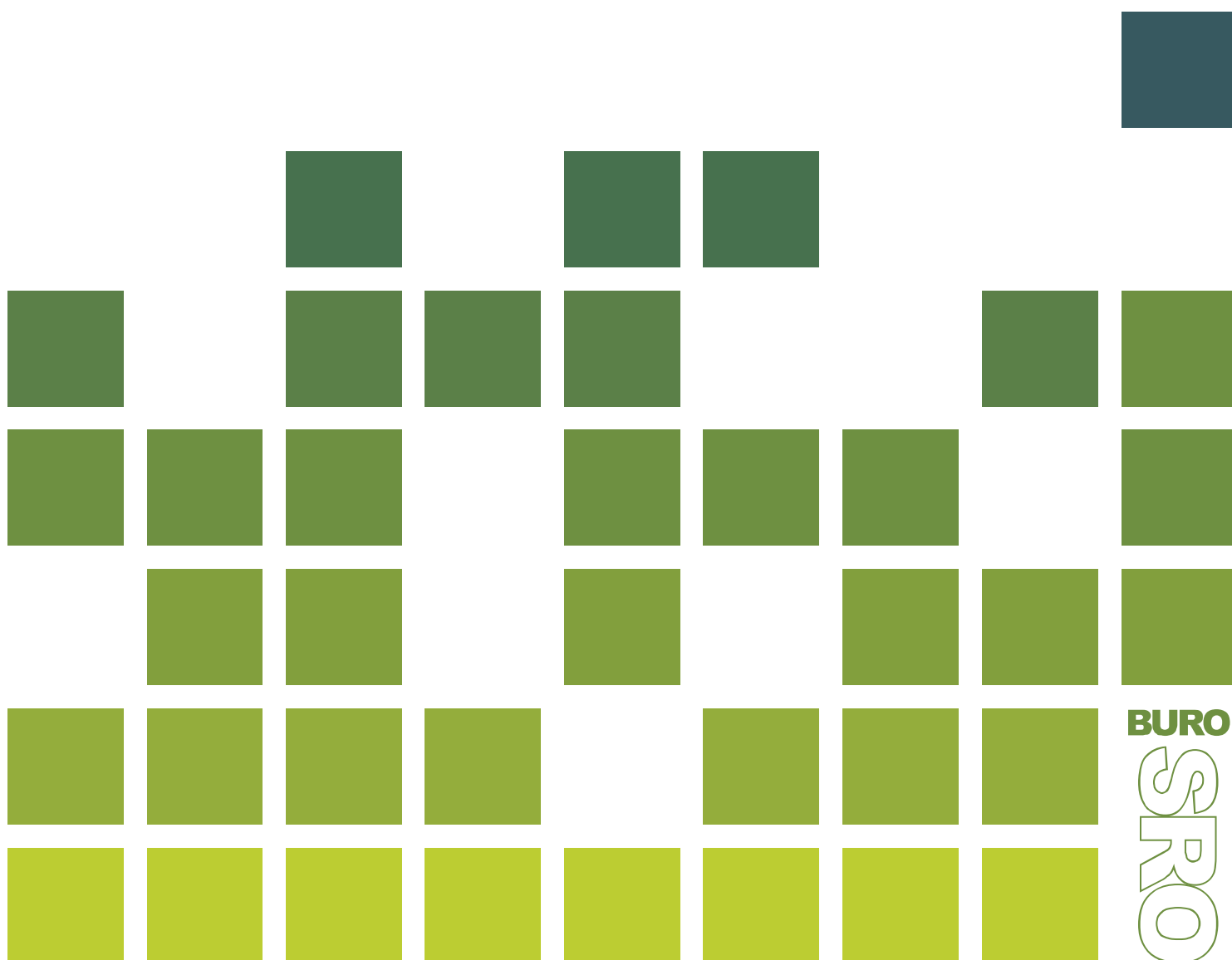


bestemmingsplan

Koningstraat 53, Afferden

Gemeente Druten



Gegevens over het plan:

Plannaam: Koningstraat 53, Afferden
Identificatienummer: NL.IMRO.0225.BPaffkoningsstr53-2103
Status: vastgesteld
Datum: 01 juli 2021
Projectnummer Buro SRO: 57.30.02

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: VP Ontwikkeling
Contactpersoon opdrachtgever: de heer J. Veldhuis

Gegevens Buro SRO:

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



Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	16
4.1 Milieu	16
4.2 Water	22
4.3 Ecologie	25
4.4 Verkeer	28
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	28
4.6 Economische uitvoerbaarheid	29
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	31
5.1 Algemeen	31
5.2 Wijze van bestemmen	31
Hoofdstuk 6 Procedure	33
6.1 Algemeen	33
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	33
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	33
6.4 Verslag zienswijzen	33
 Bijlagen bij de toelichting	 35
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan	37
Bijlage 2 Bodem- en asbestonderzoek	39
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	41
Bijlage 4 Watertoets	43
Bijlage 5 Ecologische quickscan	45
Bijlage 6 Voortoets stikstofdepositie	47
Bijlage 7 Archeologisch onderzoek	49
Bijlage 8 Proefsleuvenonderzoek en PvE proefsleuvenonderzoek	51
Bijlage 9 Zienswijzennota	53

Regels		55
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	57
Artikel 1	Begrippen	57
Artikel 2	Wijze van meten	63
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	64
Artikel 3	Groen	64
Artikel 4	Tuin	65
Artikel 5	Wonen	66
Artikel 6	Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied	69
Hoofdstuk 3	Algemene regels	70
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	70
Artikel 8	Algemene bouwregels	70
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	70
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	71
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	74
Artikel 12	Overige regels	74
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	75
Artikel 13	Overgangsrecht	75
Artikel 14	Slotregel	75
 Bijlagen bij de regels		 77
Bijlage 1	Beleidsnotitie internetwinkels	79
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan	81
Bijlage 3	Staat van bedrijfsactiviteiten	83
Bijlage 4	Nota Parkeernormen Gemeente Druten	85

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

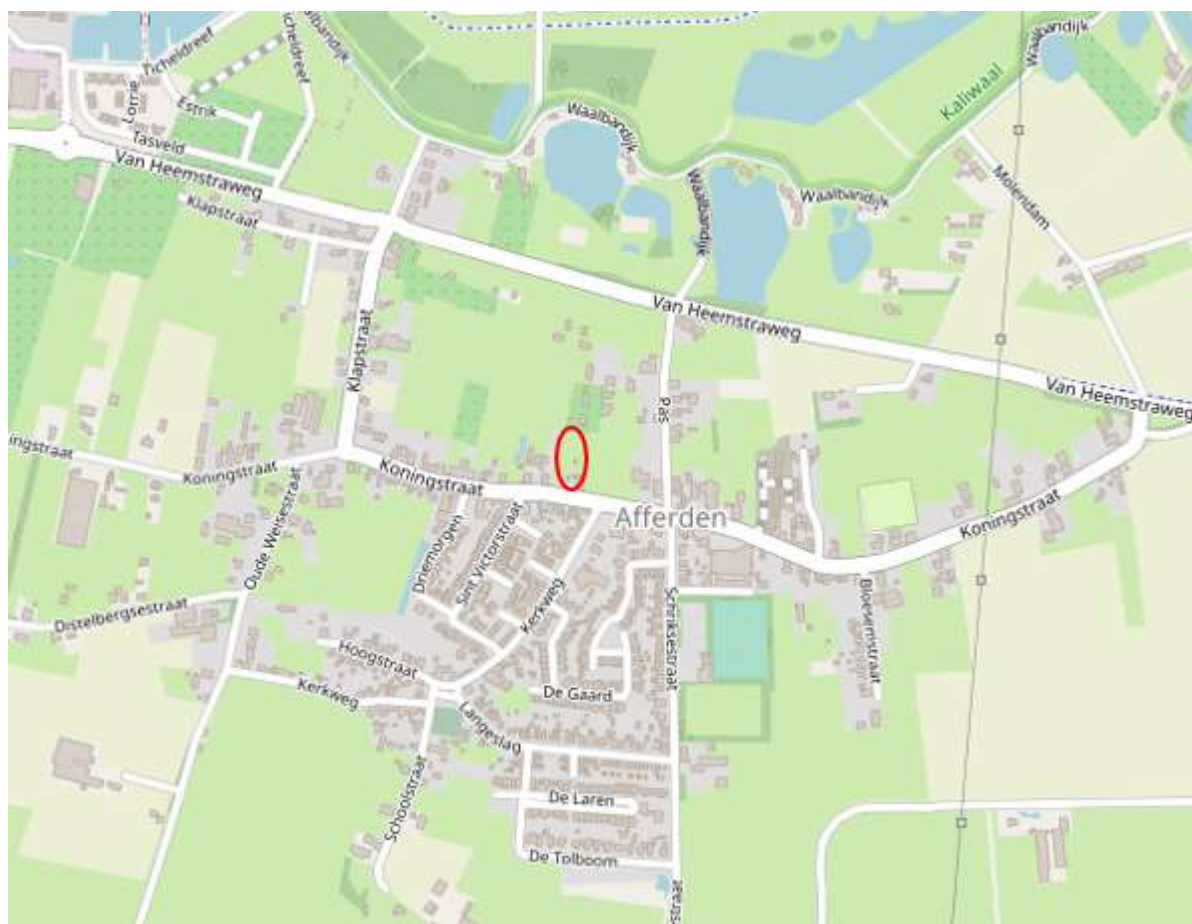
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Op de gronden behorend bij de boerderij aan de Koningstraat 53 bestaat het voornemen om een viertal nieuwe woningen te realiseren. De gemeente Druten heeft aangegeven een positieve grondhouding te hebben ten aanzien van het plan. De invulling van het perceel sluit aan op omliggende percelen aan de Koningstraat en de recent ontwikkelde woningbouwlocatie De Vloedschuur direct ten noorden van het plangebied.

De ontwikkeling van de woningen past niet in het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening)'. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de rand van de kern van Afferden. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Druten sectie D met nummer 2101. De locatie aan de Koningstraat is in de huidige situatie grotendeels onbebouwd en in gebruik als grasland. De lintbebouwing langs de Koningstraat heeft zich in de loop van de jaren in zuidelijke richting uitgebreid tot het huidige dorp Afferden. Van recente datum is de nieuwe uitbreiding De Vloedschuur direct ten noorden van onderhavig plangebied. De navolgende afbeelding toont de ligging van het plangebied.



Ligging plangebied (Bron: www.openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft een kavel behorend bij de monumentale boerderij Koningstraat 53, gelegen tussen de woning aan de Koningsstraat 51 en de boerderij in. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de Koningstraat en is onderdeel van de daaraan gelegen gevarieerde lintbebouwing. Ten noorden van de locatie is nieuwe woningbouw genaamd De Vloedschuur in ontwikkeling. Het totale plangebied bestrijkt een oppervlakte van circa 3.550 m².

De locatie bestaat momenteel grotendeels uit grasland. Aan de achterzijde van de voormalige boerderij op nr. 53 staat een aantal fruitbomen. Ook staan er een drietal schuurtjes op het perceel. De gehele locatie is onverhard. Bijgevoegd is een luchtfoto van het plangebied.



Luchtfoto van het plangebied

2.2 Toekomstige situatie

De ontwikkeling van het plangebied zal er voor zorgen dat er een ruimtelijke relatie wordt gelegd tussen de bebouwing van Afferden en de woningontwikkeling De Vloedschuur. Er worden vier vrijstaande woningen gerealiseerd in een erfopzet. In bijlage 1 is het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied opgenomen.

In voorliggend plan wordt uitgegaan van een informele ontsluiting op Koningstraat welke in beeld als een “formeel” karrespoor uitgevoerd wordt. De monumentale boerderij aan de Koningstraat blijft gehandhaafd en krijgt rondom een ruime kavel. Hiermee blijft de boerderij een onderdeel van het dorpslint. Westelijk daarvan ligt de nieuwe insteekweg met daaraan de nieuwe woningen. De nieuwe woningen liggen achter het dorpslint in een erfopzet en maken deel uit van het boerderij-ensemble. De noordelijkste twee woningen kunnen aaneengebouwd of fysiek los van elkaar worden gebouwd, maar zijn in positie en vormgeving aan elkaar gekoppeld zodat het oogt als één volume. Mede vanuit dit oogpunt worden de garages/bergingen bij deze woningen bij voorkeur inpandig gerealiseerd. Navolgende afbeelding betreft de toekomstige situatie van het plangebied.



Toekomstige situatie. Bron: Beeldkwaliteitsplan woningbouwontwikkeling Koningstraat 53, Buro SRO

De bouwhoogte betreft maximaal 1,5 bouwlaag met zadeldak. Bijgebouwen worden opgenomen in het hoofdgebouw dan wel vrijstaand achter het hoofdgebouw. Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein, per kavel komen er minimaal twee parkeerplaatsen, zoveel als mogelijk achter de voorgevelrooilijn.

Het plangebied zal via een wandelpad met bruggetje over de watergang verbonden worden met plan De Vloedschuur. Het geheel is ruim opgezet met grote kavels en ruimte voor groen. De bestaande fruitbomen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. Daarnaast worden langs de insteekweg naar de Koningstraat ook nieuwe bomen geplant.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

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

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Met het voorliggend plan van 4 woningen is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan hoeft niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland

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

Planspecifiek

De provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening stellen geen specifieke eisen aan voorliggende locatie. Geconcludeerd wordt dat het initiatief uitvoerbaar is vanuit het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Druten

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

Planspecifiek

De Koningstraat met aanliggende bebouwing maakt deel uit van het 'Bestaand woongebied'. Het achterste deel van het plangebied is aanwezen als 'Gemengde functie buitengebied / verbreden landbouw'. Onderhavig plangebied is tevens aangewezen als exploitatiegebied waar ruimte is voor meerdere nieuwe woningen. Inzet van de gemeente is woningen ten behoeve van de eigen behoefte te realiseren binnen de kernen. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan inbreidingslocaties en invulling van open plekken in lintbebouwing. Bij het realiseren van invulling van de woonbehoefte moet de sfeer en identiteit van de afzonderlijke kernen worden behouden. Daarnaast dient bij herontwikkeling sprake zijn van een kwaliteitsverbetering.

De nieuwbouw De Vloedschuur direct ten noorden van het plangebied is op de structuurvisiekaart aangegeven als 'uitbreiding woningbouw/herontwikkeling'. Voorliggende ontwikkeling van de nieuwe woningen vormt een verbinding tussen de nieuwbouw De Vloedschuur en de bestaande bebouwing aan de Koningstraat. Bij de inpassing en uitstraling van het initiatief wordt aangesloten bij de naastgelegen boerderij en omliggend erf. Daarnaast vult het initiatief een open plek op in het bestaande bebouwingslint de Koningstraat. Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit bij de structuurvisie van Druten.

3.3.2 Woonvisie Druten

De gemeenteraad van Druten heeft op 21 december 2016 besloten tot het vaststellen van de "Woonvisie 2016-2021 Samen werken aan beter wonen". Deze visie is in 2020 aangevuld n.a.v. Regionaal Woningmarktonderzoek 2019 en opnieuw vastgesteld op 26 maart 2020. De visie is uitgewerkt aan de hand van vijf speerpunten:

1. Faseren, doseren en samenwerken

Vanwege de groei van het aantal huishoudens in Druten zet de gemeente in op het vergroten van de woningvoorraad. De benodigde plancapaciteit voor de periode 2020 t/m 2024 is gesteld op 970, zijnde 100% van de behoefte. 70% hiervan moet binnen 5 jaar zijn gerealiseerd, hetgeen betekent; te realiseren 679 woningen.

2. Invulling geven aan woonwensen

Met name door het aanbod van betaalbare eengezinskoopwoningen te vergroten wil de gemeente de mogelijkheden van jonge gezinnen vergroten. Daarnaast zet de gemeente in op het bouwen van levensloopbestendige woningen om de vergrijzing eveneens te faciliteren.

3. Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft

De sociale voorraad dient met 200 woningen toe te nemen naar 2025 woningen in 2030. Daarbij is het vooral belangrijk dat er meer doorstroming komt op de huurmarkt. Dit kan gefaciliteerd worden door een meer passend aanbod te realiseren in (dure) huursector en koopwoningen.

4. Leefbare wijken en dorpen

Vooral op het vlak van het schoon, heel en veilig houden van de buurt hebben corporaties nog mogelijkheden om hierin een bijdrage te leveren. Hiertoe verstrekt de gemeente een leefbaarheidsbudget.

5. Toekomstbestendig wonen

Toekomstbestendig wonen bestaat uit twee elementen; levensloopgeschiktheid en energiezuinigheid, d.m.v. o.a. gasloos bouwen.

Planspecifiek

De realisatie van de vier woningen wordt hieronder getoetst aan de vijf speerpunten uit de Woonvisie:

1. Het plan voorziet in een uitbreiding van de woningvoorraad.
2. Met voorliggend plan worden maximaal aanpasbare woningen gebouwd, die met eenvoudige maatregelen levensloopgeschikt kunnen worden gemaakt, en die flexibel genoeg zijn om ook aantrekkelijk te zijn/blijven voor andere doelgroepen.
3. Wat betreft het aspect betaalbaarheid geldt dat 50% in de categorie betaalbaar moet worden gebouwd, maar er is ook behoefte aan woningen in andere prijscategorieën. In dit geval is gekozen voor invulling met

woningen in een duurder segment. Het plan kan wel een doorstroming op gang brengen waarmee andere woningen vrij komen.

4. Niet van toepassing, dit plan wordt niet ontwikkeld door een woningcorporatie.

5. De woningen voldoen aan de nieuwste eisen op het gebied van duurzaamheid en energiezuinigheid en zijn met eenvoudige maatregelen levensloopgeschikt te maken.

Geconcludeerd wordt dat de woningen passen binnen de speerpunten 1, 2, 3 en 5 van de Woonvisie. Daarmee wordt er voldaan aan de beleid van de gemeente en is het initiatief passend op deze locatie.

3.3.3 Nota Parkeernormen Druten

De Nota Parkeernormen dient als leidraad voor de verkeerskundige toetsing van nieuwe bouwplannen en heeft als doel het totale gemeentelijke parkeerareaal in evenwicht te houden en de bereikbaarheid en leefbaarheid binnen de gemeente te waarborgen. In de Nota Parkeernormen zijn voor verschillende functies parkeereisen opgenomen. Uitgangspunt is dat benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Indien dat niet mogelijk is, kan een ontheffing worden verleend waarbij per ontbrekende parkeerplaats een bijdrage in het parkeerfonds is verschuldigd.

Planspecifiek

Het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. In paragraaf 4.4 is onderbouwd dat er in voorliggend initiatief wordt voldaan aan de parkeernormen.

3.3.4 Welstandsnota

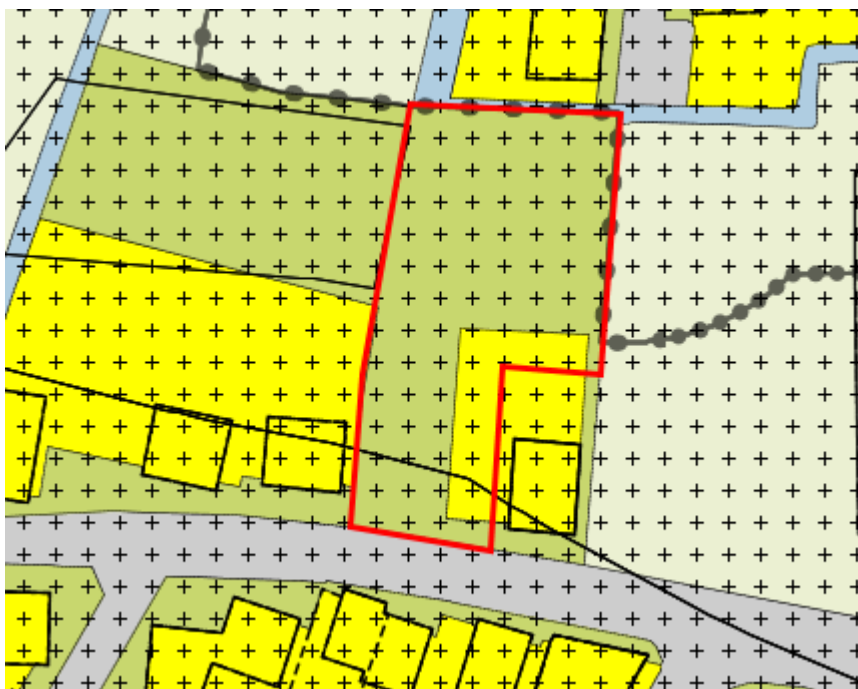
Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt een initiatief beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'. Om de inhoudelijke kennis aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures te koppelen is door de raad van de gemeente Druten de Welstandsnota vastgesteld. Voor de inwoners en initiatiefnemers voor nieuwe bouwwerken binnen de gemeente Druten biedt de nota meer inzicht in de toetsing door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en meer zekerheid vooraf over de haalbaarheid van bouwplannen.

Planspecifiek

Het lint aan de Koningstraat behoort bij het deelgebied Waaldorpskernen in de Welstandsnota en valt onder het welstandsniveau 1: zeer waardevolle welstandsgebieden. Het is daarom van belang binnen het samenhangende dorpsbeeld de individuele herkenbaarheid van de onderlinge panden kenmerkend voor de karakteristiek van het dorpsbeeld te respecteren en zoveel mogelijk te behouden. Mede vanwege het hoge welstandsniveau is een BKP opgesteld voor dit plan (zie bijlage 1). Deze is goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het BKP geldt als aanvullend welstandsbeleid en het toekomstige bouwplan zal hieraan worden getoetst.

3.3.5 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het planologische regime van het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening)'. Dit bestemmingsplan is op 30 januari 2020 vastgesteld door de raad van de gemeente Druten. De volgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Het realiseren van de vier woningen is niet toegestaan binnen de bestemming 'Tuin'. Daarnaast ontbreekt een bouwvlak. Om het voorgenomen initiatief mogelijk te maken is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Planspecifiek

In het kader van voorliggend initiatief is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet (noemenswaardig) verontreinigd zijn met de onderzochte parameters. In de puinhoudende bovengrond is asbest aangetroffen. Het gehalte aan asbest ligt ruim onder de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. waardoor er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Ook de waarde voor nader onderzoek van 50 mg/kg wordt niet overschreden waardoor vervolgonderzoek niet nodig is.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

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

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder

dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het meest nabijgelegen rekenpunt (15576683, ter hoogte van de kruising Schriksestraat en de Maas- en Waalweg) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m ³)	25,2 µg/m ³	18,8 µg/m ³	11,2 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

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

Bijdrage initiatief

Voorliggend plan maakt vier nieuwe woningen binnen het plangebied mogelijk. Daarmee blijft het plan ver onder de grenswaarde van 1.500 woningen. Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

Voor voorliggend plan is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. De woning is geprojecteerd aan de Koningstraat binnen de bebouwde kom van Afferden. De planlocatie ligt buiten de onderzoekszone (200 m) van de noordelijke gelegen Van Heemstraweg waarmee deze weg geen

invloed heeft op het plan. De Koningstraat en de oostelijk gelegen weg Pas zijn geen gezoneerde wegen, dit betreffen 30 km/h wegen. Bij een 30 km/u weg is een akoestisch onderzoek vanuit de Wgh niet nodig. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan het echter wel gewenst zijn om te onderzoeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In dit kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de meest zuidelijke woning ($57 - 5 = 52$ dB inclusief correctie) hoger is dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Het aanvragen van een hogere waarde is niet nodig omdat de woning niet binnen de wettelijke geluidzone van een weg ligt. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aanvullend worden er wel in het kader van het bouwbesluit eisen gesteld aan de geluidwering van de gevel. De geluidbelasting op de andere drie woningen binnen het plangebied voldoet aan de voorkeurgrenswaarde.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief uitvoerbaar is met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m ³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Geurverordening Druten

De gemeenteraad van Druten heeft een geurverordening vastgesteld, de 'Verordening geurhinder en veehouderij Druten 2009'. Op grond van deze de geurverordening bedraagt voor andere diercategorieën

(waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object:

- Binnen de bebouwde kom ten minste 50 meter;
- Buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter;

Planspecifiek

Op meer dan 50 m afstand ten oosten van het plangebied ligt een kleinschalige paardenfokkerij aan de Koningstraat 51. Paarden betreffen vasteafstandsdieren ten aanzien van geuremissie (50 m). Er wordt voldaan aan de richtafstand van minimaal 50 m tussen het emissiepunt van de veehouderij en de nieuwe woningen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

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

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

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

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

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gelegen die van belang kunnen zijn voor de ontwikkeling van de locatie. Het gaat hier om de volgende bedrijven:

- grondverzet- en sierbestratingbedrijf aan de Pas 3a;
- paardenhouderij aan de Koningstraat 51;
- garagebedrijf aan de Koningstraat 88.

Grondverzet- en sierbestratingsbedrijf

Het grondverzet- en sierbestratingsbedrijf aan de Pas 3a is een aannemingsbedrijf met werkplaats, groter dan 1000 m², waarmee het een 3.1 categoriebedrijf betreft (SBI-2008 nr. 41.2). Voor een categorie 3.1 bedrijf is de minimale gewenste afstand 30 meter (in gemengd gebied). Het bedrijf is gelegen op circa 131 meter van het plangebied. Het plangebied is derhalve niet gelegen binnen de hindercirkel van het bedrijf.

Paardenhouderij

Voor een paardenhouderij is het milieuaspect geur dominant (SBI-2008 nr. 0143.1, milieucategorie 3.1). In voorgaande paragraaf 4.1.4 Geur is uiteengezet dat de bedrijfsactiviteiten zich op voldoende afstand (> 50 meter) bevinden.

Garagebedrijf

Voor het garagebedrijf is het milieuaspect geluid dominant (SBI-2008 nr. 451, 452, 454, milieucategorie 2). Voor een categorie 2 bedrijf is de minimale gewenste afstand 10 meter (in gemengd gebied). Het bedrijf is gelegen op circa 134 meter van het plangebied. Het plangebied is derhalve niet gelegen binnen de hindercirkel van het bedrijf.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

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

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

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

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

Voor inrichtingen geldt dat verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten. Voor transportassen (weg, spoor en water) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer sprake is van toename van het aantal personen (en daarmee een toename van het groepsrisico) of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Planspecifiek

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



Uitsnede risicokaart, plangebied aangegeven met blauw

Uit raadpleging van de risicokaart volgt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Daarnaast is er ook geen sprake van het vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.7 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit onderdeel D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg

worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek

Onderhavig plan omvat de bouw van vier woningen in de lintbebouwing binnen de kern Afferden. Deze ontwikkeling is niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D, categorie 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er is derhalve geen m.e.r.(beoordelings)plicht en er hoeft geen aanmeldnotitie m.e.r. te worden opgesteld.

Wel zijn in het kader van dit bestemmingsplan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht (zie hoofdstuk 4). Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Hetgeen beschreven wordt in dit bestemmingsplan geeft voldoende inzicht op de milieu gevolgen om een gewogen besluit omtrent dit plan te nemen.

Conclusie

Uit het voorgaande is gebleken dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet m.e.r.-plichtig.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een

belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Beleid Waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel 'Nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak'. Deze heeft als doel de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak te beperken tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet vanuit waterhuishoudkundig opzicht dus waterbalans-neutraal plaatsvinden.

Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Deze vrijstelling geldt alleen voor particulieren.

Er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Voor ontwikkeling met een toename van verhard oppervlak tot 5.000 m² kan een standaardberekening worden toegepast, waarbij wordt uitgegaan van een maatgevende bui die eenmaal in de 10 jaar voorkomt. Vuistregel daarbij is dat 436 m³ waterberging per hectare verhard oppervlak nodig is.

Uit deze vuistregel volgt de volgende berekening:

Benodigde compensatie = Toename verhard opp (in m²) * 0,0436

Gemeentelijk beleid

Verbrede Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2022 (vGRP)

Het vGRP heeft tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten:

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

In het vGRP is opgenomen wat de gemeente wil bereiken op het gebied van afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater, wat ze er voor gaat doen en wat dit kost. Het vGRP is de leidraad voor beleid en handelen bij:

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

Watertoets

Voor dit plan is een watertoets en een geohydrologische quickscan uitgevoerd, zie bijlage 4. Op basis van de watertoets en de quickscan wordt het volgende geconcludeerd voor het plangebied:

Stedelijk afvalwater:

Het gaat hier om stedelijk afvalwater in de zin van de Wet milieubeheer. Dat komt neer op al het huishoudelijk afvalwater, al dan niet vermengd met ander (afval)water. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater op het riool wijzigen. Het vuilwater zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de Koningstraat. Hiertoe wordt door de initiatiefnemer een aanvraag ingediend bij de gemeente. Gezien de beperkte toename van het aanbod van vuilwater als gevolg van de realisatie van het initiatief zijn er geen belemmeringen te verwachten en is het initiatief uitvoerbaar.

Afvloeiend hemelwater:

Vanuit het gemeentelijk waterbeleid dient hemelwater te worden geborgd op eigen terrein. Om te bepalen of en hoeveel hemelwaterberging er gerealiseerd dient te worden, is het nodig om de toename van het verhard oppervlak te bepalen. Het plangebied betreft een (voormalig) agrarisch terrein. In de huidige situatie is in het plangebied, met een oppervlakte van circa 3.250 m², geen verhard oppervlak aanwezig. In de toekomstige situatie komt er 400 m² bebouwing en 580 m² aan verharding (klinkers/tegels en verharding eigen terrein) bij. De ontwikkeling heeft tot gevolg dat het verharde oppervlakte toeneemt met 980 m².

Waterschap Rivierenland stelt dat er per hectare aan nieuwe verharding, 463 m³ waterberging gerealiseerd dient te worden. De benodigde compensatie bedraagt derhalve 42 m³ (980 x 0,0436). Waterberging kan gerealiseerd worden door een greppeltje te graven langs de oostzijde van de onderzoekslocatie en deze eventueel af te laten wateren op de b-watergang ten noorden van het perceel. Een andere optie is het graven van een wadi in de groenvoorziening op het oostelijke terreindeel. Door de wadi wat lager aan te leggen dan de omgeving kan hemelwater op natuurlijke wijze naar de wadi stromen.

Gezien de bovenlaag tot 4 m-mv bestaat uit een complexe eenheid is niet goed in te schatten hoe snel de wadi zal leeglopen. De onderliggende laag (formatie van Kreyftenheye) bevat vaak midden tot grof zand en relatief veel grind. Derhalve kan verwacht worden dat de infiltratiecapaciteit van de grond voldoende hoog is om het hemelwater te kunnen bergen en de bergingsvoorziening op tijd leeg is voor de volgende bui.

Oppervlaktewater:

Op basis van de leggerkaart van waterschap Rivierenland ligt direct ten noorden van het plangebied een B-watergang. Rond deze watergang is een smalle beschermingszone aanwezig waarbinnen men rekening moet houden met het bereikbaar houden van deze watergang ten behoeve van onderhoud. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater:

De onderzoekslocatie heeft een globale hoogteligging van 6,6 m+NAP. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van de onderzoekslocatie geeft een GHG aan van 0.8 tot 1 m-mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bevindt zich tussen de 1 en 2 m-mv. Naar opgave van de provincie Gelderland ligt het onderzoeksgebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Op de onderzoekslocatie wordt voor zover bekend geen grondwater onttrokken. Tenslotte is uit de digitale Wateratlas te herleiden dat de locatie zich in een infiltratiegebied bevindt. Een woonbestemming kan worden toegekend als de GHG niet hoger komt te staan dan 0,70 m onder maaiveld en 1,00 m onder toekomstig vloerpeil (ontwateringsdiepte). Geconcludeerd wordt dat hier aan wordt voldaan.

Kwaliteit:

Bij nieuwbouw wordt geadviseerd de emissies vanuit bouwmaterialen richting het oppervlaktewater zoveel mogelijk te beperken in verband met de waterkwaliteit en zoveel mogelijk gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk. Daarnaast dient het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen zoveel mogelijk beperkt te worden en wordt geadviseerd bij voorkeur gebruik te maken van alternatieven hierin.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan uitvoerbaar is op het gebied van water. In een later stadium zal nader worden bepaald op welke wijze waterberging op het terrein gerealiseerd wordt. Er is voldoende ruimte binnen het plangebied voor dergelijke maatregelen.

4.3 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

In het kader van de woningbouwontwikkeling is een Quickscan natuurwaarden uitgevoerd. Een samenvatting van de conclusies staat hieronder. Het complete rapport is opgenomen in bijlage 5.

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website www.natura2000.nl/gebieden/gelderland geraadpleegd. Bijgevoegd een screenshot van die website waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'.



Natura 2000 gebied Rijntakken

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Gelders Natuurnetwerk. De planlocatie is gelegen op een afstand van 350 meter tot Natuurnetwerk Nederland en op een afstand van circa 470 meter tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Rijntakken. Deze afstand is te groot om effecten te ondervinden als gevolg van geluid, trillingen, optische verstoring e.d. Een toename van stikstofdepositie als gevolg van de aanleg en gebruik van de woningen kan mogelijk wel effect hebben op de natuurwaarden ter plaatse. Daarom is voor het plan een Voortoets stikstofdepositie uitgevoerd, zie bijlage 6. In het rapport wordt geconcludeerd dat als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase niet toeneemt. In de aanlegfase is er sprake van een tijdelijke, beperkte verhoging van de stikstofdepositie (0,01 mol/ha/jaar) door de inzet van mobiele werktuigen en de verkeersbewegingen van zwaar verkeer tijdens de bouw. Omdat dit van beperkte duur is, is er geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000 gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Soortenbescherming

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er rekening gehouden dient te worden met de 1) Functie van de rand van het plangebied als broedlocatie voor de steenuil, 2) Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd) en 3) Kans op de vestiging van rugstreeppad indien ondiepe plassen ontstaan tijdens de voortplantingsperiode. Door met de ingrepen preventief rekening te houden met broedende vogels algemeen, en het plangebied ongeschikt te houden voor de rugstreeppad zijn effecten eenvoudig te voorkomen. Om verstoring van de steenuil te voorkomen en de functionaliteit van het leefgebied te borgen dienen voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase maatregelen te worden opgenomen om effecten te voorkomen. Door te werken conform het advies en dit tijdens de uitvoer te borgen staat de aanwezigheid van het nest van de steenuil het plan niet in de weg.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect ecologie.

Voorafgaand aan de realisatie (óók grondwerk) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:

- In het plangebied zelf vindt kwaliteitsverbetering plaats én wordt een natuurlijke afscherming tussen het aanwezige nest van de steenuil en de nieuwe woningen en de inrit naar de woningen toe gerealiseerd door de aanleg van takkenrillen bestaande uit (duurzame) houten palen met daar tussen snoeihout van bijvoorbeeld de wilg. Deze takkenrillen zijn minimaal 1 meter breed en 1,5 meter hoog. De takkenril wordt rondom de te behouden groenstrook / boomgaard aangelegd rondom het nest van de steenuil, zoals weergegeven in navolgende figuur. De takkenril wordt buiten de broedperiode van de steenuil aangelegd.



Aan te leggen takkenril (geel) rondom de nestlocatie van de steenuil

- Er wordt in principe géén verlichting toegepast, zodat de omgeving van het nest voldoende donker blijft. Het toepassen van lage (circa 1 meter) naar beneden toe gerichte armaturen behoort tot de mogelijkheden. Voorkomen dient te worden dat deze verlichting naar de ruimere omgeving toe uitstraalt.
- De aanplant van extra fruitbomen (conform het beeldkwaliteitsplan) vindt in een zo vroeg mogelijk stadium plaats.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en de parkeerbehoefte.

Ontsluiting/bereikbaarheid

Het plangebied zal worden ontsloten worden via de Koningstraat. De verwachting is dat er beperkt sprake zal zijn van extra verkeer als gevolg van de bouw van vier woningen. Dit kan zonder problemen via de bestaande wegen worden afgewikkeld. Verkeersmaatregelen worden dan ook niet nodig geacht. De realisatie van de woningen op deze locatie zal niet leiden tot onaanvaardbare verkeershinder.

Parkeren

In de Nota Parkeernormen zijn parkeernormen opgenomen die gehanteerd worden in de gemeente Druten. Bij nieuwbouw van een woning in de categorie 'duur' hanteert de gemeente een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per woning. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost in de hoedanigheid van twee parkeerplaatsen naast elkaar per woning en is voorwaardelijk verplicht gesteld in dit bestemmingsplan.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

De Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 vervangen als het gaat om gebouwde monumenten en archeologie. Daarnaast gaat de Erfgoedwet ook over roerend erfgoed. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, zoals vergunningen, gaan naar de Omgevingswet die waarschijnlijk in 2021 van kracht wordt.

Cultuurhistorie

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

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

De gemeenteraad van de gemeente Druten heeft op 16 december 2015 de Beleidsnota cultuurhistorie met bijbehorende beleid -en waarderingskaart vastgesteld. Hierin is opgenomen dat het plangebied zich bevindt in een gebied met een hoge cultuurhistorische waardering (historische dorpskern). Deze waardering is geborgd in het op 30 januari 2020 vastgestelde bestemmingsplan "Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening)" met dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Deze dubbelbestemming met bijbehorende regels zijn meegenomen in voorliggende planherziening "Koningstraat 53".

Bij de invulling van het plangebied is de positionering van de woningen zorgvuldig afgestemd op de cultuurhistorische kenmerken in de directe omgeving. Daarnaast zijn de woningen in bebouwingshoogte en - massa vormgegeven in relatie tot het omliggende woningen en landschap. Voor een gedetailleerde toelichting op het thema cultuurhistorie wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan in bijlage 1.

Archeologie

Bij de realisatie van de woning worden sloop- en bouwwerkzaamheden binnen het plangebied uitgevoerd. Het is daarom van belang te kijken naar de archeologische waarden binnen het plangebied. Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart ligt de locatie van de voorgenomen woningen in een gebied met een 'hoge archeologische verwachting' en een 'gematigde archeologische verwachting', en is aangemerkt met de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Archeologie 4". Ter plaatse geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte van respectievelijk groter dan 500 m² c.q. 5.000 m² en dieper dan 50 cm. In dit kader is een verkennend archeologisch onderzoek en een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 7 en 8.

In het verkennend archeologisch onderzoek is geconcludeerd dat het niet uit is te sluiten dat de archeologische indicatoren wijzen op oudere archeologische resten. Voorts is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd om nader te bepalen of archeologische resten aanwezig zijn in die zones waarin graafwerkzaamheden voor de nieuwbouw zijn voorzien. Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn echter geen sporen waargenomen en maar weinig vondsten aangetroffen. Geconcludeerd wordt dat de site volgens de waardering op KNA voorgeschreven wijze een lage waardering krijgt en niet behoudenswaardig is. Het selectieadvies is daarom dan ook om het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Het bevoegd gezag, de gemeente Druten, neemt dit selectieadvies over. De dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Archeologie 4" zijn hierom niet opgenomen op de verbeelding. Wel geldt als er tijdens de graafwerkzaamheden toch zaken aan het licht komen, deze op grond van de Erfgoedwet artikel 5.10 bij de gemeente dienen te worden gemeld.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

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

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

5.2 Wijze van bestemmen

Bij voorliggend bestemmingsplan is qua regels aangesloten bij de bestemmingsregeling van bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening)', dat op 30 januari 2020 is vastgesteld. Voorliggend (ontwerp)bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- *Artikel 3: Groen*

De gronden binnen de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf en groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming wordt ook de ontsluiting voor de woningen aangelegd; deze is met een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Binnen de bestemming groen mogen geen gebouwen worden opgericht.

- *Artikel 4: Tuin*

De gronden binnen de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor de aanleg en gebruik van tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, watergangen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Erkers mogen uitsluitend ten behoeve van aangrenzende hoofdgebouwen worden gebouwd, en er mag uitsluitend voor een bijgebouw of inpandige garage geparkeerd worden.

- *Artikel 5: Wonen*

Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen toegestaan. Tevens mogen er vrije beroepen, gastouderschap en internetwinkels worden uitgeoefend. Het is daarnaast toegestaan om op de gronden met deze bestemming tuinen, erven en verhardingen aan te leggen. Ook zijn watergangen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan en mogen er parkeervoorzieningen worden aangelegd. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Verder is de regel opgenomen dat de toekomstige bebouwing dient aan te sluiten op de gewenste beeldkwaliteit in het BKP.

- *Artikel 6: Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied*

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

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

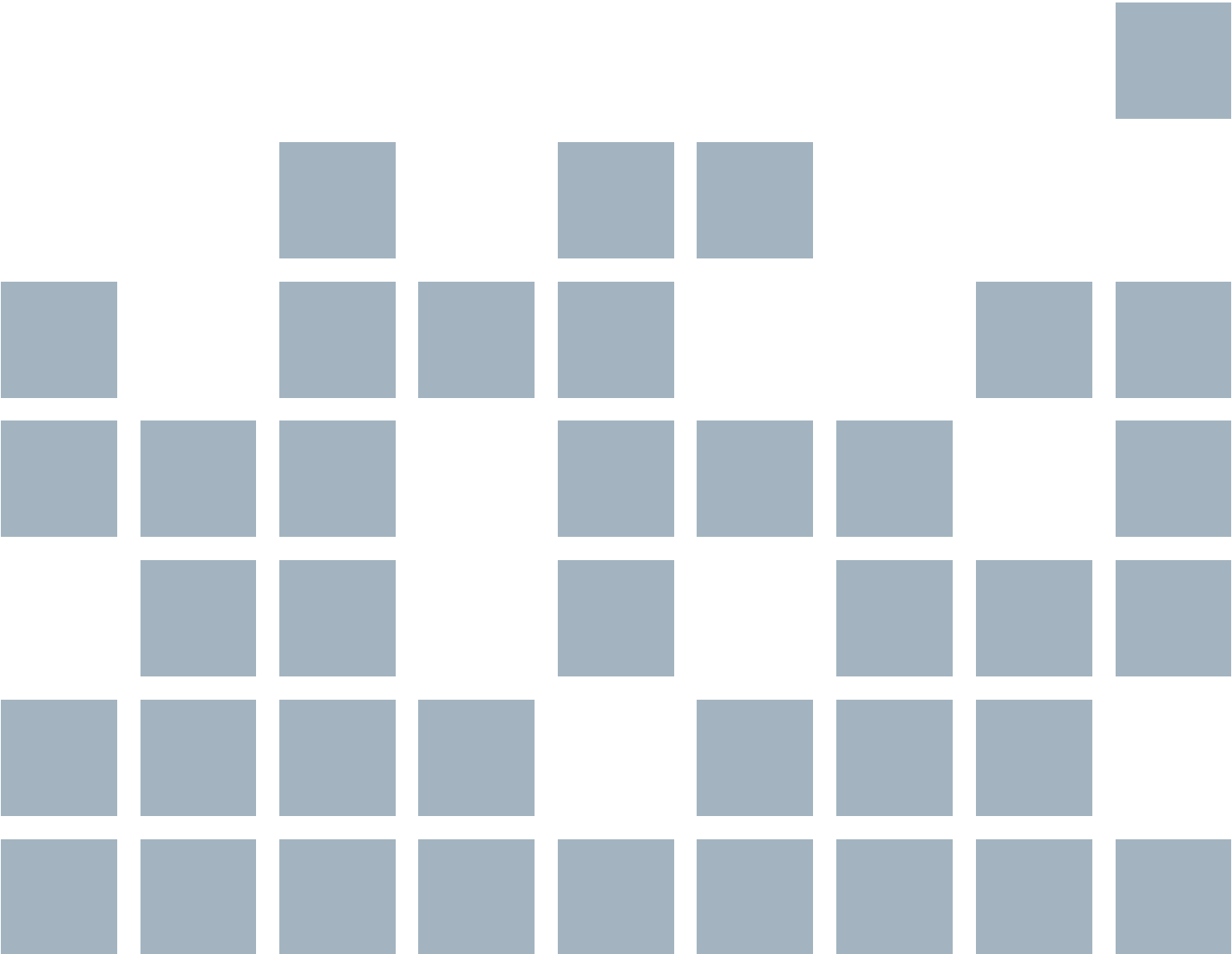
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

In december 2019 is een inloopbijeenkomst georganiseerd waarbij omwonenden zijn geïnformeerd over het woningbouwplan. Naar aanleiding van de reacties is de situering van de woningen aangepast. De woning is gedraaid en de afstand tot de bestaande woningen aan de Vloedschuur ten noorden van het plangebied is vergroot.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 januari 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is er één zienswijze ingediend. In de Zienswijzennota in bijlage 9 is deze samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting op enkele punten aangevuld en aangepast.

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 Ecologische quickscan

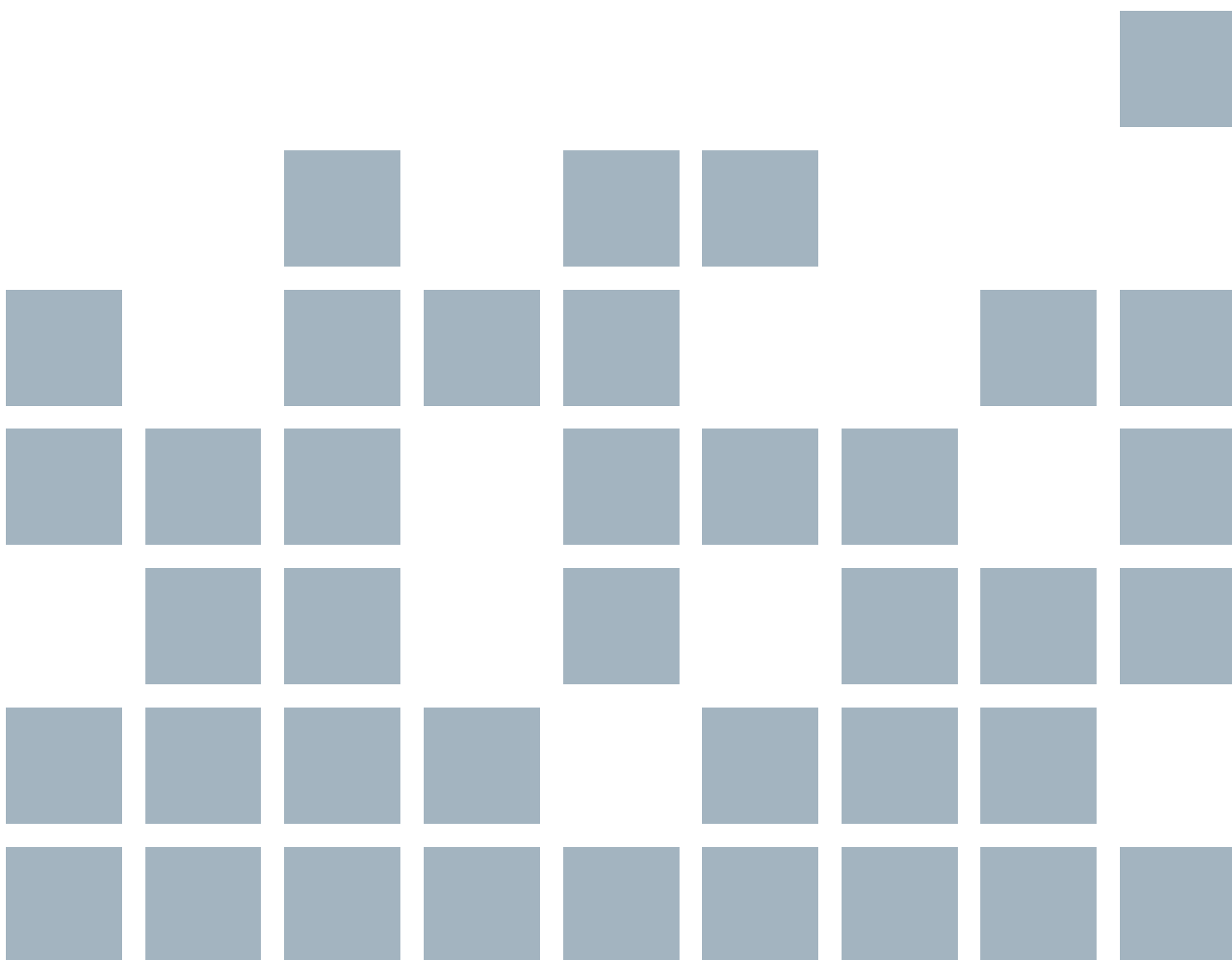
Bijlage 6 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 7 Archeologisch onderzoek

Bijlage 8 Proefsleuvenonderzoek en PvE proefsleuvenonderzoek

Bijlage 9 Zienswijzennota

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Koningstraat 53, Afferden met identificatienummer NL.IMRO.0225.BPaffkoningsstr53-2103 van de gemeente Druten.

1.2 bestemmingsplan

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

De overige begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 achtergevellijn:

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

1.6 afhankelijke woonruimte:

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

1.7 archeologisch onderzoek:

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

1.8 archeologische waarde:

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

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingsgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.11 bedrijfsmatige activiteiten:

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

1.12 beroepsmatige activiteiten

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

1.13 besloten prostitutie:

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

1.14 bestaande situatie:

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

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 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;

1.18 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;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag:

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

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

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

1.26 carport:

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

1.27 dakkapel:

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

1.28 deskundige:

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

1.29 detailhandel:

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

1.30 dienstverlening:

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

1.31 eerste bouwlaag:

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

1.32 erf:

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

1.33 erker:

een uitbouw van het hoofdgebouw in één bouwlaag met:

hoogte: maximaal bovenkant vloer begane grond + 0,25 meter;

breedte: maximaal 60 % van de voorgevel;

diepte: max. 1,25 meter, waarbij de voortuin vanaf de openbare ruimte minimaal 2 meter onbebouwd blijft;

1.34 escortbedrijf:

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

1.35 evenementen:

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

1.36 gastouderschap:

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

1.37 gebouw

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

1.38 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het gebouw hoofdzakelijk mag worden gebruikt;

1.39 hoofdgebouw:

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

1.40 horeca:

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

1.41 huishouden:

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

1.42 kap:

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.43 kleinschalige dagrecreatie:

ondergeschikte, aan de bedrijfsvoering of aan de toeristische omgeving gerelateerde activiteiten, zoals rondleidingen, openstellingen, demonstraties of workshops, waarbij het bieden van nachtverblijf niet is toegestaan.

1.44 kleinschalige logiesaccommodatie:

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

1.45 kunstwerk:

civieltechnisch bouwwerk;

1.46 luifel:

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

1.47 mantelzorg:

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

1.48 nadere eis:

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

1.49 ondergronds bouwen:

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

1.50 overkapping:

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

1.51 peil:

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

1.52 permanente bewoning:

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats.

1.53 prostitutiebedrijf:

een persoon, een groep van personen of een rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, zich via openlijke of besloten prostitutie beschikbaar stelt of aanbiedt om tegen een vergoeding seksuele of erotische handelingen te verrichten;

1.54 theetuin/terras:

het bij woningen bedrijfsmatig verstrekken van niet-alcoholische dranken en aan de bedrijfsactiviteiten of toeristische omgeving gerelateerde consumpties/versnaperingen voor gebruik ter plaatse en in samenhang met kleinschalige dagrecreatie, met dien verstande dat reguliere horeca, hieronder inbegrepen exploitatie van een zaalaccommodatie, uitdrukkelijk niet is toegestaan;

1.55 twee-aaneen:

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

1.56 verbeelding:

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

1.57 voorgevel:

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

1.58 voorgevellijn:

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

1.59 vrij beroep:

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

1.60 vrijstaand:

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

1.61 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater;

1.62 wet/wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.63 wonen:

het verblijven van één huishouden in een woning.

1.64 woning:

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

1.65 wooneenheid:

eenheid in de vorm van een woning.

1.66 woonunit:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelgrens

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

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

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

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

Met onderstaande tekeningen is aangegeven wat wordt aangemerkt als goothoogte:



2.6 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.7 inhoud van een bouwwerk

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

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 vloeroppervlakte van een gebouw

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. groenvoorzieningen;
- c. bermen en beplantingen;
- d. jongerenontmoetingsplaatsen;
- e. watergangen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- h. recreatie;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluitingsweg ten behoeve van aanliggende woonpercelen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 m;

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen

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

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

Parkeren is toegestaan onder de volgende voorwaarde:

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

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

Situering:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevellijn, dan wel maximaal 1,5 m daarachter;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- d. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1,5 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 m, tenzij het bijbehorende bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;

Bebouwing:

- f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangeduid;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneen en vrijstaande woningen worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- i. er wordt voldaan aan de gewenste beeldkwaliteit zoals beschreven in bijlage 2 van de regels;
- j. de geluidwering van de naar de Koningstraat gerichte gevel van de meest zuidelijke woning dient minimaal 24 dB te bedragen en 25dB voor een tweede verdieping;

Maatvoering:

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

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

Situering:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;

- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1,5 m achter de Voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 m, tenzij het bijbehorende bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;

Maatvoering oppervlaktes:

- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, voorzover gesitueerd buiten het bouwvlak, en binnen het bouwvlak op gronden waar ingevolge deze regels geen hoofdgebouw mag worden opgericht, mag niet meer bedragen dan 70 m²;
- e. buiten het bouwvlak dient ten minste 30 m² onbebouwd te blijven;

Maatvoering hoogtes:

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

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van het bepaalde in 5.2.1, onder b, voor het situeren van de voorgevel van het hoofdgebouw op een afstand van niet meer dan 3 m achter de voorgevellijn, mits het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- b. van het bepaalde in 5.2.2, onder b, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot in de voorgevellijn, mits het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- c. van het bepaalde in 5.2.2, onder d, ten behoeve van het bouwen van een grotere gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - 1. de oppervlakte van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 2.500 m²;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 200 m²;
 - 3. de grotere gezamenlijke oppervlakte dient ruimtelijk inpasbaar te zijn.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

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

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijken bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 ten behoeve van bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten in een woning, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80% van het begane grondoppervlak van het hoofdgebouw en/of de de bijbehorende bouwwerken, met een oppervlakte van niet meer dan 50 m². Indien de woning slechts één bouwlaag heeft geldt een percentage van niet meer dan 40% met een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- b. het gaat om een bedrijfsactiviteit die behoort tot milieucategorie 1 of 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' in Bijlage 3;
- c. de gebruiker van de woning deze activiteit uitoefent;
- d. een bedrijf dat vergunningplichtig is in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is niet toegestaan;
- e. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving, indien aangetoond kan worden dat dit niet mogelijk is dan pas in de directe omgeving, als aangetoond kan worden dat dit niet tot parkeeroverlast leidt.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

6.2 Nadere eisen

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-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 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding ondergeschikte bouwdelen

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

8.2 Bestaande afwijkende maatvoering hoofdgebouwen

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

8.3 Ondergronds bouwen

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

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

9.2 Algemene parkeerregel

- a. Het is verboden te bouwen dan wel het feitelijk gebruik van gronden en/of bestaande bouwwerken te wijzigen, indien er niet wordt voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van parkeren. Indien een bouwplan en/of het feitelijk gebruik daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op de bij het bouwplan en/of het feitelijk gebruik behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Druten' in Bijlage 4 zijn van toepassing.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de parkeernormen, indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Druten' in Bijlage 4.
- c. Ruimte(n) voor het parkeren van auto's, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens de Nota Parkeernormen in bijlage 4 is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.
- d. Indien een bouwplan daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het laden of lossen van goederen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden.
- e. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder d. Het bevoegd gezag neemt hierbij in onder andere in overweging of:
 1. het bouwplan feitelijk en/of economisch gezien redelijkerwijs zodanig kan worden aangepast dat alsnog wordt voldaan aan de parkeerregels;
 2. het belang dat met het voldoen aan de parkeerregels is gediend niet onevenredig wordt aangetast;
 3. er op andere wijze in de benodigde laad- of losruimte wordt voorzien.

9.3 Evenementen

Alle gronden zijn tevens bestemd voor evenementen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de Voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de Voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
- d. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- e. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;

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

10.2 Afwijken mantelzorg

10.2.1 Omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk of een tijdelijke woonunit bij een (bedrijfs-/dienst)woning gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Er bestaat aantoonbare behoefte aan mantelzorg, dan wel de mantelzorgbehoefende(n) is (zijn) ouder dan 70 jaar. De behoefte aan mantelzorg kan worden aangetoond door middel van een verklaring van een onafhankelijke deskundige.
- b. Voorzieningen die het 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.
- c. De tijdelijke woonunit mag slechts aanwezig zijn gedurende de periode dat mantelzorg wordt verleend en maximaal drie maanden nadat bewoning van de woonunit is beëindigd.
- d. De bouwhoogte van de tijdelijke woonunit mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. 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.
- f. 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.
- g. De oppervlakte ten behoeve van mantelzorg in een bijbehorend bouwwerk of tijdelijke woonunit bedraagt niet meer dan 100 m², met dien verstande dat:
 1. bij mantelzorg in een bijbehorend bouwwerk de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet mag worden overschreden;
 2. bij mantelzorg in een tijdelijke woonunit overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
- h. De bewoning in het kader van mantelzorg vindt niet plaats op de verdiepingen van een bijbehorend bouwwerk.
- i. Het gebruik van een bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de omgeving en belangen van derden.
- j. Er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van het bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning, waarbij rekening moet worden gehouden met aspecten zoals veiligheid, geluid en milieu.
- k. Het karakter van de omgeving moet voor wat betreft de aanwezige landschapswaarden gehandhaafd blijven. Indien noodzakelijk moet hiervoor de woonunit landschappelijk worden ingepast.
- l. Parkeren dient op eigen terrein opgevangen te worden. Indien aangetoond kan worden dat dit niet mogelijk is dan pas in de directe omgeving, als aangetoond kan worden dat dit niet tot parkeeroverlast leidt.

10.2.2 Intrekken omgevingsvergunning mantelzorg

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

10.3 Afwijken kleinschalige logiesaccommodaties

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

- a. Ontheffing is niet mogelijk bij (bedrijfs-/dienst)woningen binnen een horecabestemming.
- b. De accommodatie beschikt over maximaal 4 kamers met gedeelde voorzieningen of maximaal 2 logieseenheden met eigen voorzieningen en biedt ruimte aan maximaal 8 personen tegelijkertijd per nacht.
- c. De aanvrager is verplicht een nachtregister bij te houden.
- d. Permanent verblijf is niet toegestaan.
- e. de logiesaccommodatie wordt uitgeoefend in het hoofdgebouw en/of de daaraan gebouwde bijbehorende bouwwerken en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- f. In afwijking van het bepaalde in kan ook een omgevingsvergunning verleend worden voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken als kleinschalige logiesaccommodaties, indien het gaat om gemeentelijke of rijksmonumenten.
- g. De woonfunctie in de woning blijft in overwegende mate behouden.
- h. Parkeren dient op eigen terrein opgevangen te worden. Indien aangetoond kan worden dat dit niet mogelijk is dan pas in de directe omgeving, als aangetoond kan worden dat dit niet tot parkeeroverlast leidt. Aangetoond moet worden dat de verkeersaantrekkende werking niet tot overlast of verkeersonveilige situaties zal leiden.
- i. De landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het gebouw of complex dienen behouden te blijven. Indien aanpassingen aan een gebouw of complex worden gedaan wordt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hierover om advies gevraagd.
- j. De omgevingsvergunning mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- of leefklimaat en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt.
- k. De omgevingsvergunning heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen.
- l. Er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van de woning voor kleinschalige logiesaccommodaties, waarbij rekening moet worden gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie.
- m. Degene die de bedrijfsactiviteit in hoofdzaak uitvoert is tevens bewoner van de woning.

10.4 Afwijken theetuinen en kleinschalige dagrecreatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van de exploitatie van een theetuin en kleinschalige dagrecreatie bij een (bedrijfs/dienst)woning, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. De omvang van het terras, veranda e.d. ten behoeve van het gebruik van consumpties door bezoekers mag niet meer bedragen dan 100 m².
- b. Er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met de bedrijfsmatige activiteit.
- c. De oppervlakte aan uitstalruimte voor verkoop ten behoeve van de theetuin bedraagt niet meer dan 4 m².
- d. Ten behoeve van slechtweervoorzieningen en/of sanitaire voorzieningen mag maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken worden gebruikt voor de bedrijfsmatige activiteiten, tot een maximum oppervlakte van 45 m².
- e. De functie waarvoor de gronden zijn bestemd blijft in overwegende mate behouden.
- f. Degene die de bedrijfsactiviteit in hoofdzaak uitvoert is tevens bewoner van de woning.

- g. De betreffende activiteiten hebben niet een zodanige verkeersaantrekkende werking dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer.
- h. Parkeren dient op eigen terrein opgevangen te worden. Indien aangetoond kan worden dat dit niet mogelijk is dan pas in de directe omgeving, als aangetoond kan worden dat dit niet tot parkeeroverlast leidt. Aangetoond moet worden dat de verkeersaantrekkende werking niet tot overlast of verkeersonveilige situaties zal leiden.
- i. De omgevingsvergunning levert geen onevenredig nadelige gevolgen op voor het woon- of leefklimaat en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt.
- j. De omgevingsvergunning heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen.
- k. Er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van de gronden bij de woning voor een theetuin en kleinschalige dagrecreatie, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie.

10.5 Afwijken carports

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van de bouw van een carport bij een woning, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de carport wordt gebouwd binnen de bestemming Wonen en/of de bestemming Tuin;
- b. de carport mag niet worden gebouwd vóór de voorgevel;
- c. de bouwhoogte van de carport mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- d. de oppervlakte van de carport mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- e. de carport mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersveiligheid en dient te passen binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijziging ten behoeve van water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming van de gronden langs de bestemming 'Water' te wijzigen in de bestemming 'Water', indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
- b. Wijziging is noodzakelijk vanuit waterhuishoudkundig belang.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

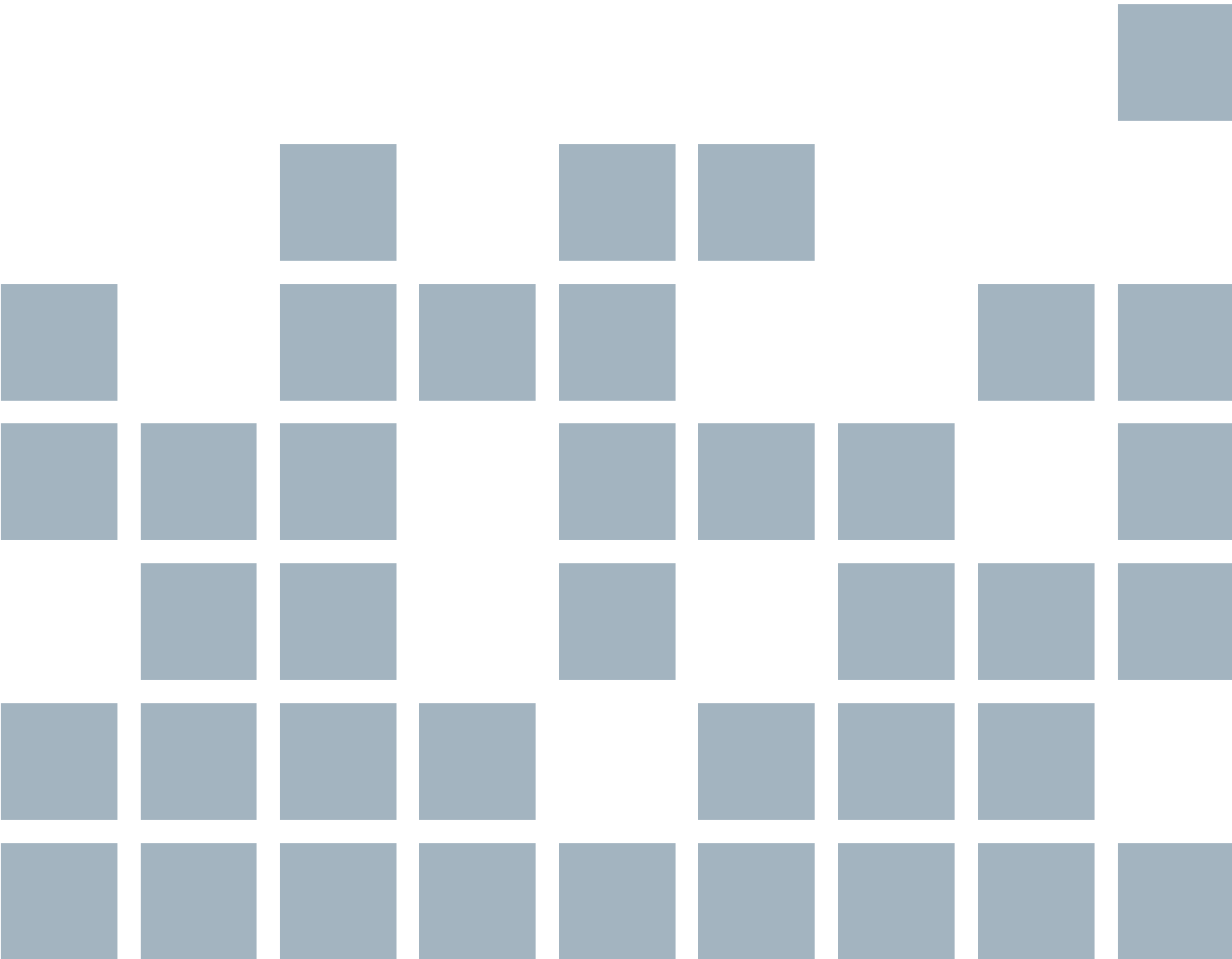
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Koningstraat 53, Afferden'.

Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Beleidsnotitie internetwinkels

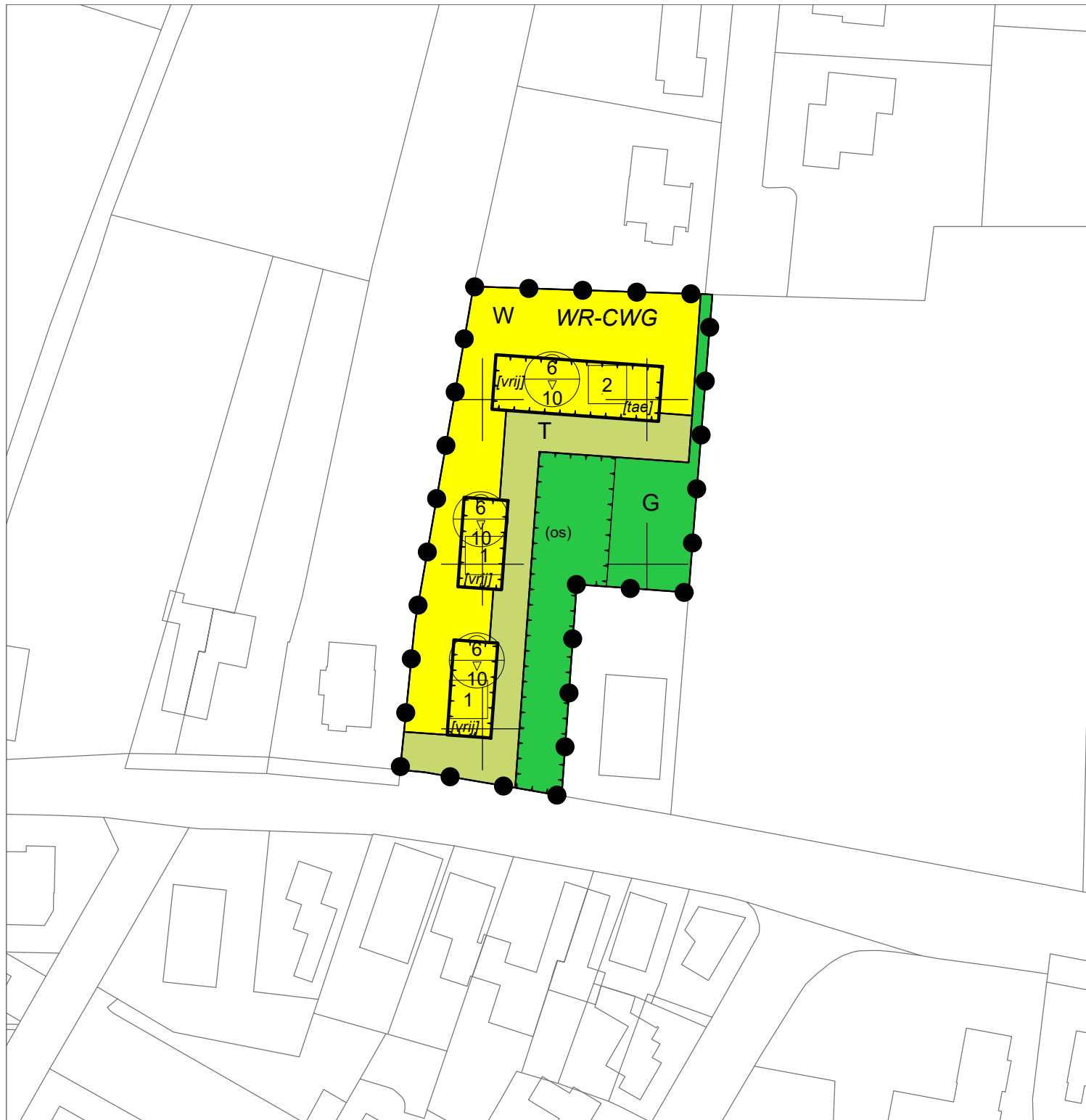
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 4 Nota Parkeernormen Gemeente Druten



buro-sro.nl



LEGENDA



plangebied

Enkelbestemmingen



Groen



Tuin



Wonen

Dubbelbestemmingen



Waarde - Cultuurhistorisch
waardevol gebied

Functieaanduidingen



(os) ontsluiting

Bouwvlakken



bouwvlak

Bouwaanduidingen



twee-aaneen



vrijstaand

Maatvoeringen



maximum aantal wooneenheden

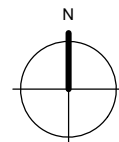


maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Overig



ondergrond_KAD_28 mei 2020



Bestemmingsplan Koningstraat 53, Afferden Gemeente Druten

idn : NL.IMRO.0225.BPaffkoningsstr53-2130
schaal : 1:1000
formaat : A4

projectnr. : 57.30.02
laatst gew. : 1 juli 2021
tekenaar : TV
www.buro-sro.nl : Vestiging Arnhem