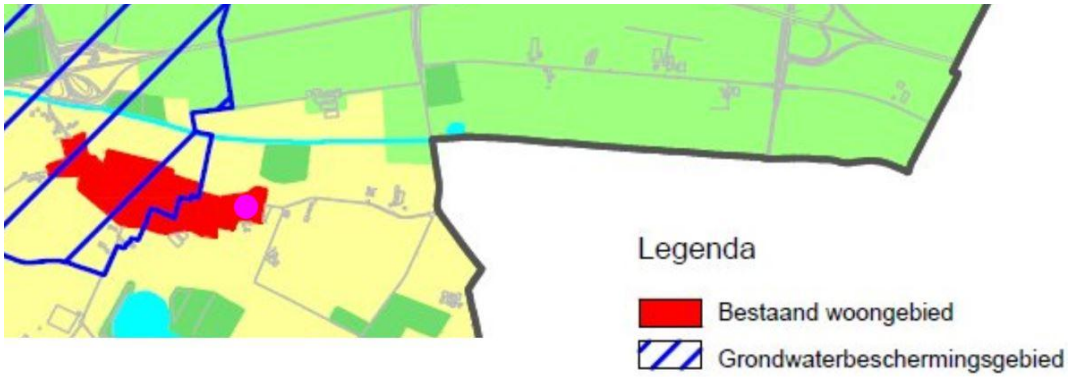
Partijen streven naar de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 in de Groene Metropoolregio. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. De woningbouwopgave voor gemeente Druten is 910 woningen tot en met 2030. In lijn met de nationale doelstelling om toe te groeien naar tweederde betaalbare nieuwbouwwoningen, wordt ingezet op een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de gemeentebrede nieuwbouwopgave voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35 % middenhuur en betaalbare koop.

Planspecifiek
Voorliggend planvoornemen bestaande uit de realisatie één nieuwe woning is opgenomen in de plancapaciteit en draagt dus bij om de gestelde kwantitatieve woningbouwopgave te behalen. Kwalitatief betreft het de realisatie van een levensloopbestendige woning.

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'. Zodoende is sprake van inbreiding.



Uitsnede verbeelding structuurvisie, met globale aanduiding plangebied (roze stip)

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
De beoogde woning levert een bijdrage aan de leefbaarheid en vitaliteit van de kern Horssen en voorziet in een lokale woningbehoefte. Kwalitatief gezien wordt voorzien in het toevoegen van levensloopbestendige woning.

3.4.2 Woonvisie Druten

Met de 'Woonvisie gemeente Druten 2023 - 2027' (vastgesteld op 25 januari 2024) wil de gemeente met haar samenwerkingspartners het wonen in de gemeente Druten nog mooier en prettiger maken voor huidige en toekomstige bewoners.

Hiervoor zijn vier speerpunten geformuleerd:

1. **Gevarieerd bouwen voor onze doelgroepen**
   Om in de grote behoefte aan woningen te voorzien, heeft gemeente Druten de ambitie om in de periode 2022 tot en met 2030 910 woningen toe te voegen. Hiermee volgt zij de afspraken gemaakt in Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen.

   Primair wil gemeente Druten de woningbouw op inbreidingsplekken binnen de bebouwde omgeving invullen. Het is wel belangrijk dat er een goede balans blijft tussen woningbouw en voldoende groen in de kern. Zeker in de kleinere kernen ligt het hierdoor eerder voor de hand om aan de randen van de kernen woningbouw te ontwikkelen.

   Vooral voor starters en senioren is het woningaanbod beperkt. Daarom wordt ingezet op de bouw van 300 betaalbare koopwoningen tot € 355.000. Dit gaat zowel om grondgebonden woningen, als appartementen. Daarnaast wordt gestreefd naar differentiatie in deze prijscategorie, met een deel in het segment tot € 250.000. Voor senioren worden vrijkomende woningbouwlocaties dichtbij voorzieningen benut voor de bouw van levensloopgeschikte woningen, in de eerste plaats appartementen. Verder van de voorzieningen af is er ook ruimte voor meer grondgebonden vormen van levensloopgeschikt wonen.

2. **Druten betaalbaar houden**
   Minimaal twee derde van de woningbouwopgave wordt in het betaalbare segment gerealiseerd. Er is een grote behoefte aan sociale huurwoningen. Regionaal is afgesproken dat minimaal 30% de woning-bouwopgave uit sociale huur zal bestaan. De opgave voor sociale huur komt daarmee uit op +270 sociale huurwoningen tot en met 2030. Vanwege de sterke groei van het aantal kleinere huishoudens is er vooral behoefte aan appartementen en kleinere grondgebonden woningen. Daarnaast is er een bescheiden vraag naar middeldure huurwoningen. Dit komt neer op 50 middeldure huurwoningen tot en met 2030. Er wordt ingezet op de bouw van kleinere bouwvormen die lastig uit te bouwen zijn, zodat deze betaalbaar blijven.

3. **Woningvoorraad verduurzamen**
   Om nieuwbouw betaalbaar te houden, maar ook duurzaam te bouwen, wordt ingezet op meer circulair en conceptueel bouwen. Partijen spannen zich in om bij woningbouwplannen die voor 2025 starten met bouwen 10% minder primaire grondstoffen te gebruiken, en vanaf 2030 naar 50% minder.

4. Naast nieuwbouw wordt ingezet op transformatie van o.a. leegstaand vastgoed, maar ook het splitsen van woningen. Zo wordt de bestaande woningvoorraad beter benut en is er meer passende woonruimte voor kleinere huishoudens.

   Om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren, wordt in het nieuwbouwprogramma primair ingezet op de bouw van meer levensloopgeschikte woningen voor senioren.

5. **Leefbare woonomgeving creëren en behouden**
   Binnen de gemeente Druten wordt gestreefd naar een inclusieve samenleving waar het voor iedereen prettig wonen is. Er wordt ingezet op een goede mix van verschillende woningen op wijkniveau (mix van woningtypen, huur/-koop en prijsklassen). Bij het streven naar gemixte wijken wordt in eerste instantie gericht op nieuwbouwontwikkelingen. Ook in bestaande wijken doen zich inbreidingsplekken of herstructureringsopgaven voor. Nieuwbouw binnen bestaande wijken leidt tot een meer gevarieerde woningvoorraad. Dit komt ook de doorstroming binnen de wijk of buurt ten goede.

Planspecifiek
De voorgenomen nieuwbouw van één woning past kwantitatief gezien zowel binnen de woonvisie, alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma van 910 woningen (en daarmee ook binnen de Woondeal). Kwalitatief betreft het de realisatie van een levensloopbestendige woning.

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Verkeer & parkeren

4.1.1 Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met dit plan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024'. Voor het berekenen van de voertuiggeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

Om de voertuiggeneratie als gevolg van de nieuwe woning te bepalen is gekeken naar de ligging van het plangebied. In aansluiting op de Beleidsregels Parkeernormen Druten 2024 is Horssen qua stedelijkheidsgraad aan te merken als een 'weinig stedelijk' gebied en het plangebied maakt onderdeel uit van het 'buitengebied', waardoor de voertuiggeneratie (uitgaande van het maximum van de aangegeven bandbreedtes) uitkomt op:

- 8,6 voertuigbewegingen per woning in de categorie 'koop, huis, vrijstaand'.

Dit betekent dat door de beoogde woningtoevoeging 8,6 extra voertuigbewegingen per etmaal plaatsvinden. De woning wordt ontsloten op de Kloosterweg. De capaciteit van de Kloosterweg is voldoende om de voertuigbewegingen als gevolg van de nieuwe woning op te vangen.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.1.2 Parkeren

De Beleidsregels Parkeernormen Druten 2024 dienen als leidraad voor de verkeerskundige toetsing van nieuwe bouwplannen en heeft als doel het totale gemeentelijke parkeerareaal in evenwicht te houden en de bereikbaarheid en leefbaarheid binnen de gemeente te waarborgen. Op basis van de beleidsregels geldt de navolgende parkeernorm:

- 2,1 parkeerplaatsen per koop, vrijstaand;

Bij de nieuwe woning zijn minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Dit is voldoende om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm.

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

Uit artikel 1.2 lid 2 Ow volgt expliciet dat bodem onderdeel uitmaakt van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in dat een omgevingsplan regels kan bevatten die gericht zijn op het beschermen van de bodem (zoals aangegeven in artikel 4.1 Ow). Daarnaast gelden er instructieregels vanuit het het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) die gemeenten in het omgevingsplan moeten verwerken. Het Bkl bepaalt voor bodem dat in het omgevingsplan:

- regels en waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem worden opgenomen voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (artikel 5.89i t/m 5.89m Bkl);
- moet worden gewaarborgd dat sanerende en beschermende maatregelen in stand worden gehouden, worden onderhouden of worden vervangen (artikel 5.89n Bkl);
- bodembeheergebieden kunnen worden aangewezen voor het met een maatwerkregel of maatwerkvoorschrift afwijken van kwaliteitseisen (artikel 5.89o Bkl); en
- de landbodem van het gemeentelijk grondgebied wordt ingedeeld in bodemfunctieklassen (landbouw en natuur/wonen/industrie) (artikel 5.89p Bkl).

Bodemgevoelige gebouwen
Een bodemgevoelig gebouw wordt in het Bkl omschreven als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig

zijn. Onder een gebouw wordt verstaan een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m^2 valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bodemgevoelige locaties
Een bodemgevoelige locatie is op basis van het Bkl in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Omgevingsplan
Een omgevingsplan bevat dus waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, die per gebied of per gebruiksfunctie kunnen verschillen. Het uitgangspunt voor deze waardes zijn de interventiewaardes bodemkwaliteit, uit bijlage IIA van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Deze waardes zijn wetenschappelijk onderbouwd en behoeven geen verdere motivering. Het omgevingsplan kan ook een hogere waarde bevatten dan de interventiewaardes, mits gemotiveerd en de waarden niet hoger zijn dan het humane Maximaal Toelaatbare Risiconiveau (MTR humaan, bijlage Vb Bkl). Ook mag niet leiden tot overschrijding van de toelaatbare concentraties in lucht (TCL) en geurdrempels (bijlage XIIIb Bkl).

Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. Om te kunnen beoordelen of de toelaatbare kwaliteit van de bodem uit het omgevingsplan is overschreden, is voorafgaand onderzoek naar de gesteldheid van de bodem nodig. Ingeval van een overschrijding van de waarden, is in het omgevingsplan opgenomen welke sanerende of beschermende maatregelen nodig zijn.

4.2.2 Doorvertaling planvoornemen

Vanwege de realisatie van een nieuw bodemgevoelig gebouw is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij de motivering gevoegd.

Algemene bodemkwaliteit
Voor de algemene bodemkwaliteit werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging. Daarbij vormden de voormalige watergangen, voormalige boomgaard en voormalige bebouwing aandachtspunten. De verdachte hypothese kan worden verworpen aangezien in de bovengrond maximaal licht verhoogde gehalten voor de geanalyseerde NEN en/of OCB parameters zijn aangetoond, ten opzichte van de betreffende voormalige achtergrondwaarden. In zowel de ondergrond als het grondwater werden geen verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters aangetoond. Zowel zintuiglijk als analytisch zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van ernstige verontreinigingen als gevolg van de voormalige watergangen. De watergangen zijn naar waarschijnlijk gedempt met gebiedseigen grond.

Asbest
Voor wat betreft asbest ter plaatse van het erf werd voor het plangebied de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een asbestverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten moet de verdachte hypothese worden verworpen, aangezien zowel zintuiglijk (> 20 mm) als analytisch (< 20 mm) geen asbest is aangetroffen.

Algehele conclusie
Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels in afdeling 3.5 (o.a. normen) voor:

- het geluid van geluidveroorzakende activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en
- het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in het geluidaandachtsgebied (van wegen, spoorwegen en industrieterreinen, artikel 3.18 lid 1 Bkl).

Geluidgevoelige gebouwen
Het Bkl bevat in artikel 3.21 een definitie van geluidgevoelige gebouwen. Hier vallen gebouwen onder met een woonfunctie, een onderwijsfunctie, een gezondheidszorgfunctie (met bedgebied) en kinderopvang (met bedgebied). Het Bkl bevat niet de mogelijkheid voor een gemeente om de definitie van geluidgevoelige gebouwen uit te breiden. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten gemeenten in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wel rekening houden met geluid op niet door het Bkl aangewezen gebouwen en locaties.

Geluidaandachtsgebieden
In het Bkl is bepaald dat het omgevingsplan waarborgt dat het geluid veroorzaakt door een (spoor)weg of industrieterrein op een voor geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen binnen een geluidbronsoort. De waarden die bij toelaten van een geluidgevoelig gebouw voor de geluidbronsoorten met een geluidproductieplafond (gpp) als omgevingswaarde gelden, staan in navolgende tabel:

Geluidbronsoort	**Standaardwaarde (dB) (tabel 3.34 Bkl)**	**Grenswaarde (dB) (tabel 3.35 Bkl)**
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}	65 L_{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L_{den}	70 L_{den}
Hoofdspoorwegen	55 L_{den}	70 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den}	60 L_{den}
	40 L_{night}	50 L_{night}

Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 3.34 Bkl). Als het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit moet dan voldoen aan de eisen uit de instructieregels (artikelen 3.35 tot en met 3.40 Bkl). In het omgevingsplan kunnen dan flexibiliteitsbepalingen worden opgenomen om voor het toelaten van een geluidgevoelig gebouw af te wijken van de standaardwaarden (vergelijkbaar met het hogere grenswaardenbesluit zoals we dat voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet kenden).

Op grond van artikel 5.78i Omgevingswet hebben alle verharde wegen met een jaargemiddelde verkeersintensiteit van 1.000 motorvoertuigen of meer - los van de snelheid - ook een geluidaandachtsgebied, met uitzondering van woonerven. Zolang er geen basisgeluidsemissies met bijbehorende aandachtsgebieden vast zijn gelegd geldt, op grond van artikel 17.5 van de Omgevingsregeling, een geluidaandachtgebied waarbij bij een gemeentelijke weg of waterschapsweg de breedte van het geluidaandachtsgebied wordt bepaald door vaste afstanden tot een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip:

Aantal rijstroken	**Maximum snelheid weg (km/u)**	**Breedte zone (m)**
1 of 2	30 of minder	100
1 of 2	meer dan 30	200
3 of meer		350

Geluid door activiteiten
Het Bkl bepaalt in artikel 5.59 dat het omgevingsplan waarborgt dat het geluid veroorzaakt door een geluidveroorzakende activiteit (zoals activiteiten bij bedrijven) op een geluidgevoelig gebouw aanvaardbaar is. Er wordt voldaan aan dit aanvaardbaarheidsvereiste als het omgevingsplan de standaardwaarden van het Bkl overneemt.

Het Bkl bevat standaardwaarden voor toelaatbaar geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Deze standaardwaarden zijn overgenomen in navolgende tabel:

Standaardwaarde toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw	**07.00 - 19.00 uur**	**19.00 - 23.00 uur**	**23.00 - 7.00 uur**
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	-	70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	-	65 dB(A)	65 dB(A)

Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 5.64 Bkl). Als het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit moet dan voldoen aan de eisen uit de instructieregels (artikelen 5.65 en 5.66 Bkl). In het omgevingsplan kunnen dan flexibiliteitsbepalingen worden opgenomen om voor één of meerdere geluidgevoelige ruimte(n) binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen af te wijken van de standaardwaarden. Deze mogen de grenswaarden niet overschrijden. De grenswaarden worden niet bepaald op de gevel, maar in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. De grenswaarden zijn overgenomen in navolgende tabel:

Grenswaarde toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen	**07.00 - 19.00 uur**	**19.00 - 23.00 uur**	**23.00 - 7.00 uur**
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	-	55 dB(A)	55 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	-	45 dB(A)	45 dB(A)

4.3.2 Doorvertaling planvoornemen

Wegverkeerslawaai
De nabij het plangebied gelegen weg is de Kloosterweg. Voor de Kloosterweg geldt dat deze weg op basis van de gemeentelijke verkeersgegevens een verkeersintensiteit van minder dan 1.000 mvt/etmaal heeft. Deze weg heeft daarom geen geluidaandachtsgebied.

De provincie Gelderland heeft daarnaast op 18 december 2024 geluidaandachtsgebieden (inclusief geluidproductieplafonds) vastgesteld. Het plangebied ligt net iets buiten (op circa 95 m afstand van) het aandachtsgebied van de Maas- en Waalweg (N322). Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is daarom niet nodig.

Railverkeerslawaai
De beoogde woning is niet gelegen nabij een spoorlijn. Akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai is derhalve niet benodigd.

Industrielawaai
De beoogde woning is niet gelegen nabij een industrieterrein. Het meest nabij gelegen bedrijventerrein ligt aan de noordwestzijde van de kern Bergharen op circa 2,4 km van het plangebied. Akoestisch onderzoek naar industrielawaai is derhalve niet benodigd.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Regelgeving

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Bij milieuzonering gaat het specifiek om de milieuthema's die afstandsgerelateerd zijn. Afstandsgerelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van bedrijfsmatige activiteiten worden gerealiseerd, moet worden gemotiveerd in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige bedrijfsmatige activiteiten. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige bedrijfsmatige activiteiten. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering beperken. Datzelfde geldt ook voor de situatie dat bedrijfsmatige activiteiten zich vestigen/wijzigen in de nabijheid van bestaande gevoelige functies.

In de loop van 2024 wordt de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering' verwacht. Er wordt in deze handreiking geen gebruik gemaakt van milieucategorieën, maar van gebruiksruimte. Onder gebruiksruimte wordt verstaan de ruimte die een bedrijf mag benutten.

4.4.2 Doorvertaling planvoornemen

Totdat de nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' is verschenen, wordt nog uitgegaan van de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor het vaststellen van de minimum richtafstanden tussen bedrijven en milieugevoelige functies worden de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd als sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

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

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Voorgaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Als de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Wanneer niet aan de richtafstanden wordt voldaan, is een nadere beschouwing danwel onderzoek nodig.

Relevante (planologische) bedrijfsmogelijkheden in de nabijheid van het plangebied zijn:

Functie	Adres	Milieucategorie	Richtafstand (m)	Afstand tot het plangebied (m)
Caravanstalling	Kloosterweg 30	2	30 (10)	2
Reparatie- en onderhoudsbedrijf voor agrarische werktuigen en machines	Kloosterweg 20	3.1	50 (30)	35
Aannemersbedrijf	Kloosterweg 13	3.1	50 (30)	135
Loonwerkersbedrijf en grondverzetbedrijf	Kloosterweg 14	3.1	50 (30)	185
Houtbewerkingsbedrijf	Kloosterweg 11	3.2	100 (50)	190

Het plangebied kan worden gezien als een ‘gemengd gebied’. Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat gelegen is nabij hoofdinfrastructuur. Het plangebied is gelegen in een gebied met verscheidene functies, waaronder wonen en (agrarische) bedrijvigheid. Kenmerkend voor het omgevingstype ‘gemengd gebied’ is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Omdat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. De gereduceerde richtafstand staat in de tabel tussen haakjes aangegeven.

Op basis van de tabel kan worden geconcludeerd dat aan de gereduceerde richtafstanden wordt voldaan, met uitzondering van de naast het plangebied toegestane caravanstalling. De caravans worden in de kas gestald. Geluid van deze bedrijfsvoering wordt veroorzaak door licht verkeer dat langzaam (< 15 km/h) via de in en uitrit aan de noordzijde de kas benaderd. De in- en uitrit bevindt zich op circa 30 m van het plangebied.

Ten aanzien van de andere in de omgeving aanwezige bedrijven geldt bovendien dat de bestaande woningen tussen het plangebied en de bedrijvigheid maatgevend voor de mogelijkheden van de bedrijven. Zodoende worden de aanwezige bedrijven in de omgeving van het plangebied niet in hun bedrijfsvoering geschaad. Andersom geldt dat de beoogde woningen geen overlast ondervinden van de bedrijvigheid. Er is dus sprake van een goede woon- en leefomgeving.

Behalve bovenstaande bedrijven liggen in de omgeving van het plangebied ook drie veehouderijen. De geuremissie van deze veehouderijen is in paragraaf 4.7 beschouwd.

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Spuitzonering

4.5.1 Regelgeving

Bij het mogelijk maken van een nieuwe voor drift gevoelige functies in de nabijheid van functies, die het toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet uitsluiten, is aandacht voor spuitzones nodig. Dit in verband met de risico's voor de volksgezondheid, vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift.

Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een spuitzone voor een voor driftgevoelige nieuwe functie aangehouden van 50 m. Deze 50 m is in diverse uitspraken van de Raad van State als 'in het algemeen niet onredelijk' bevonden en geldt als een vaste richtafstand, waar deugdelijk gemotiveerd van kan worden afgeweken.

Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag, mensen verblijven of samenkomen. Woningen met bijbehorende tuinen worden als zodanig aangemerkt. Bij de afstand van 50 m wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de fruitteler niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden.

4.5.2 Doorvertaling planvoornemen

Rond het beoogde woonperceel zijn binnen 50 m agrarische gronden gelegen waarop, op grond van het tijdelijke omgevingsplan, gewassen mogen worden geteeld. Op basis van de regels is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen daarentegen niet toegestaan. In de regels staat namelijk dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van de open grondteelt, fruit-, boom- of sierteelt niet is toegestaan op een afstand van minder dan 50 m tot bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, dan wel bouwvlakken. In de bestaande situatie heeft het plangebied reeds een woonbestemming op basis waarvan het reeds een gevoelige functie is. Zodoende is het voor de aangrenzende grondeigenaren in de bestaande situatie al niet mogelijk om op een groot deel van de aangrenzende gronden gewasbeschermingsmiddelen toe te passen. De beoogde woning vormt in die zin geen nieuwe belemmering voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen.

De regeling kent een uitzondering voor bestaand gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, maar dit is binnen 50 m rond het plangebied niet aan de orde. De betreffende gronden zijn in gebruik als grasland.

Het aspect 'spuitzonering' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Regelgeving

De rijksoverheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Hier worden rijksomgevingswaarden overschreden of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project rijksomgevingswaarden overschreden kunnen worden.

In een aandachtsgebied moet overheden de omgevingswaarden in acht nemen. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Er wordt getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO_2) of fijnstof- (PM_{10}) concentraties.

4.6.2 Doorvertaling planvoornemen

De gemeente Druten is niet gelegen in of nabij een aandachtsgebied. Bovendien geldt dat de ontwikkeling van een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend initiatief maakt de realisatie van maximaal 1 woning mogelijk en draagt zodoende niet in betekenende mate bij aan de verhoging van de luchtverontreiniging.

Bestaande luchtkwaliteit
Op basis van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK), zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het monitoringsjaar 2021 (monitoringsronde 2023) bepaald. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden (40 µg/m^3 voor NO_2 en PM_{10} en 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$) op het dichts bij het plangebied zijnde toetspunt (51468751_15576664) niet worden overschreden. De waardes bedragen 14,2 µg/m^3 voor NO_2, 17,2 µg/m^3 voor PM_{10} en 9,6 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$, Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

De daggemiddelde norm van 50 µg/m³ voor PM_{10} mag maximaal 35 dagen per jaar overschreden worden. Uit het CIMLK blijkt dat ter hoogte van het meest nabij gelegen toetspunt met 6 overschrijdingsdagen, ruim onder de norm van 35 overschrijdingsdagen wordt gebleven.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Geur

4.7.1 Regelgeving

Het Bkl bevat een instructieregel dat zorg gedragen moet worden dat geur veroorzaakt door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Geurgevoelige gebouwen
De volgende gebouwen worden als 'geurgevoelige gebouwen' aangemerkt:

- gebouwen met een woonfunctie;
- gebouwen met een onderwijsfunctie;
- gebouwen met een gezondheidszorgfunctie (met bedgebied);
- gebouwen met een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang (met bedgebied).

Geurveroorzakende activiteiten
Voor 'geurveroorzakende activiteiten' wordt onderscheid gemaakt in:

- het houden van landbouwhuisdieren;
- andere agrarische activiteiten;
- zuiveringstechnische werken;
- overige bronnen van geurhinder (vaak betiteld als industriële geurhinder).

4.7.2 Doorvertaling planvoornemen

Vanwege veehouderijen in de omgeving van het plangebied is er een onderzoek geurhinder veehouderijen uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij de motivering gevoegd.

Afstanden
Afstandseisen gelden voor dieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. Het plangebied ligt in een gebied waarvoor in de Verordening geurhinder en veehouderij Druten 2009 aangepaste afstandseisen zijn opgenomen. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 25 m tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. De beoogde woning ligt buiten de afstandscontouren rondom de bouwvlakken van omliggende veehouderijen. Daarom worden de belangen van veehouderijen niet geschaad en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van afstanden.

Voorgrondbelasting
Binnen het plangebied sprake is van een geurnorm van 14 ouE/m^3. Gelet op de geuremissie van de omliggende veehouderijen in relatie tot de afstand tot het plangebied zijn de veehouderijen aan Kloosterweg 16 en Kloosterweg 20 maatgevend voor de geurbelasting ter plaatse van het plangebied. Overige veehouderijen met een geuremissie liggen verder weg van het plangebied én hebben een lagere geuremissie. Voor de veehouderijen aan Kloosterweg 16 en Kloosterweg 20 is een berekening van de voorgrondbelasting uitgevoerd. De hoogst berekende voorgrondbelasting ter plaatse van de rand van het plangebied bedraagt 13,9 ouE/m^3. Er wordt voldaan aan de geurnorm van 14,0 ouE/m^3. De veehouderijen worden niet in de belangen geschaad. Bovendien wordt op grond van artikel 5 van de Verordening geurhinder en veehouderij Druten 2009 het woon- en leefklimaat aanvaardbaar geacht, aangezien aan de in die geurverordening gestelde afstandseisen en geurnormen wordt voldaan.

Achtergrondbelasting
De geurbelasting van alle veehouderijen samen op een locatie wordt ‘achtergrondbelasting’ genoemd. De achtergrondbelasting op de rand van het plangebied bedraagt ten hoogste 9,3 ouE/m3. Deze waarde voor de komt overeen met een ‘matig’ woon en leefklimaat. Als vuistregel geldt dat de achtergrondbelasting maatgevend is als deze meer dan het dubbele bedraagt van de voorgrondbelasting. Dat is hier het niet geval, de voorgrondbelasting is maatgevend en aanvaardbaar. Op grond van artikel 6 van de Verordening geurhinder en veehouderij Druten 2009 wordt het woon- en leefklimaat aanvaardbaar geacht, aangezien aan bovenstaande vuistregel wordt voldaan.

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Regelgeving

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De gevoelige objecten zijn opgesplitst in:

- zeer kwetsbare gebouwen
- kwetsbare gebouwen en locaties
- beperkt kwetsbare gebouwen en locaties.

Plaatsgebonden risico
Bij het toelaten van milieubelastende activiteiten en bij het toedelen van locaties moet voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties het plaatsgebonden risico (PR-10-6-contour) in acht worden genomen. Bij beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet er rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico. Dit betekent dat binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicobron geen zeer kwetsbare gebouwen of kwetsbare gebouwen en locaties mogen worden toegestaan en dat beperkt kwetsbare gebouwen of locaties pas na een beoordeling mogen worden toegestaan. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden.

Groepsrisico: aandachtsgebieden
Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden voor branden, explosies en gifwolken.

Uitgangspunt is dat personen in gebouwen buiten een aandachtsgebied (brand, explosie of gifwolk) voldoende zijn beschermd. Binnen aandachtsgebieden, of voor personen die verblijven op een locatie in de buitenlucht, zal bij nieuwe initiatieven moeten worden gekeken of en welke aanvullende beschermende maatregelen nodig en te treffen zijn. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor aandachtsgebieden in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen.

4.8.2 Doorvertaling planvoornemen

Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de risicokaart. Hierop zijn de PR contouren en de aandachtsgebieden weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes over weg, water en spoor en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

Kwetsbaarheid
De beoogde woning betreft een kwetsbaar gebouw.

Plaatsgebonden risico
Het plangebied is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour.

Groepsrisico: aandachtsgebieden
Het plangebied is niet gelegen binnen een brand, explosie of gifwolk aandachtgebied.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Waterparagraaf

4.9.1 Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie
De gemiddelde maaiveld hoogte in het plangebied ligt op circa 6,7 m +NAP. Uit de Grondwaterspiegeldieptekaart 2023 (zie ook doorlatendheidsonderzoek in bijlage 4, bron: https://www.broloket.nl/ondergrondmodellen/kaart) blijkt dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) in de huidige situatie in het plangebied 0,9 m onder het maaiveld is gelegen. De GHG wordt doorgaans in de wintermaanden bereikt.

Op basis van het doorlatendheidsonderzoek (zie bijlage 4) blijkt dat nabij de Kloosterweg de bodem bestaat uit goed doorlatend zand met op het achterliggend terrein matig doorlatend zand in de bovengrond en zandige klei en veen in de ondiepe ondergrond. De waargenomen grondwaterstanden waren ondieper dan de verwachte GHG, namelijk 0,6 à 0,9 m -mv. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het aflopende maaiveld. Uitgegaan wordt van een GHG van +6,1 m NAP.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem
De watergang langs de zuidzijde van het plangebied betreft een B-watergang, waarvan de obstakelvrije zone van 1,0 m, ten behoeve van het onderhoud aan de watergang, binnen het plangebied is gelegen. De nieuwe bebouwing blijft om ruim voldoende afstand van deze zone en de beoogde beplanting wordt eveneens buiten deze zone aangeplant.

Het plangebied bevindt zich in het peilgebied QVU158. Hierin geldt een zomerstreefpeil van +4,85 m NAP en een winterstreefpeil van +4,4 m NAP.

Voor de afvoer van het afvalwater is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de rioolaansluiting. Het hemelwater wordt niet gekoppeld aan het rioolsysteem, maar wordt op het eigen perceel verwerkt.

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

Grondwaterbescherming
Het plangebied ligt in het intrekgebied van het grondwaterbeschermingsgebied Druten.

4.9.2 Waterbeleid en waterbeheer

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

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

Zorgplicht afvalwater
Een perceeleigenaar moet het huishoudelijk afvalwater of het bedrijfsafvalwater op de openbare riolering lozen. 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.

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.

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.

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. 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 ontheffing van de waterschapsverordening nodig.

4.9.3 Leefomgeving en ruimtegebruik

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

Water is 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
In de plannen wordt rekening gehouden met de ruimteclaim van de benodigde waterhuishoudkundige voorzieningen (zie voor meer uitleg subparagraaf 4.9.6) om ervoor te zorgen dat de beoogde woningbouwontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding. De waterhuishouding in het gebied is daarnaast afgestemd op de beoogde gebruiksfunctie door rekening te houden met de minimaal benodigde ontwateringsdiepte (zie voor meer uitleg subparagraaf 4.9.7).

4.9.4 Kwaliteit en beleving

Beleidsuitgangspunten
De gemeente streeft naar schoon water en waterbodems die voldoen aan gestelde kwaliteitseisen en het behoud van (natte) natuurwaarden en biodiversiteit. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater wordt voorkomen en de waterkwaliteit zo mogelijk verbeterd.

Schoon hemelwater mag rechtstreeks in bodem of op oppervlaktewater worden geloosd. Verontreiniging van hemelwater voorkomen, o.a. door toepassing van niet-uitlogende materialen (Dubo-bepalingen) en door beperking van toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater alleen lozen via een zuiverende voorziening.

De kwaliteit van oppervlaktewater zo mogelijk verbeteren door aanleg van natuurvriendelijke oevers en verbetering van de doorstroming. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit. Ecologisch natte zones of natte natuurwaarden behouden of verder ontwikkelen door bijbehorende waterhuishoudkundige omstandigheden te beschermen of herstellen.

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water en daarmee het waterbewustzijn. Hierbij zijn water, waterhuishoudkundige elementen en cultuurhistorische structuren en landschapselementen herkenbaar verweven in de ruimtelijke inrichting en beleefbaar gemaakt. Waterstromen zichtbaar (bovengronds) afvoeren.

Gevolgen van/voor het plan
Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk. Omdat het hemelwater van het plangebied niet naar het rioolstelsel wordt afgevoerd, worden het aantal en de omvang van de overstortingen van het rioolstelsel op het oppervlaktewater niet negatief beïnvloed.

4.9.5 Klimaatadaptatie

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

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

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

Gevolgen van/voor het plan
Drinkwaterverspilling moet worden voorkomen. Gebruik van hoogwaardig drinkwater moet zoveel mogelijk worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. In het plan zijn geen specifieke maatregelen opgenomen om drinkwaterverspilling te voorkomen. Dat is iets wat toekomstige bewoners, desgewenst zelf moeten regelen.

Om te voorkomen dat bij klimaatbuien overlast optreedt, wordt op eigen terrein voorzien in de berging van hemelwater.

4.9.6 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 (waterschapsverordening) houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1.500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven. De compensatieplicht geldt niet in individuele gevallen als op een afstand van 100 m of meer van het oppervlaktewater wordt geïnfiltreerd (Waterschapsverordening).

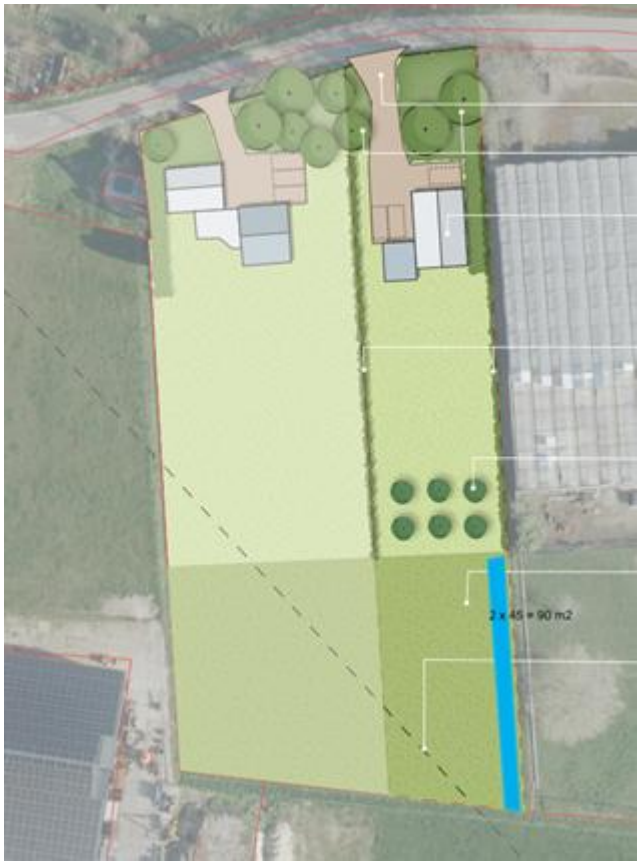
Infiltratie- en bergingsvoorzieningen, zoals bodempassages en open water, moeten voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te kunnen verwerken. En zodanig ruimtelijk ingepast (ruimtebeslag, ligging) dat adequaat functioneren is gewaarborgd.

Gevolgen van/voor het plan
Er is een verhardingsbalans opgesteld om te laten zien hoe de huidige onbebouwde situatie en de toekomstige situatie zich tot elkaar verhouden:

	Dakoppervlak (m^2)	**Terreinoppervlak (m^2)**	**Onverhard (m^2)**	**Totaal (m^2)**
Bestaande situatie	0	0	2.450	2.450
Toekomstige situatie	200	400	1.850	2.450
Verschil	+ 200	+ 400	- 600	0

Buiten de ingetekende verharding is 100 m^2 terrasverharding aan de achterzijde opgenomen in deze balans. Uit de verhardingsbalans blijkt dat de hoeveelheid verhard oppervlak met circa 600 m^2 toeneemt ten opzichte van de huidige onbebouwde situatie. Vanwege het beleid van de gemeente is er sprake van een bergingsopgave voor de 600 m^2 extra verhard oppervlak. Op basis van de toename van het verhard oppervlak en de bergingseis (436 m^3/ha) bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal (436 x 0,06 =) 26,2 m^3. Voor open water komt dit neer op een benodigd grondoppervlak van circa 87,3 m^2, met een peilopzet van 0,3 m.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte om hierin te voorzien zoals weergegeven in de volgende afbeelding. In de regels is een voorwaardelijke verplichting voor deze waterberging opgenomen (zie sublid 4.5.2), zodat met realisatie van de woning wordt voorzien in voldoende waterberging. Dit betekent dat de toekomstige perceeleigenaar zelf verantwoordelijk is om voor de verharding op zijn/haar bouwperceel voldoende berging (m^3) of open water (m^2) ter compensatie te realiseren. De wijze waarop de benodigde waterberging wordt gerealiseerd, wordt door de toekomstige bewoners nader uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag. Een mogelijkheid is om een watergang parallel aan de perceelsgrens aan te leggen en aan te sluiten op de watergang aan de zuidzijde van het plangebied en het hemelwater via een HWA-riool af te voeren richting de watergang.



4.9.7 Gezondheid en veiligheid

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

Risico's van optrekkend vocht primair beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (bv. kruipruimtevrij bouwen, waterdicht bouwen). Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan. Voorts in het plan rekening houden met eventuele risico's van bodemdaling als gevolg van grondwaterstandsdaling (verdroging) of -fluctuatie (zie ook Klimaatverandering).

Waterschap Rivierenland houdt een drooglegginsnorm van 1,3 m aan voor het bouwpeil ten opzichte van het streefpeil.

In het beleidsplan Water en Riolering 2023 - 2027 van de gemeentes Beuningen, Heumen, Nijmegen, West Maas & Waal, Wijchen en Druten zijn de volgende gewenste ontwateringsdieptes opgenomen:

- Woningen zonder kruipruimte 0,5 m
- Woningen met kruipruimte 0,7 m
- Tuinen en groenvoorzieningen 0,5 m
- Stroomwegen 1,0 m
- Gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen 0,7 m

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

Gevolgen van/voor het plan
De minimale aanlegpeilen per functie kunnen worden bepaald op basis van de minimaal benodigde ontwateringsdiepte en drooglegging. Door de aanleg van de nieuwe bebouwing op dezelfde hoogte als de op de in de omgeving aanwezige bebouwing wordt voorkomen dat wateroverlast plaatsvindt of

wordt afgewenteld op de omgeving. Er wordt uitgegaan van 0,3 m boven het niveau van de Kloosterweg, wat lokaal neerkomt op 7,5 m NAP. Aangezien sprake is van ongeveer 2,3 m verschil tussen streefpeil en huidig maaiveld is sprake van voldoende drooglegging.

Ter plaatse van de bebouwing wordt door de ophoging voldaan aan de eisen die de gemeente stelt voor woningen met of zonder kruipruimte. Het voorziene kruidenrijke grasland wordt niet opgehoogd, hier wordt de ontwateringsdiepte voor groen van 0,5 m -mv niet gehaald. De tuin wordt maximaal 0,1 m opgehoogd om op minimaal 6,6 m NAP te liggen. Het afvalwater van het plangebied wordt afgevoerd via het gemengde rioolstelsel naar de rioolwaterzuivering in Bergharen. Bij het aanvragen van de rioolaansluiting wordt met de beheerder overlegd of een nieuwe drukrioolunit moet worden geplaatst.

Overweging & conclusie
Het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied neemt toe en het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak, wordt op eigen terrein geborgen. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

Overleg met waterbeheerder

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

Gevolgen van/voor het plan
Er is een digitale watertoets uitgevoerd via www.hetwateradvies.nl. Deze toets is als bijlage 3 bij de motivering gevoegd. Op basis van de ingevoerde gegevens blijkt dat er sprake is van een ruimtelijk plan waarvoor de gangbare watertoetsprocedure gevolgd moet worden. Het plan moet in het kader van vooroverleg voorgelegd worden aan het waterschap.

4.10 Ecologie

4.10.1 Regelgeving

Zorgplicht
De zorgplicht is in de omgevingswet opgedeeld in de algemene zorgplicht (afdeling 1.3 Ow) en de specifieke zorgplicht, waarbij de specifieke zorgplicht is opgedeeld in de Specifieke zorgplicht natura2000 (art.11.6 Bal), Specifieke zorgplicht soorten (artikel 11.27 Bal) en de Specifieke zorgplicht houtopstanden (artikel 11.116 Bal).

Soortenbescherming
Op grond van artikel 5.1 lid 2 Ow is het verboden een flora-en-fauna-activiteit te verrichten, voor zover het gaat om een geval dat is aangewezen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Uit bijlage 1 Omgevingswet volgt dat een flora-en-fauna-activiteit een activiteit is met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. De soortenbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten (artikel 11.37 Bal), Habitatrichtlijnsoorten (artikel 11.46 Bal) en Andere soorten (artikel 11.54 Bal). Hierin worden rust- en voortplantingsverblijfplaatsen en het functioneel leefgebied beschermd.

De regels over wanneer het bevoegd gezag een omgevingsvergunning of een vrijstelling mag verlenen voor flora- en fauna-activiteiten, staan in afdeling 8.6.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Gebiedsbescherming
Artikel 11.6, lid 1 van het Bal bepaalt dat degene die een activiteit verricht die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kan hebben, en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van de natuurbescherming, verplicht is om:

- alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Stikstofdepositie
Een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt, wordt aangemerkt als een vergunningsplichtige Natura 2000-activiteit als significante effecten op een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. De beoordelingsregels kunnen er in dat geval toe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als geregistreerde stikstofdepositieruimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

4.10.2 Doorvertaling planvoornemen

Er is een quickscan natuur uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij de motivering gevoegd.

Soortenbescherming
De conclusie van de quickscan, zoals weergegeven in paragraaf 4.1 van de quickscan, is dat voorafgaand aan de werkzaamheden met aanvullend onderzoek moet worden vastgesteld of de te slopen schuur een relevante functie heeft voor de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en de gewone grootoorvleermuis.

Er is daarom een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 6 bij de motivering gevoegd.

Tijdens het onderzoek is 1 zomerverblijfplaats gewone dwergvleermuis vastgesteld. Deze verblijfplaats wordt bij de beoogde ingreep weggenomen. Tevens maakt het plangebied (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied.

De beoogde ingreep leidt tot overtreding van een schadelijke handeling als bedoeld onder Bal artikel 11.46 lid b (verstoren vleermuizen) en lid d (wegnemen 1 verblijfplaats). Er moet aanzien van de gewone dwergvleermuis een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voorhanden zijn alvorens de woning met vleermuisverblijfplaatsen gesloopt kan worden.

Het aanvragen van deze ontheffing is een procedure die parallel kan lopen aan onderhavige omgevingsplanprocedure.

Op basis van de uitgevoerde quickscan en het aanvullend ecologisch onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat een eventueel benodigde ontheffing, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zou kunnen worden.

Algemene zorgplicht
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, moet direct contact opgenomen worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig het plangebied te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Het plangebied tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).

- De sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is moeten de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen moet voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Gebiedsbescherming
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Rijntakken, op circa 2,7 km ten noorden van het plangebied. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid door de voorgenomen plannen zijn gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn op voorhand niet uit te sluiten. Vandaar dat ten aanzien van de stikstofdepositie naar stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden een onderzoek stikstofdepositie is uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 7 bij de motivering.

Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden dus geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het project is daarmee in het kader van stikstofdepositie niet aan te merken als een Natura 2000-activiteit.

Het aspect 'ecologie' vormt, mits een ontheffing wordt aangevraagd, geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Archeologie & cultuurhistorie

4.11.1 Regelgeving

De essentie van het beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische en cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. Het doel van deze wetgeving is om archeologische resten in de bodem zoveel mogelijk te behouden en cultureel erfgoed en landschap zoveel mogelijk te beschermen.

Daarnaast zijn er ten aanzien van de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd: archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.11.2 Doorvertaling planvoornemen

Archeologie
Ter plaatse van het plangebied geldt op basis van het tijdelijke omgevingsplan gemeente Druten de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Op basis hiervan zijn bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 50 cm onderzoeksplichtig. Voor de bouw van de beoogde woning met bijgebouw wordt dit oppervlaktecriterium niet overschreden; dit uitgaande van een hoofdgebouw van 100 m², 150 m² aan bijbehorende bouwwerken (= inclusief maximale mogelijkheden vergunningvrij bouwen) in de vorm van gebouwen, waterberging (maximaal 75 m²) en een strook voor kabels en leidingen van 30 m lang en 0,5 m breed, zijnde 15 m². Dit komt neer op 100 + 150 + 75 + 15 = 340 m². Verkennend archeologisch onderzoek is derhalve niet benodigd.

Ter waarborging van de archeologische waarden blijft de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd ter plaatse van het plangebied (zie Artikel 12 Waarde - Archeologie 3 van de regels in combinatie met de verbeelding).

Cultuurhistorie
Het plangebied behoort tot een oud bebouwingslint, aan weerszijden waarvan een zone van 60 m een hoge waardering is toegekend. De beoogde woning wordt landschappelijk ingepast. De inpassing van de bebouwing met groen draagt bij aan het benadrukken van het contrast met het open landschap. De zichtlijn ten westen van de bestaande woning richting het zuiden, richting het achterliggende landschap, blijft behouden.

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 Klimaatadaptatie

Door in het ontwerp rekening te houden met de mogelijke gevolgen van klimaatverandering wordt de leefbaarheid in de toekomst gegarandeerd. Deze verwachte gevolgen zullen het meest merkbaar zijn in een toenemende regenintensiteit enerzijds en een toenemende droogte en hitte anderzijds. Navolgend is een opsomming opgenomen van de onderdelen van de inrichting die tegemoet komen aan het klimaatbestendig maken van het nieuwe woonperceel:

- Afkoppelen regenwater, vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren;
- Beperken verharding;
- Waar mogelijk blijft bestaand groen behouden en aangevuld. Voor een groene inrichting met verschillende soorten (inheemse) beplanting. Ter verbetering van het microklimaat en de biodiversiteit, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan een gezonde leefomgeving. Specifiek door het aanplanten van bomen wordt de lucht gezuiverd en treedt een verkoelende werking op.

4.13 Leidingen

4.13.1 Regelgeving

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

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

4.13.2 Doorvertaling planvoornemen

In (de directe omgeving) van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, aardgas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, die in het kader van het planvoornemen op de verbeelding moeten worden opgenomen.

4.14 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.14.1 Regelgeving

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en leegstand van vastgoed te voorkomen is de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) onder de Omgevingswet gecontinueerd en als instructieregel opgenomen in artikel 5.129g Bkl. Deze regel bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. De behoefte aan die nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarmee worden aangetoond. Alleen wanneer het gaat om een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling moet de Laddertoets worden uitgevoerd.

Voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom deze niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan komen. In artikel 5.129g Bkl staat dat het stedelijk gebied ook het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied bevat. Door deze formulering is dat stedelijk gebied hetzelfde gebied als onder het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

4.14.2 Doorvertaling planvoornemen

Met dit plan wordt de realisatie van 1 woning mogelijk gemaakt. Dit betekent dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bovendien past de voorgenomen ontwikkeling binnen de regionale woonagenda (zie subparagraaf Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen).

Het aspect 'ladder voor duurzame verstedelijking' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15 M.e.r.-beoordeling

4.15.1 Regelgeving

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de strategische milieubeoordeling (SMB-richtlijn), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Voor het bepalen of een plan eventueel m.e.r.-plichtig is, is artikel 16.36, lid 3 en 4 van de Omgevingswet van toepassing. Er zijn bij de zogenaamde plan-m.e.r.-beoordeling twee mogelijke resultaten:

1. Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-m.e.r. en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
2. Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-m.e.r. nodig en er wordt geen MER gemaakt.

Er zijn twee situaties waarin een plan-m.e.r.-beoordeling aan de orde kan komen:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het betreft geen project dat in bijlage V bij het Omgevingsbesluit staat. Het plan is derhalve niet direct plan-m.e.r.-plichtig. In dit geval moet een plan-m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V Omgevingsbesluit, maar komt niet boven de drempelwaarden van kolom 2 uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Een plan-m.e.r.-beoordeling is aan orde indien:
    a. Het plan een kleine wijziging van een plan of programma betreft;
    b. Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

4.15.2 Doorvertaling planvoornemen

Het onderhavige TAM-omgevingsplan is kaderstellend voor een project uit bijlage V Omgevingsbesluit, te weten J11: een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betreft ook een woningbouwontwikkeling. In de derde kolom staat dat voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijk stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt op basis van artikel 16.43, lid 1, aanhef en onder b van de Ow. Het onderhavige plan betreft een kleine wijziging van het omgevingsplan gemeente Druten en gaat over een klein gebied op gemeentelijk niveau. De gemeenteraad is voor onderhavig TAM-omgevingsplan het bevoegd gezag.

Op grond van het gestelde in Hoofdstuk 4 van deze motivering kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling, gelet op de aard, omvang en ligging, geen aanzienlijke milieueffecten kent. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit TAM-omgevingsplan te kunnen nemen.

Hoofdstuk 5 Juridisch bestuurlijke aspecten

5.1 Inleiding

Het TAM-omgevingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het omgevingsplan en zodoende uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan gemeente Druten. Woningbouw op deze locatie past niet in het van het tijdelijk omgevingsplan onderdeel uitmakende bestemmingsplan, waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden.

Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het Omgevingsplan gemeente Druten wordt het als hoofdstuk 22e toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan moet dus ook als onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Druten gelezen worden.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit omgevingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De verbeelding en de regels moeten in samenhang met elkaar worden begrepen.

5.2 Juridische systematiek

In deze paragraaf wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze uiteindelijk zijn vormgegeven. De regels zijn onderverdeeld in 5 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen
Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het Omgevingsplan gemeente Druten. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige woningbouwontwikkeling. Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 2: Specifieke regels over functies
Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor onderhavig TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Druten'. Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 3: Algemene regels over functies
Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele plangebied.

Hoofdstuk 4: Regels ter bescherming van waarden en objecten
In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van waarden en objecten. In dit geval de ligging van het plangebied ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 3' en ter plaatse van 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'.

Hoofdstuk 5: Overgangsregels
In dit hoofdstuk is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige TAM-omgevingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en bepalen dat bestaande afwijkingen mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de bebouwing met maximaal 10%. Illegale bouwwerken zijn expliciet uitgesloten van het overgangsrecht.

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd. Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind. Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat. Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige omgevingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

Verbeelding
De verbeelding die is opgesteld voor het TAM-omgevingsplan moet worden opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt. Voor meer info, zie: https://docs.geostandaarden.nl/ro/HRTAMomplan/.

5.3 Werkingsbereik/toepassingsbereik TAM-Omgevingsplan

Dit TAM-omgevingsplan (hierna: plan) wijzigt het omgevingsplan in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan een hoofdstuk 22e wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in de regels moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22e van het omgevingsplan Druten.

Dit plan komt in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In de regels staat de verhouding tot de rest van het tijdelijke omgevingsplan (zie artikel 1.2 en 1.3).

5.4 Beschrijving per functie

Wonen
Deze gronden zijn aangewezen voor wonen, vrije beroepen, tuinen, erven, paardenbakken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. In de regel geldt dat het hoofdgebouw (de woning) uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak is toegestaan. Andere bouwwerken, zoals een bijgebouw of een aan- en uitbouwen, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak van deze functie toegestaan. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van bepaalde bouwregels.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gemaakt moeten worden met het opstellen van een ruimtelijk plan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in nadeelcompensatie is geregeld. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente afdoende geregeld.

Hoofdstuk 7 Participatie

7.1 Participatie

Onderdeel van het zorgvuldig opstellen van een TAM-omgevingsplan is participatie. Bij participatie worden burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties voorafgaand aan de besluitvorming actief betrokken. De omgeving en betrokken instanties vroeg bij een project betrekken, vergroot het draagvlak en voorkomt vaak bezwaren in een later stadium. In het kader van de beoogde ontwikkeling is door de initiatiefnemers met de omwonenden gesproken. Het verslag van deze omgevingsdialoog is als bijlage 8 bij deze motivering gevoegd.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft vanaf donderdag 25 september 2025 tot en met woensdag 5 november 2025 (gedurende 6 weken) ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij motivering

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Geuronderzoek veehouderijen

Bijlage 3 Digitale watertoets

Bijlage 4 Doorlatendheidsonderzoek

Bijlage 5 Quickscan Natuur

Bijlage 6 Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 7 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 8 Verslag omgevingsdialoog

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Omgevingsplan gemeente Druten

Dit plan wijzigt het omgevingsplan gemeente Druten in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan gemeente Druten een hoofdstuk 22e wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in dit plan moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22e van het omgevingsplan gemeente Druten. In de artikelkop van de artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer 22e gelezen worden. In de kop van de bijlagen moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage 22e gelezen worden.

1.2 Tijdelijk omgevingsplan - bestemmingsplan

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in 1.4.

1.3 Tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat

De regels in afdeling 22.2 met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

1.4 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e [Kloosterweg 28 Horssen], waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0225.TAMhorKloosterwg28-2503.

Artikel 2 Begrippen

2.1 van toepassing verklaring

begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit plan.

2.2 aanvullende begrippen

in aanvulling op het bepaalde in 2.1 worden voor de toepassing van de regels in dit hoofdstuk de begrippen als bedoeld in 2.3 tot en met 2.58 gehanteerd.

2.3 plan

het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e [Kloosterweg 28 Horssen] met identificatienummer NL.IMRO.0225.TAMhorKloosterwg28-2503 van de gemeente Druten;

2.4 TAM-omgevingsplan

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

2.5 Omgevingsplan gemeente Druten

omgevingsplan bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet;

2.6 aanduiding

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

2.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

2.8 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;

2.9 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

2.10 archeologisch onderzoek

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

2.11 archeologische waarde

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

2.12 bebouwing

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

2.13 bebouwingsgrens

de grens van een bouwvlak;

2.14 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;

2.15 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;

2.16 bestaand

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

2.17 bijbehorend bouwwerk

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

2.18 bouwen

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

2.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

2.20 bouwperceel

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

2.21 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

2.22 bouwvlak

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

2.23 bouwwerk

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

2.24 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;

2.25 deskundige

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

2.26 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;

2.27 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;

2.28 erf

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

2.29 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);

2.30 gebouw

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

2.31 hoofdgebouw

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

2.32 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;

2.33 kampeermiddelen

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan (met uitzondering van een stacaravan) dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

2.34 kap

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk;

2.35 kunstwerk

civieltechnisch bouwwerk;

2.36 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;

2.37 levensloopbestendige woning

een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator toe- en doorgankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet) bevinden zich op de begane grond. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelloos toegankelijk;

2.38 locatiegrens

de grens van een locatievlak;

2.39 locatievlak

een geometrisch bepaald vlak die is aangewezen voor een gebruiksdoel;

2.40 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;

2.41 normaal onderhoud

werkzaamheden met het doel objecten in zodanige conditie te houden of te brengen dat voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

2.42 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

2.43 overkapping

een bouwwerk in de vorm van een dakconstructie dat wordt ondersteund door palen of kolommen; en waarvan de begrenzing wordt gevormd door maximaal één eigen wand, dan wel - aan maximaal 3 zijden - door gevels van aansluitende gebouwen;

2.44 paardenbak

al dan niet omheinde gronden, voorzien van bewerkte/aangepaste bodem waar training en africhting van paarden alsmede het recreatief berijden van paarden plaatsvindt;

2.45 peil

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

2.46 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;

2.47 seksinrichting

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een erotische massagesalon of een (raam)prostitutiebedrijf, al of niet in combinatie met elkaar;

2.48 stedenbouwkundige kwaliteit

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

2.49 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;

2.50 verbeelding

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

2.51 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;

2.52 voorgevellijn

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

2.53 vrij beroep

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

2.54 vrijstaand

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

2.55 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;

2.56 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning;

2.57 woning

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

2.58 wooneenheid

eenheid in de vorm van een woning.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

3.1 meetbepalingen

in aanvulling op en indien van toepassing in afwijking van het bepaalde in artikel 22.24 van dit omgevingsplan, gelden de volgende meetbepalingen:

3.2 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

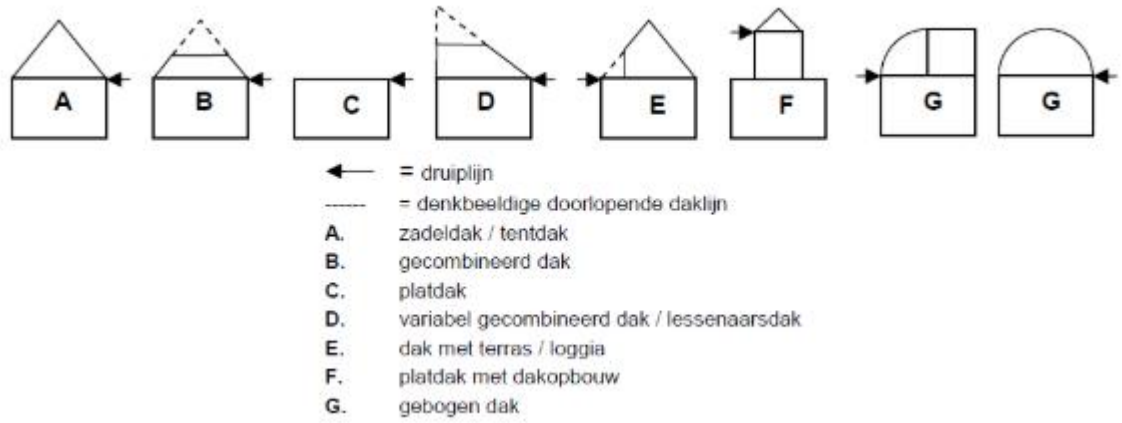
de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;

3.3 afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

3.4 goothoogte van een bouwwerk

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



3.5 inhoud van een bouwwerk

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

3.6 bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

3.8 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

3.9 aanvullende meetbepalingen

3.9.1 ondergeschikte bouwonderdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Specifieke regels over functies

Artikel 4 Wonen

4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0225.TAMhorKloosterwg28-2503 is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen.

4.2 Functieomschrijving Wonen

4.2.1 Algemeen

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen heeft de volgende functies:

a. wonen;
b. watergangen en andere waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en taluds;
c. vrije beroepen;
d. paardenbakken.

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, tuinen en erven en overeenkomstig de in 4.4 opgenomen nadere regels.

4.3 Gebruiksactiviteit - nadere regels

4.3.1 Aantal woningen

Per locatievlak die is aangewezen als wonen is maximaal één woning toegestaan.

4.3.2 Vrij beroep

De uitoefening van een vrij beroep in een woning is toegestaan tot een oppervlakte van niet meer dan 50 m^2 van het hoofdgebouw en daarmee verbonden bijbehorende bouwwerken.

4.3.3 Paardenbakken

Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan voor hobbymatig gebruik door de bewoners van het betreffende perceel.

4.4 Gebruiksactiviteit - verboden

4.4.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 4.2 genoemde functies van de gronden.

4.5 Gebruiksactiviteit - geboden

4.5.1 Landschappelijk inpassingsplan

a. Het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' overeenkomstig het bepaalde in 4.2, is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het Landschappelijk inpassingsplan dat in bijlage 1 van de regels is opgenomen, waarbij geldt dat de landschappelijke inpassing binnen 12 maanden na ingebruikname van de woning moet zijn gerealiseerd;
b. Bij maatwerkvoorschrift kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde onder a en het gebruik als bedoeld onder a toestaan, indien er binnen een termijn van maximaal 1 jaar na ingebruikname uitvoering is gegeven aan de aanleg en vervolgens instandhouding van een ander maar naar het oordeel van het bevoegde gezag gelijkwaardig landschappelijk inpassingsplan.

4.5.2 Aanleg en instandhouding voldoende waterberging

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor de activiteiten op een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen is slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg en instandhouding van voldoende hemelwaterberging conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende Beleidsregels bij waterschapsverordening Waterschap Rivierenland.

4.6 Gebruiksactiviteit - omgevingsplanactiviteit

4.6.1 Bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van bedrijfsmatige en/of beroepsmatige activiteiten in een woningen/of bijbehorende bouwwerken.
b. De omgevingsvergunning bedoeld in lid a wordt alleen verleend indien:
    1. niet meer dan 50 m^2 van de gebouwen daarvoor wordt aangewend;
    2. de gebruiker van de woning deze activiteit uitoefent;
    3. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving;
    4. het bedrijf moet qua aard, milieubelasting en uitstraling passen in een woonomgeving;
c. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan de gegevens en bescheiden verstrekt die voor het bevoegd gezag noodzakelijk zijn om de beoordeling aan de voorwaarden van lid b te kunnen doen.

4.6.2 Zorg-voor-elkaar-woning

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een zorg-voor-elkaar-woning bij (bedrijfs)woningen.
b. De omgevingsvergunning bedoeld in lid a wordt alleen verleend indien:
    1. Er is sprake van een van de volgende situaties:
        - Er is sprake van een leeftijd van 60 jaar of ouder. In dit geval hoeft de behoefte aan mantelzorg niet te worden aangetoond; of:
        - Er bestaat aantoonbare behoefte aan mantelzorg. Deze behoefte dient te worden aangetoond door middel van een verklaring van een onafhankelijke deskundige; of:
        - Er is sprake van een progressieve aandoening waarbij aantoonbaar binnen 10 jaar een mantelzorgbehoefte ontstaat. Deze behoefte dient te worden aangetoond door middel van een verklaring van een onafhankelijke deskundige.
    2. In geval van een tijdelijke woonunit mag deze slechts aanwezig zijn gedurende de periode dat sprake is van de situaties zoals genoemd in lid a van dit artikel en maximaal drie maanden nadat bewoning van de woonunit is beëindigd;
    3. Bewoning van het bijbehorend bouwwerk of de woonunit wordt direct beëindigd nadat de situatie zoals genoemd in lid a van dit artikel is komen te vervallen, tenzij niet direct een geschikte vervangende zelfstandige woonruimte beschikbaar is. In dat geval mag bewoning van het bijbehorend bouwwerk of de woonunit maximaal 12 maanden worden voortgezet nadat de situatie zoals genoemd in lid 1 van dit artikel is komen te vervallen;
    4. De bouwhoogte van de tijdelijke woonunit mag niet meer bedragen dan:
        - in geval van een plat dak, 3 meter;
        - in geval van een hellend dak, 4 meter;
    5. Het bijbehorend bouwwerk of de tijdelijke woonunit is gelegen binnen het bouwvlak dan wel de afstand tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 50 m;
    6. De oppervlakte van de zorg-voor-elkaar-woning bedraagt niet meer dan 100 m², met dien verstande dat:
        - bij gebruik van een bijbehorend bouwwerk de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet mag worden overschreden;
        - bij gebruik van een tijdelijke woonunit overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
    7. De bewoning vindt niet plaats op de verdiepingen van een bijbehorend bouwwerk;
    8. Het gebruik van een bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de omgeving en belangen van derden;
    9. Er mag geen onevenredige extra parkeerdruk ontstaan in de openbare ruimte;
    10. Er bestaan geen milieuhygiënische en ruimtelijke belemmeringen tegen het gebruik van het bij- behorend bouwwerk of woonunit voor bewoning;
    11. Het karakter van de omgeving moet voor wat betreft de aanwezige landschapswaarden gehandhaafd blijven. Indien noodzakelijk moet hiervoor de woonunit landschappelijk worden ingepast.
c. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan de gegevens en bescheiden verstrekt die voor het bevoegd gezag noodzakelijk zijn om de beoordeling aan de voorwaarden van lid b te kunnen doen.
d. Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak van bewoning van een zorg-voor-elkaar-woning niet meer aanwezig is.

4.7 Bouwactiviteit - algemeen

Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 4.2.

4.8 Bouwactiviteit - beoordelingsregel hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. indien binnen een locatievlak een bouwvlak aanwezig is, mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de inhoud van het hoofdgebouw, exclusief bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 800 m^3, tenzij de bestaande inhoud meer bedraagt, in welk geval die inhoud (ook bij herbouw/uitbreiding) als maximum geldt;
c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval die goothoogte (ook bij herbouw/uitbreiding) als maximum geldt;
d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval die bouwhoogte (ook bij herbouw/uitbreiding) als maximum geldt;
e. bij aangrenzende locatievlakken die zijn aangewezen als 'Wonen' moet de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval die afstand (ook bij herbouw/uitbreiding) als minimum geldt;
f. herbouw van een hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het locatievlak;
g. ter plaatse van het bouwvlak zijn uitsluitend levensloopbestendige woningen toegestaan.

4.9 Bouwactiviteit - beoordelingsregel bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 70 m^2;
b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m^2 de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning niet meer bedragen dan 100 m^2;
c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
e. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50 meter;
f. vrijstaande bijbehorende bouwwerken moeten voorzien zijn van een kap met een dakhelling van minimaal 35° en maximaal 60°;
g. herbouw van bijbehorende bouwwerken is, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte meer dan 70 m^2 dan wel 100 m^2 bedraagt (bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m^2) en alleen voor zover het betreft dat meerdere, uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het locatievlak.

4.10 Bouwactiviteit - beoordelingsregel bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven.

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	**maximale bouwhoogte**
vlaggenmasten en verlichtingsmasten	5 meter
kinderspeelwerktuigen	3 meter
omheining bij paardenbakken	1,5 meter
verlichtingsmasten bij paardenbakken	6 meter
erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2 meter

4.11 Bouwactiviteit - afwijken van beoordelingsregels

4.11.1 Verkleining afstand tot zijdelingse perceelsgrens

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van 4.8 onder e om het bouwen van hoofdgebouwen op een kleinere afstand van de zijdelingse perceelsgrens of tot in de zijdelingse perceelsgrens toe te staan, mits:
   1. dit vanuit het oogpunt van bereikbaarheid door hulpdiensten bij calamiteiten aanvaardbaar is;
   2. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
   3. het aantal woningen niet toeneemt;
   4. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.
b. Indien de aanvrager in zijn aanvraag een beroep doet op het bepaalde onder a, overlegt de aanvrager de gegevens en bescheiden die nodig zijn voor de beoordeling in lid a.

4.11.2 Grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van 4.9 onder a en b om het bouwen van een grotere gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toe te staan, mits:
   1. de oppervlakte van het bouwperceel niet minder bedraagt dan 2.000 m^2;
   2. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 200 m^2;
   3. de grotere gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ruimtelijk inpasbaar is;
   4. de landschappelijke kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in Artikel 9 niet onevenredig worden aangetast.
b. Indien de aanvrager in zijn aanvraag een beroep doet op het bepaalde onder a, overlegt de aanvrager de gegevens en bescheiden die nodig zijn voor de beoordeling in lid a.

Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies

Artikel 5 Aanvraagvereisten

a. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan. In het bijzonder geldt dat:
   1. het bepaalde in artikel 22.284 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit in dit plan; en
   2. het bepaalde in 22.286 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit in dit plan.
b. In aanvulling op het bepaalde onder a worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegde gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de beoordelingsregels.

Artikel 6 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 7 Bouwactiviteit - algemeen

7.1 Geringe afwijkingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 voor:

a. afwijkingen van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits de afwijkingen niet meer dan 10% bedragen van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages;
b. geringe overschrijdingen van locatievlakken en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen, indien een onnauwkeurigheid, een meetverschil of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, mits de grens of grenzen met niet meer dan 2 meter worden overschreden.

7.2 Bestaande afwijkende maatvoering en situering

a. Bij de toepassing van het bepaalde in dit plan ten aanzien van de maatvoering en situering van bouwwerken gelden de bouwregels, zoals die in Hoofdstuk 2, Hoofdstuk 3 en Hoofdstuk 4 zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
b. Het bepaalde onder a geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

7.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van hoofdgebouwen van (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen; direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
b. In afwijking van het bepaalde onder a, is ondergronds bouwen ter plaatse van agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de bedrijfsvoering, zoals een mestput en melkput, toegestaan;
c. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 meter;
d. Burgemeester en wethouders kunnen bij maatwerkvoorschrift afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw van (bedrijfs)woningen of bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen, uitsluitend daar waar bovengronds gebouwd mag worden, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast, de bouw niet plaatsvindt onder bedrijfsgebouwen en de ondergrondse bouwwerken dienen ten behoeve van het woongenot;
e. Burgemeester en wethouders kunnen bij maatwerkvoorschrift afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken onder bedrijfsgebouwen, uitsluitend daar waar bovengronds gebouwd mag worden, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast en de ondergrondse bouwwerken dienen ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Artikel 8 Gebruiksactiviteit - algemeen

8.1 Algemeen verbod

Het gebruiken van gronden en/of bouwwerken is in ieder geval verboden voor zover het gaat om:

a. het gebruik en/of laten gebruiken van bouwwerken voor een seksinrichting of escortbedrijf;
b. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (raam)prostitutie;
c. het plaatsen, laten plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens, tenzij in Hoofdstuk 2 anders is bepaald;
d. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij in Hoofdstuk 2 anders is bepaald;
e. de permanente bewoning van onderkomens en/of gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
f. het gebruik en/of laten gebruiken van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs-/dienst)woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
g. het gebruik en/of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen voor (zelfstandige) bewoning;
h. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden voor het opslaan, storten, lozen of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, behouden voor zover zulks in overeenstemming is met de aan een locatie toegewezen functie van de gronden.

8.2 Parkeren

a. Het is verboden te bouwen dan wel het feitelijk gebruik van gronden en/of bestaande bouwwerken te wijzigen, indien er niet wordt voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van parkeren. Indien een bouwplan en/of het feitelijk gebruik daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op de bij het bouwplan en/of het feitelijk gebruik behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeernormen zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Parkeernormen Druten' in bijlage 2, of de rechtsopvolger(s) daarvan, zijn van toepassing;
b. Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift afwijken van de parkeernormen, indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Parkeernormen Druten' in bijlage 2, of de rechtsopvolger(s) daarvan;
c. Ruimte(n) voor het parkeren van auto's, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens de 'Beleidsregels Parkeernormen Druten' in bijlage 2, of de rechtsopvolger(s) daarvan, is geëist, moet te allen tijde voor dit doel beschikbaar blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

8.3 Evenementen

Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen is toegestaan.

Artikel 9 Landschapstypen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype rivierduinen met vlakten en donken' hebben de gronden mede als functie de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de rivierduinenlandschap met vlakten en donken, met de volgende kernkwaliteiten: kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microreliëf en plaatselijk grillige lokale wegen, onregelmatige blokvormige verkaveling, bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en wegen, beslotenheid door bos en historische bebouwing, kastelen, boerderijen en oude heerlijkheden.

Artikel 10 Omgevingsplanactiviteiten

10.1 Kleinschalige logiesaccommodaties

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een kleinschalige logiesaccommodatie;
b. De omgevingsvergunning als bedoeld in a wordt alleen verleend indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
    1. de accommodatie beschikt over maximaal 4 kamers met gedeelde voorzieningen of maximaal 2 logieseenheden met eigen voorzieningen en biedt ruimte aan maximaal 8 personen tegelijkertijd per nacht;
    2. de aanvrager is verplicht een nachtregister bij te houden;
    3. permanent verblijf is niet toegestaan;
    4. de logiesaccommodatie wordt uitgeoefend in het hoofdgebouw en/of de daaraan gebouwde bijbehorende bouwwerken en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
    5. de woonfunctie in de woning blijft in overwegende mate behouden;
    6. aangetoond moet worden dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
    7. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het gebouw of complex moeten behouden blijven. Indien aanpassingen aan een gebouw of complex worden gedaan wordt de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit hierover om advies gevraagd;
    8. de omgevingsvergunning mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- of leefklimaat en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
    9. de omgevingsvergunning heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen;
    10. er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van de woning voor kleinschalige logiesaccommodaties, waarbij rekening moet worden gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie.

10.2 Theetuin en kleinschalige dagrecreatie

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een theetuin en kleinschalige dagrecreatie bij een woning;
b. De omgevingsvergunning als bedoeld in a wordt alleen verleend indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
    1. de omvang van het terras, veranda e.d. ten behoeve van het gebruik van consumpties door bezoekers mag niet meer bedragen dan 100 m^2;
    2. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd in vorm een beperkte verkoop in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
    3. de oppervlakte aan uitstalruimte voor verkoop ten behoeve van de theetuin bedraagt niet meer dan 4 m^2;
    4. ten behoeve van slechtweervoorzieningen en/of sanitaire voorzieningen mag maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken worden gebruikt voor de bedrijfsmatige activiteiten, tot een maximum oppervlakte van 45 m^2;
    5. de functie waarvoor de gronden zijn aangewezen blijft in overwegende mate behouden;
    6. degene die de bedrijfsactiviteit in hoofdzaak uitvoert is tevens bewoner van de woning;
    7. de betreffende activiteiten hebben niet een zodanige verkeersaantrekkende werking dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
    8. aangetoond moet worden dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
    9. de omgevingsvergunning levert geen onevenredig nadelige gevolgen op voor het woon- of leefklimaat en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
    10. de omgevingsvergunning heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen;
    11. er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van de gronden bij de woning voor een theetuin en kleinschalige dagrecreatie, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie.

10.3 Startende bedrijven

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een startende niet-agrarische bedrijf;
b. De omgevingsvergunning als bedoeld in a wordt alleen verleend indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
    1. het betreffende bedrijf mag, gemeten vanaf de start van de bedrijfsactiviteiten, maximaal 3 jaar ter plaatse aanwezig zijn;
    2. het bedrijf mag in de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' in bijlage 3 ten hoogste zijn aangeduid als categorie 3.1, of kan naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk worden gesteld;
    3. het bedrijf wordt gevestigd in bestaande gebouwen en mag uitsluitend inpandig worden geëxploiteerd;
    4. er mag geen buitenopslag plaatsvinden ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten;
    5. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen die ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt mag niet meer bedragen dan 350 m^2;
    6. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving mag niet onevenredig worden aangetast;
    7. het bedrijf mag geen belemmeringen opleveren voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
    8. het bedrijf mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben;
    9. op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
    10. het bedrijf mag geen werknemers in dienst hebben;
    11. het bedrijf mag geen grote voorraden hebben;
    12. degene die de bedrijfsactiviteit uitvoert is tevens bewoner van de woning.

10.4 Mantelzorg

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk of een tijdelijke woonunit bij een (bedrijfs-/dienst)woning te gebruiken als afhankelijke woonruimte;
b. De omgevingsvergunning als bedoeld in 1 wordt alleen verleend indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
    1. er bestaat aantoonbare behoefte aan mantelzorg, dan wel de mantelzorgbehoevende(n) is (zijn) ouder dan 70 jaar. De behoefte aan mantelzorg kan worden aangetoond door middel van een verklaring van een onafhankelijke deskundige;
    2. voorzieningen die het bijbehorend bouwwerk geschikt maken voor bewoning mogen slechts aanwezig zijn gedurende de periode dat mantelzorg wordt verleend en maximaal drie maanden nadat bewoning van het bijbehorend bouwwerk is beëindigd;
    3. de tijdelijke woonunit mag slechts aanwezig zijn gedurende de periode dat mantelzorg wordt verleend en maximaal drie maanden nadat bewoning van de woonunit is beëindigd;
    4. De bouwhoogte van de tijdelijke woonunit mag niet meer bedragen dan:
        - in geval van een plat dak, 3 meter;
        - in geval van een hellend dak, 4 meter;
    5. bewoning van het bijbehorend bouwwerk of de woonunit wordt direct beëindigd nadat de mantelzorgbehoefte is komen te vervallen, tenzij niet direct een geschikte vervangende zelfstandige woonruimte beschikbaar is. In dat geval mag bewoning van het bijbehorend bouwwerk of de woonunit maximaal 12 maanden worden voortgezet nadat de mantelzorgbehoefte is komen te vervallen;
    6. het bijbehorend bouwwerk of de tijdelijke woonunit is gelegen binnen het bouwvlak dan wel de afstand tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 50 meter;
    7. de oppervlakte ten behoeve van mantelzorg in een bijbehorend bouwwerk of tijdelijke woonunit bedraagt niet meer dan 100 m^2, met dien verstande dat:
        - bij mantelzorg in een bijbehorend bouwwerk de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet mag worden overschreden;
        - bij mantelzorg in een tijdelijke woonunit overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan.
    8. de bewoning in het kader van mantelzorg vindt niet plaats op de verdiepingen van een bijbehorend bouwwerk;
    9. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de omgeving en belangen van derden;
    10. er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van het bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning, waarbij rekening moet worden gehouden met aspecten zoals veiligheid, geluid en milieu;
    11. het karakter van de omgeving moet voor wat betreft de aanwezige landschapswaarden, gehandhaafd blijven. Indien noodzakelijk moet hiervoor de woonunit landschappelijk worden ingepast.

Artikel 11 Toepassingsbereik

De regels van dit hoofdstuk zijn van toepassing binnen het plangebied zoals opgenomen in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0225.TAMhorKloosterwg28-2503.

Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten

Artikel 12 Waarde - Archeologie 3

12.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in hoofdstuk 2 en 3.

12.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0225.TAMhorKloosterwg28-2503 is aangewezen als Waarde - Archeologie 3.

12.3 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen als Waarde - Archeologie 3 heeft mede als functie het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

12.4 Bouwactiviteit

12.4.1 Aanvullende aanvraagvereisten

a. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 van dit omgevingsplan voor een bouwwerk groter dan 500 m^2 én waarvan de diepte meer bedraagt dan 0,5 m onder het maaiveld, wordt naast de gegevens en bescheiden zoals genoemd in 22.35 van dit omgevingsplan, een rapport overgelegd 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. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

12.4.2 Aanvullende vergunningvoorschriften

Indien uit het onder 12.4.1 onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in 12.4.1 onder 2, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. 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.

12.5 Aanlegactiviteit

12.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten te verrichten indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden meer dan 500 m^2 bedraagt:

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

12.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 12.5.1 geldt niet voor aanlegactiviteiten:

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 artikel;
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.

12.5.3 Aanvraagvereisten

a. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning moet de aanvrager voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval een rapport overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
b. Een rapport als bedoeld onder a is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

12.5.4 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien door die aanlegactiviteiten geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Artikel 13 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

13.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in hoofdstuk 2 en 3.

13.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0225.TAMhorKloosterwg28-2503 is aangewezen als Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied.

13.3 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen als Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied heeft mede als functie de instandhouding, het herstel en de 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.

13.4 Bouwactiviteit

13.4.1 Maatwerkvoorschrift

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een maatwerkvoorschrift nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmetingen van bouwwerken indien dit noodzakelijk wordt geacht ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de in lid 13.3 genoemde cultuurhistorische waarden.

13.5 Aanlegactiviteit

13.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden 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.

13.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 13.5.1 geldt niet voor aanlegactiviteiten, die:

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

13.5.3 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien door de aanlegactiviteiten de in lid 13.3 genoemde cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 5 Overgangsregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1.1 met maximaal 10 %.

14.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het omgevingsplan zoals dat gold voor inwerkingtreding van dit plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en daarmee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in 14.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 14.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan voor inwerkingtreding van dit plan.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Beleidsregels Parkeernormen Druten

Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten