

Bestemmingsplan

Horssen, Hogeweg 4

Gemeente Druten



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Horssen, Hogeweg 4
Identificatienummer: NL.IMRO.0225.BPbgbhogeweg4-2003
Status: vastgesteld
Datum: juli 2021
Projectnummer Buro SRO: 57.20.02

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: VOF TVTVH

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Erwin Stevens
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	6
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Het initiatief	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Historische ontwikkeling	8
2.3 Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	15
4.1 Milieu	15
4.2 Water	21
4.3 Ecologie	24
4.4 Verkeer	25
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	25
4.6 Economische uitvoerbaarheid	28
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	29
5.1 Algemeen	29
5.2 Wijze van bestemmen	29
Hoofdstuk 6 Procedure	31
6.1 Algemeen	31
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	31
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	31
6.4 Verslag zienswijzen	31
 Bijlagen bij de toelichting	 33
Bijlage 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek	35
Bijlage 2 Nader bodemonderzoek	37
Bijlage 3 Nader asbestonderzoek	39
Bijlage 4 Saneringsvoorstel	41
Bijlage 5 Verkeersgegevens Roedensestraat	43
Bijlage 6 Geuronderzoek	45
Bijlage 7 Resultaat watertoets	47
Bijlage 8 Quickscan flora en fauna	49
Bijlage 9 Aanvullend onderzoek flora en fauna	51
Bijlage 10 Cultuurhistorische analyse	53
Bijlage 11 Archeologisch onderzoek	55

Regels		57
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	59
Artikel 1	Begrippen	59
Artikel 2	Wijze van meten	62
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	64
Artikel 3	Agrarisch	64
Artikel 4	Wonen	66
Hoofdstuk 3	Algemene regels	69
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	69
Artikel 6	Algemene bouwregels	69
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	69
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	70
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	70
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	74
Artikel 10	Overgangsrecht	74
Artikel 11	Slotregel	74
 Bijlagen bij de regels		 77
Bijlage 1	Inpassingsplan	79
Bijlage 2	Nota parkeernormen	81

A 10x10 grid of squares. The squares are arranged in a sparse pattern, with some squares filled with a blue-grey color and others left empty. The filled squares are located at the following (row, column) coordinates (starting from the top-left corner):

- (1, 10)
- (2, 3), (2, 5), (2, 6)
- (3, 1), (3, 3), (3, 4), (3, 5), (3, 8), (3, 9)
- (4, 1), (4, 2), (4, 3), (4, 5), (4, 6), (4, 7), (4, 9)
- (5, 2), (5, 3), (5, 5), (5, 7), (5, 8), (5, 9)
- (6, 1), (6, 2), (6, 3), (6, 6), (6, 7), (6, 8)
- (7, 1), (7, 2), (7, 3), (7, 4), (7, 6), (7, 7), (7, 8)
- (8, 1), (8, 2), (8, 3), (8, 4), (8, 5), (8, 6), (8, 7), (8, 8), (8, 9)

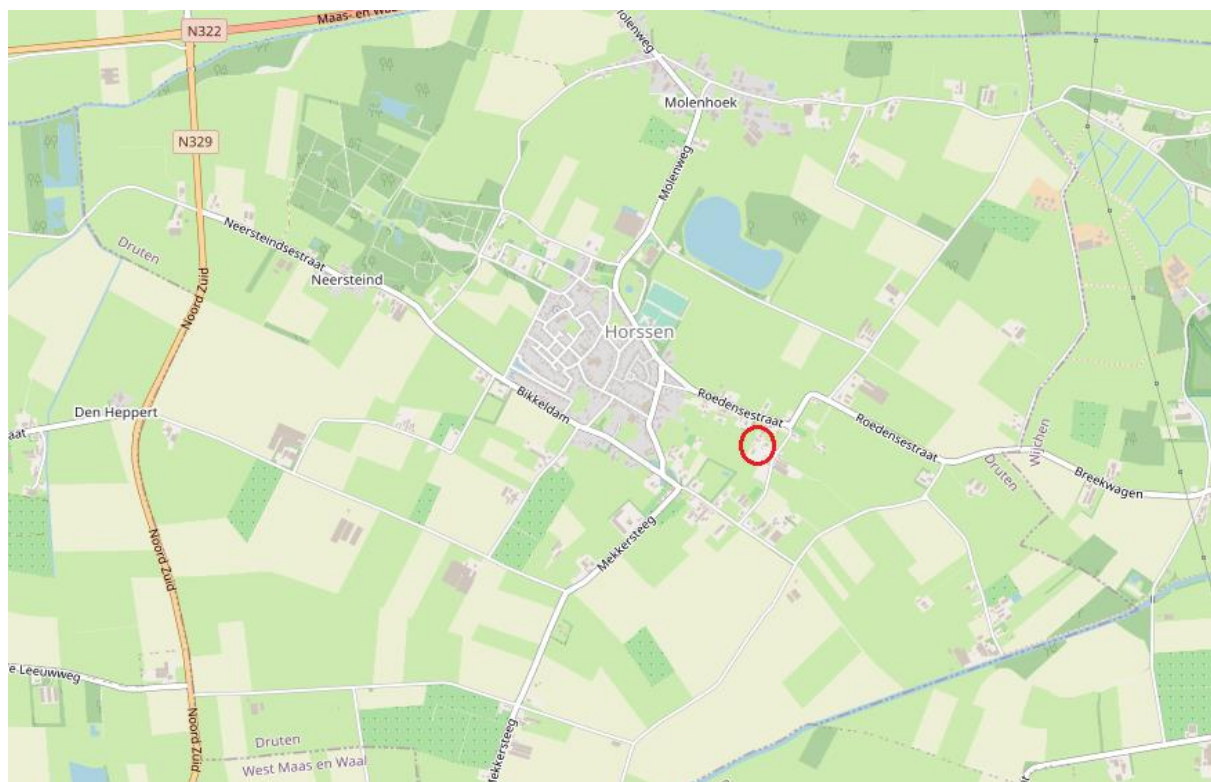
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer wil de agrarische functie op het perceel aan de Hogeweg 4 verwijderen, de bestaande agrarische bedrijfs woning en de bedrijfsbebouwing slopen, en hier twee nieuwe woningen realiseren. Het bouwen en bewonen van burgerwoningen op deze locatie past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hogeweg 4, buiten de kern van Horssen. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Kaart omgeving Horssen, plangebied rood omcirkeld (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

Het initiatief ligt ten westen van de kern Horssen, achter de bebouwing aan de Roedensestraat en de Hogeweg ten noorden en oosten van het plangebied. Ten zuiden en westen van het plangebied liggen weilanden. In het plangebied staan een sterk verouderde bedrijfswoning en meerdere verouderde voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Op het bestaande erf staan enkele bomen. Verder bestaat het gebied uit weilanden. Bijgevoegde afbeelding geeft dit aan.



Luchtfoto plangebied, plangebied in rood (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Historische ontwikkeling



Historische landkaarten, daterend uit 1922, 1957, 1966 en 1998 (Bron: topotijdreis.nl)

Het erf is gelegen aan de Hogeweg. Deze weg volgde in het verleden echter een andere route en is de aanleiding geweest voor de locatie van het erf. In 1922 is de Hogeweg een landweg die, tussen de landerijen door de verbinding vormde tussen de verschillende bebouwingslinten van het gehucht Horssen. Deze landweg groeide tot 1963 uit tot een weg waaraan ook andere erven zich vestigden en doorkruiste het erf aan de Hogeweg 4. Opvallend daarbij is de fijnmazige structuur van de wegen, erven en percelen. In 1982 wordt de Hogeweg verlegd en wordt verbonden met de zuidelijker gelegen Hoogveldsestraat. Hierdoor is er een ringstructuur ontstaan die de voormalige ligging van de Hogeweg als hoofdontsluiting overbodig maakte en daarom opgeheven werd. In de huidige situatie heeft verdere schaalvergroting plaats gevonden en is de bebouwing langs de ringstructuur verder verdicht. Het erf aan de Hogeweg 4, het erf te midden van de ringstructuur (Roedensestraat 21) en de oriëntatie van de bebouwing, zijn slechts de enige zichtbare verwijzingen naar de voormalige ligging van de Hogeweg.

2.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de sterk verouderde en grotendeels vervallen bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning verwijderd. De huidige bouwkundige staat hiervan is zodanig slecht dat renovatie of herbestemming niet haalbaar is. Door de sloop van de bestaande bebouwing ontstaan echter ook nieuwe mogelijkheden om de historische ontwikkeling van de plek weer zichtbaar te maken. Ten zuiden van het historisch tracé van de Hogeweg worden nieuwe burgerwoningen in een erfsetting gerealiseerd.

Het plan heeft niet het doel om de oorspronkelijke erfopzet van hoofd- en bijgebouwen te handhaven, maar heeft het voormalige tracé van de Hogeweg als uitgangspunt. Dit is de aanleiding geweest voor de ligging van het huidige erf, maar door de schaalvergroting en nieuwe ontsluitingsstructuur is dit voormalige tracé niet beleefbaar meer, maar functioneert nog steeds als ontsluiting van de landbouwgronden grenzend aan het erf. Doel is om deze voormalige loop van de Hogeweg weer zichtbaar te maken en daarmee recht te doen aan de geschiedenis van de plek. Het erf wordt daarom niet aan weerszijden van de (voormalige) Hogeweg gerealiseerd, waardoor de Hogeweg 'het erf' zou doorkruisen zoals in de bestaande situatie het geval is, maar ligt het enkelzijdig aan de zuidzijde van de weg. Deze weg geeft uitzicht over het open achterland en kan in de toekomst aanleiding zijn voor het realiseren van een klompenpad / ommetje. Door beide woningen aan de zuidzijde te realiseren is ontstaan er automatisch samenhang tussen de bebouwing die op een erf gewenst is. Ook komt het erf ruimtelijk los van de lintbebouwing langs de Roedensestraat. Zo wordt de verwijzing naar de voormalige ligging van de Hogeweg verder versterkt.

Navolgende afbeelding geeft een indruk van de toekomstige situatie.



Schetsontwerp toekomstige situatie

De woningen worden gerealiseerd in een eigentijdse stijl met een landelijk karakter, om aan te sluiten bij de agrarische bebouwing in deze omgeving. Specifieke kenmerken van de bestaande bebouwing (zoals de karakteristieke hoge schuur) zullen als inspiratie dienen voor de architectonische uitwerking. De noordelijke woning vervult de rol van hoofdgebouw met het archetype als woonboerderij. De zuidelijke woning is ingetogener in detaillering en beeldkwaliteit en is met een eenvoudige langgerekte vorm het archetype van een schuur. De bebouwing wordt dicht bij elkaar gesitueerd om de erfopzet te versterken. Ook de gedeelde inrit draagt hieraan bij. De kavels zijn ruim en worden op de overgang naar het landelijk gebied voorzien van een landschappelijk raamwerk dat aansluit bij de omgeving en dat het erf versterkt. De parkeerruimte van de woningen zal op het eigen erf worden ingericht.

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.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

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

Ladder duurzame verstedelijking

In het initiatief worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Volgens de jurisprudentie is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer op een woningbouwlocatie 11 of minder woningen worden gerealiseerd. In dit plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, en het toetsen aan de ladder is dan ook niet aan de orde.

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 hergebruik vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied

De samenwerkende gemeenten in de regio Rivierenland, waaronder de gemeente Druten, hebben het provinciale beleid voor vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing nader uitgewerkt in de notitie 'Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied'. Dit regionale VAB-beleid is inmiddels verankerd in de RVG.

In ruil voor de sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied worden verruimde mogelijkheden geboden voor de bouw van nieuwe woongebouwen of de verbouw van een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen tot woningen. Door de opbrengsten van een extra bouwkaai in te zetten voor de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing denken de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten.

Planspecifiek

Een van de doelstellingen van het beleidskader bestaat uit het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, zonder dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende (agrarische) bedrijven wordt beperkt. Door het saneren van de landschap ontsierende bedrijfsbebouwing, wordt voorkomen dat verpaupering plaatsvindt of ongewenst gebruik in de hand wordt gewerkt. Gezien de kwaliteit van de bestaande woning, schuren, aanbouwen en damwandschuren, wordt ingezet op (volledige) herinrichting van het perceel. Hergebruik of verbouw van de bestaande opstallen is esthetisch, economisch en energetisch geen reële optie. De nieuwe bebouwing zal in zijn uiterlijke verschijningsvorm en positie op het perceel aansluiten bij de bestaande kwaliteiten van het 'agrarische landschap'.

De herinrichting zal plaatsvinden met eigentijdse landschappelijk ingepaste bebouwing refererend aan het agrarische karakter. Het is hierbij denkbaar dat de nieuwe bebouwing zich als getransformeerde agrarische bebouwing voegt in de nieuwe situatie. Hiermee is het initiatief passen binnen het beleidskader.

3.3.2 Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven Gemeente Druten

Op 28 februari 2019 heeft de raad het 'Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven' vastgesteld. In dit kader worden kwalitatieve eisen gesteld voor nieuwe woningbouwinitiatieven, om vast te stellen of deze aansluiten bij de ambities van de gemeente Druten en bijdragen aan het woonmilieu. Binnen dit afwegingskader is ruimte voor nieuwe woningen buiten het bestaand stedelijk gebied op basis van het VAB-beleid, indien deze voldoen aan de kwaliteitsvoorwaarden.

Planspecifiek

Om volkshuisvestelijke reden worden in dit plan woningen gerealiseerd die levensloopbestendig zijn. Door hun ligging ten opzichte van het dorp Horssen kunnen deze woningen een doorstroom genereren van bewoners die een woning achterlaten voor jongere gezinnen. Hierdoor draagt het initiatief bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de kern Horssen. Door de herinrichting van het terrein (verminderen bebouwing en versterken van het groene karakter) wordt een bijdrage geleverd aan het landschappelijke karakter van het buitengebied van Horssen.

In dit voorstel maakt de oorspronkelijke bebouwing plaats voor nieuwbouw, die hierdoor kan voldoen aan de minimale geldende duurzaamheidseisen, maar door hun ligging, oriëntatie, materiaalgebruik en energetische eigenschappen zelfs een extra bijdrage kan leveren, tot zelfs volledig energieneutraal. Door de omvang van de nieuwe percelen bestaat de gelegenheid om mantelzorg te bieden of de mogelijkheid voor het realiseren van een mantelzorgwoning. Dit kan de doorstroming van woningen in de dorpskern positief beïnvloeden.

Ook kan door het opnieuw inrichten van het perceel een knelpunt, die bestaat in de vorm van een zogenaamd 'recht van overpad', worden opgelost. Door de verkoop van een deel van het perceel aan de naaste burens kunnen zij, zonder gebruik te maken van dit recht, hun eigen perceel bereiken. Het initiatief past hiermee binnen de criteria van het afwegingskader.

3.3.3 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 woningbouwopgave voor de periode 2020 t/m 2024 betreft 600 woningen. Hierbij wordt gestreefd naar een goede afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief.

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 levensloop bestendige 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 2.025 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 woning past binnen speerpunt 1, 2 en 5 van de woonvisie. Daarmee wordt er voldaan aan het beleid van de gemeente en is het initiatief passend op deze locatie.

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 gebied aan de Hogeweg behoort bij het deelgebied lintbebouwing in de Welstandsnota en valt onder het welstandsniveau 2: waardevolle welstandsgebieden. Op dit moment is nog geen uitgewerkt ontwerp voor de nieuwe woningen voorhanden. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt het plan getoetst aan de welstandsnota.

3.3.5 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Druten', van de gemeente Druten, vastgesteld op 24 maart 2016. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Daarnaast heeft het plangebied de gebiedsaanduiding 'Overige zone - landschapstype rivierduinen met vlakten en donken'. Rond de agrarische bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing ligt een agrarisch bouwvlak. Onderstaand een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Druten', plangebied in rood (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het bouwen en gebruiken van burgerwoningen is niet toegestaan binnen een agrarische bestemming. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen in artikel 37 lid 2, om een agrarisch gebied te wijzigen naar een woonbestemming. Om van deze mogelijkheid gebruik te maken dient de bestaande bedrijfswoning behouden te blijven en in gebruik genomen te worden als burgerwoning. Gezien de slechte staat van de bedrijfswoning in het plangebied is dit niet realistisch, en om deze reden zal geen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsmogelijkheid. Omdat het plan passend is op de locatie en aansluit bij het overige gemeentelijke beleid, is een procedure voor een herziening van het bestemmingsplan gestart.

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

Voor het initiatief is een verkennend bodem- en asbestonderzoek (Amitec BV, rap.nr. 19.711-NEN.01, d.d. 24-5-2019) uitgevoerd. Dit onderzoek is na te lezen in bijlage 1. Uit dit onderzoek bleek dat er sporen van bodemvervuiling met meerdere stoffen in de bodem aanwezig waren. Op basis hiervan is een nader onderzoek (Amitec BV, rap.nr. 19.711-NO.01, d.d. 8-7-2019) opgesteld om de omvang van de vervuiling te bepalen. De gevonden sporen van asbest waren zodanig laag, dat deze geen directe aanleiding geven tot maatregelen. Op verzoek van de ODRN is wel een aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd. Het nader bodemonderzoek is te lezen in bijlage 2. Hieruit blijkt dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met zink, in een beperkt deel van de bovenlaag. Uit het aanvullend asbest (druppelzone) onderzoek (Amitec BV, rap.nr. 19.711-001, d.d. 5-10-2020), opgenomen in bijlage 3, blijkt dat in het onderzochte gebied de interventiewaarden voor asbest worden overschreden.

De bodemverontreiniging en het asbest in de bodem moeten worden gesaneerd door middel van bijvoorbeeld afdekken met bebouwing/verharding, of door middel van afgraven en aanvullen met schone grond. De (deel)sanering op de locatie valt op basis van de huidige resultaten binnen de kaders van het Besluit uniforme saneringen.

Voor de onderhavige planvorming zullen eerst alle bouwwerken worden gesloopt. Vervolgens wordt na de vaststelling en publicatie van het bestemmingsplan het plangebied in meerdere fases gesaneerd, gebaseerd op de fasering van de bouwwerkzaamheden. Hiervoor is een saneringsvoorstel (EnviroPlan BV, rap.nr. 20195471/M01/V01, d.d. 11-11-2020) opgesteld, opgenomen in bijlage 4. Afhankelijk van de verwachte doorlooptijd zal de BUS melding voor het gehele plan worden ingediend of per fase worden afgehandeld.

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 fijnstof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15560390 (aan de Noord-zuid ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m ³)	16,60 µg/m ³	19,33 µg/m ³	11,96 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 fijnstof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, gelijk aan 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaaï. De toekomstige woonpercelen in het plangebied liggen op ca. 90 meter van de Roedensestraat, en op ca. 75 meter van de Hogeweg. Het plangebied wordt van deze beide gescheiden door de bebouwingsstrook langs de weg. De Hogeweg is een doodlopende weg die net ten zuiden van het plangebied eindigt, waarmee deze alleen gebruikt zal worden voor bestemmingsverkeer. Op basis hiervan en de afstand van de woningen in het plangebied tot deze weg wordt geen geluidsoverlast van deze weg verwacht voor de woningen in het plangebied. De Roedensestraat is een doorgaande asfaltweg in het buitengebied met een maximumsnelheid van 60 km per uur. Voor deze weg zijn de verkeersgegevens opgevraagd. De ontvangen verkeersgegevens zijn opgenomen in bijlage 5. De ontvangen verkeersgegevens zijn weergegeven in de navolgende tabel.

	Etmaalintensiteit per werkdag	Aantal bewegingen van middelzwaar verkeer	Aantal bewegingen van zwaar verkeer
Meting 2018	400	12	8
Verwachting 2030	500	13	10

Verkeersgegevens Roedensestraat

Gezien de beperkte hoeveelheid verkeer over de Roedensestraat, de afstand van het plangebied tot deze weg, en de bebouwing tussen de Roedensestraat en het plangebied wordt verwacht dat het geluid van deze weg het woon- en leefklimaat van de woningen in het plangebied niet zal beïnvloeden.

Het initiatief is uitvoerbaar 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.

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

Met het initiatief worden twee nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd. Ten behoeve van de planvorming is op voorhand een geuronderzoek uitgevoerd, deze is te lezen in bijlage 6. Hierin is de luchtkwaliteit gemeten op vier verschillende locaties verspreid over het plangebied. Uit het onderzoek blijkt dat de omliggende veehouderijen geen onacceptabele geurhinder op de onderzoekslocaties veroorzaakt, en dat het woon- en leefklimaat in het gehele plangebied op het aspect geur kan worden geclassificeerd als "redelijk goed" tot "goed". De ontwikkeling van deze nieuwe woningen zal de omliggende bedrijven niet beperken in hun bedrijfsvoering, bij elk bedrijf zijn bestaande woningen op een kortere afstand aanwezig.



Visuele weergave leefklimaat in de omgeving van het plangebied

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

Binnen 100 meter van de toekomstige woonpercelen zijn geen bedrijven met een milieuzonering aanwezig. Het plangebied ligt niet binnen de richtafstanden van enige bedrijven in de omgeving. 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.

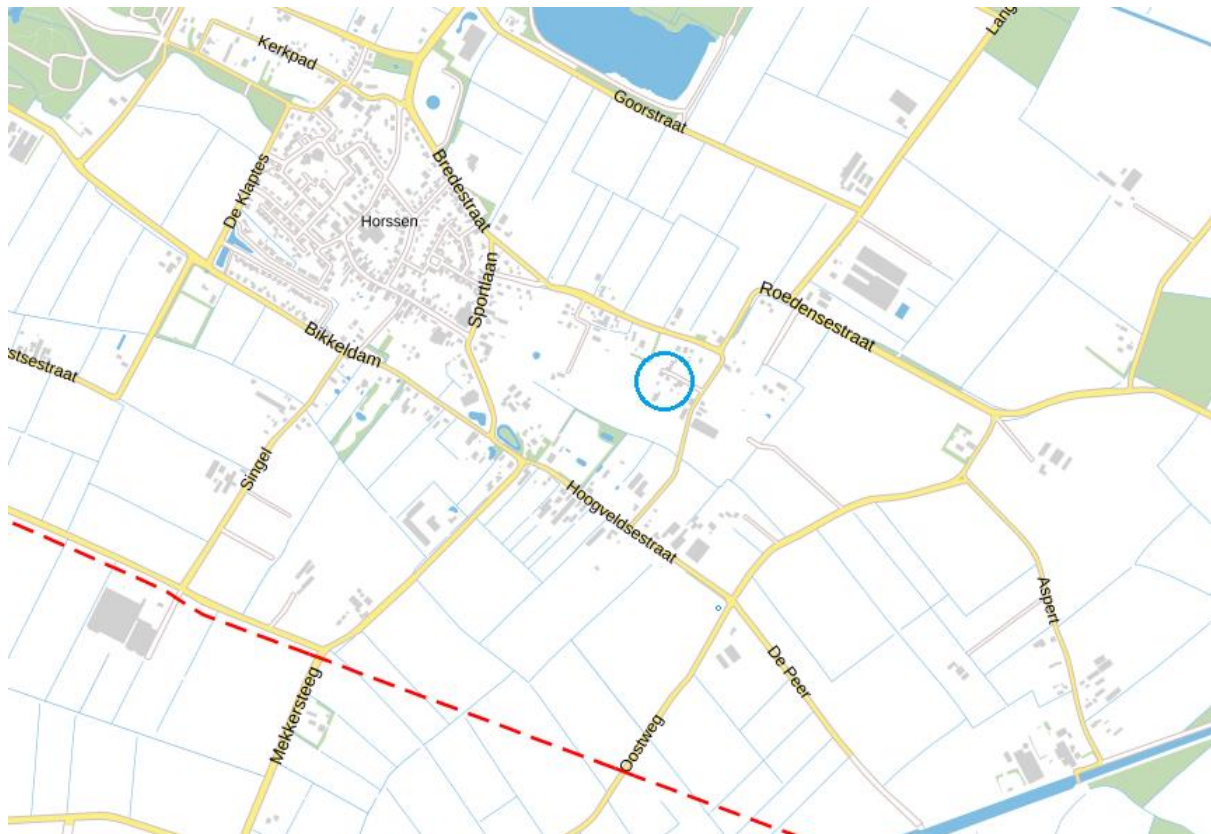
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen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

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.



Screenshot risicokaart.nl, plangebied blauw omcirkeld

Hieruit is op te maken dat er geen risicovolle inrichtingen in de omgeving aanwezig zijn. Wel loopt op ca. 850 meter ten zuiden van het plangebied een buisleiding. Het plangebied ligt buiten de 10^{-6} -contour en het invloedsgebied van deze buisleiding. Verder ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van basistransportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.1.7 Calamiteiten

Bij dit plan dient rekening gehouden te worden met bluswatervoorziening en bereikbaarheid van de nieuw te bouwen woningen. De regels hiervoor zijn opgenomen in het bouwbesluit, maar het bestemmingsplan mag de mogelijkheden voor realisatie niet frustreren. Door de veiligheidsregio zijn een opmerkingen gemaakt voor de bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

Bereikbaarheid

Belangrijk voor bereikbaarheid is dat er ook mogelijkheid is voor hulpverleningsvoertuigen om te keren, aangezien het vanaf de Hogeweg een vrij lang doodlopend stuk wordt. De verbindingsweg vanaf de openbare weg naar de achterste kavel voldoet aan de eisen vanuit het bouwbesluit, te weten een breedte van 4,5 meter waaronder een verharding van 3,2 meter. Op het perceel wordt een zone vrijgehouden voor het keren van hulpverleningsvoertuigen.

Bluswatervoorziening

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal inzichtelijk gemaakt worden op welke wijze voorzien wordt in toereikende bluswatervoorziening. Het bestemmingsplan staat de realisatie van dergelijke voorzieningen toe en maakt deze niet onmogelijk.

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.

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.

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

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

Watertoets

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. Hieruit blijkt dat er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen. Het noordelijke deel van het plangebied ligt in een zone die door het waterschap is aangewezen als een beschermingszone voor natuur. Hier geldt een "stand still" beginsel, wat inhoudt dat plannen niet mogen leiden tot een aantasting van de bestaande natte natuur of beschermde wateren in het gebied. In het plangebied zijn geen beschermde wateren aanwezig. In het plan zal de hier aanwezige bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen worden gesloopt, en worden in dit gebied geen bouwvlakken voor nieuwe woningen opgenomen. Hiermee voldoet het plan aan het "stand still" beginsel.

Gemeentelijk beleid

In een wateroverleg met een specialist Water is het plan voorbesproken. Daarbij is getoetst op de volgende punten:

Grondwater

Op ongeveer 10 m ten westen van het plangebied bevindt zich een peilbuis (nr. B39H0012). Volgens deze peilbuis zijn de hoogste 3 grondwaterstanden van de laatste 8 jaar de volgende: 5.81, 5.59, 5.58 dit leidt tot een GHG van 5.66 +NAP. Voor de ontwateringsdiepte is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) relevant. Om grondwateroverlast te voorkomen, moet de GHG meer dan 0,70 m onder vloerpeil begane grond komen te liggen (6.36 m + NAP). De locatie loopt af van 6,6 m + NAP in het noorden naar 6,2 m + NAP in het zuiden van het plangebied. Een gemiddeld maaiveld van 6,4 m + NAP is goed te realiseren. Echter het toegangspad naar de woning heeft een kruin van circa 6,5 m + NAP. Om wateroverlast te voorkomen zou het vloerpeil van de woning 0,25 m boven de kruin van de weg moeten liggen. Daarom wordt een vloerpeil van 6,75 m + NAP gehanteerd. Hiermee kan voldoende ontwateringsdiepte gerealiseerd worden. Er is daarnaast geen grondwateroverlast bekend in het gebied.

Oppervlaktewater

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Peilbesluit Quarles van Ufford (2014) hierin is het winterpeil bepaald op 4,70 m + NAP en het zomerpeil op 5,00 m + NAP. Voor de drooglegging dient het oppervlaktewaterpeil meer dan 1,30 m onder het vloerpeil te liggen. Het zomerpeil betreft 5,00 m + NAP. Het vloerpeil van de woning wordt gerealiseerd op 6,75 m + NAP (zie voorgaande alinea). Gezien het gemiddeld maaiveld ter plaatse zal dit goed mogelijk zijn.

Er bevindt zich verder geen oppervlaktewater in de directe omgeving die van invloed is op het plangebied.

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. In het initiatief wordt een grote hoeveelheid aan verharding gesloopt, in de vorm van de bestaande bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing en de verharding tussen deze. De nieuwe woningen en de nieuw aan te leggen weg naar de zuidelijke woning hebben een kleiner totaal oppervlak dan de te verwijderen verharding. Hiermee is geen sprake van een toename van de verharding, en is geen extra waterberging nodig. Het hemelwater zal in de nieuw aan te leggen greppel aan de westzijde van het plangebied geïnfiltreerd worden. De bodem is voldoende doorlatend voor een goede infiltratie.

Afvalwater

Het vuilwater zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het betreft hier een rioolpersleiding. De capaciteit van de bestaande pomp is voldoende om de afvoer van de extra woning aan te kunnen.

Drinkwater

Het initiatief ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Conclusie

In het initiatief wordt aan het gemeentelijk beleid, en zijn geen beschermde watergangen betrokken. Gezien de oppervlakte van het plangebied en de beschermingszone natuur zal verder overleg met het waterschap plaatsvinden over de details van het plan.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. 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

Voor het initiatief is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is te lezen in bijlage 8. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder uitgewerkt.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Gelderland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde ontwikkeling kan een externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden uitgesloten worden.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat het gebied mogelijk een essentiële betekenis heeft voor marterachtigen, vleermuizen, uilen en huismussen. Voor deze soorten is een nader onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 9. Tijdens het onderzoek is een vaste rustplaats van een kerkuil aangetroffen in de hoge schuur. In deze schuur is ook een zomer- en paarverblijfplaats van de dwergvleermuis aangetroffen. Om deze schuur te kunnen saneren zal een ontheffing van de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd, maar gezien de reeds getroffen compenserende maatregelen zal dit geen probleem opleveren. Voor de overige onderzochte soorten wordt vastgesteld dat het initiatief uitgevoerd kan worden zonder overtreding van de Wet natuurbescherming. Verder heeft het plan geen essentiële betekenis voor beschermde soorten.

De ontheffing van de Wet Natuurbescherming zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de sloop van de panden worden ingediend. Hiermee is het initiatief uitvoerbaar met betrekking tot het aspect ecologie.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. In het plan worden 2 nieuwe woningen in het plangebied gerealiseerd. Het plangebied wordt ontsloten via de Hogeweg. Dit is een doodlopende weg, die alleen gebruikt wordt door bestemmingsverkeer. Als gevolg van het plan zullen de verkeersbewegingen over deze weg toenemen. De Hogeweg heeft voldoende capaciteit voor deze verkeersbewegingen.

Als gevolg van het plan zal ook de vraag naar parkeervoorzieningen in het plangebied toenemen. In de Nota Parkeernormen uit 2011 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 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeervoorzieningen worden op het eigen terrein ingevuld.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

Cultuurhistorie

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

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veilig gesteld 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 Hogeweg 4 betreft een voormalig agrarisch bedrijf dat zich van noordoost naar zuidwest lang en smal uitstrekt. Samen met Hogeweg 6 bevindt het zich aan een doodlopende zijweg van de Hogeweg. De Hogeweg is, zoals de naam al doet vermoeden een hoger gelegen weg die van oudsher een aantal boerderijen op de oeverwal ontsloot. Hogeweg 6 is aangewezen als gemeentelijk monument. Het betreft hier een Hallehuisboerderij met dwarsdeelschuur.

In de huidige situatie kenmerkt de directe omgeving zich door een zekere kleinschaligheid. De percelen zijn omzoomd door bomen en struwelen. Dit zorgt er voor dat het zicht op de Hogeweg 6 enigszins beperkt is. Pas bij het ingaan van de insteekweg richting de Hogeweg is de boerderij goed te zien. Het doorzicht naar het achtergelegen open veld wordt verstoord door de bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning die zich dicht op elkaar aan beide zijden bevindt. De bedrijfsbebouwing en kuilvoerplaten bevinden zich op zeer korte afstand van het monument. De Hogeweg 6 lijkt hierdoor visueel samengesmolten met het andere erf. Dit komt de herkenbaarheid van het erf niet ten goede.

In de toekomstige situatie krijgt de Hogeweg zowel fysiek als in eigendom meer ruimte. De gronden direct naast het gebouw en de zuidelijk gelegen weide worden verkocht aan de Hogeweg 6. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en op een grotere afstand wordt een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. Een groene haag scheidt beide erven zodat het verschil in eigendom weer duidelijk is. De tweede woning wordt op enige afstand van het erf gerealiseerd. Door de aanwezige bebouwing en erfbeplanting langs de Hogeweg is er geen zichtrelatie die verstoord wordt door deze ontwikkeling. Het doorzicht over de toegangsweg wordt een stuk beter doordat de nieuwe woning zeker 6 meter verder naar achteren wordt geplaatst, zodat het monument vanaf de zijde waar die zichtbaar is beter in beeld komt.

In bijlage 10 is een nadere analyse van de historie van de locatie en de gebouwen en de gevolgen daarvan voor het ontwerp opgenomen. Ter waarborging van de clustering van gebouwen op het nieuwe erf, zijn bouwvlakken opgenomen en is voor een deel van het toekomstig erf een bebouwingsvrije zone opgenomen. Hiermee wordt de één erf gedachte beter gewaarborgd en blijft de bebouwing geclusterd.

Het gehele plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschapstype rivierduinen met vlakten en donken'. De gronden met deze gebiedsaanduiding zijn mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het rivierduinenlandschap. Met dit initiatief ontstaat een open gebied ten noorden van het pad door het plangebied, vrij van bebouwing, en ontstaat ruimte voor verdere ontwikkeling van het landschap. In het voorliggende plan wordt deze gebiedsaanduiding in zijn geheel overgenomen.

Archeologie

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3'. Deze bestemming dient ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de grond, en houdt in dat voor de realisatie van bouwwerken die de bodem over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 50 centimeter verstoren een archeologisch onderzoek nodig is. Gezien de oppervlakte van de te slopen bebouwing en de nieuwe woningen wordt voor dit initiatief is een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 11. Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat de bodem van het plangebied voor de bedijking van het gebied is verspoeld, waarbij enige archeologische resten in de bodem verloren zijn gegaan. Daarnaast is de bodem op meerdere plaatsen verstoord. Om deze redenen geldt voor het gebied een lage verwachtingswaarde. Op basis van deze verwachtingswaarde is er geen bezwaar tegen het initiatief en wordt nader onderzoek niet zinvol geacht.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie en archeologie.

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. Dit is inclusief de kosten van de aanleg van nieuwe en/of wijziging van bestaande openbare voorzieningen als gevolg van het planinitiatief. 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. Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. De bodemverontreiniging heeft een dermate beperkte omvang dat deze binnen het initiatief gedragen kan worden, de kosten worden over het project verdeeld en zijn daarmee financieel haalbaar.

Alle bovengenoemde kosten komen in het geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hierdoor kan geconcludeerd 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) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

De regels van het voorliggend bestemmingsplan zijn gebaseerd op het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Druten'. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemming:

Agrarisch

Deze bestemming ligt op de gronden ten noorden van de watergang door het gebied. Binnen deze bestemming zijn geen bouwvlakken opgenomen, en is het realiseren van bebouwing of bouwwerken geen gebouw zijnde niet toegestaan.

Wonen

Deze bestemming ligt op de gronden te zuiden van de watergang door het gebied. Binnen deze bestemming zijn twee woningen toegestaan, ter plaatse van de bouwvlakken.

Verder heeft het plangebied de volgende aanduiding:

Overige zone -landschapstype rivierduinen met vlakke en donken

Deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het rivierduinenlandschap met vlakten en donken. Deze aanduiding ligt over het gehele plangebied.

In het voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende voorwaardelijke verplichtingen opgenomen:

Inrichtingsplan

Het gebruik van de gronden in het bestemmingsplan is alleen toegestaan indien het gebied wordt ingericht conform het landschappelijke inrichtingsplan opgenomen in bijlage 1 bij de regels, en deze inrichting in stand wordt gehouden.

Parkeren

Het bouwen op de gronden in het bestemmingsplan, het gebruik van deze of het wijzigen van dit gebruik is alleen toegestaan indien voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en in stand gehouden.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

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

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

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Gezien de omvang van het plan en de reikwijdte van de effecten is het plan alleen door middel van het doorlopen van de watertoets voorgelegd aan het waterschap, zie paragraaf 4.2 voor de resultaten van dit overleg.

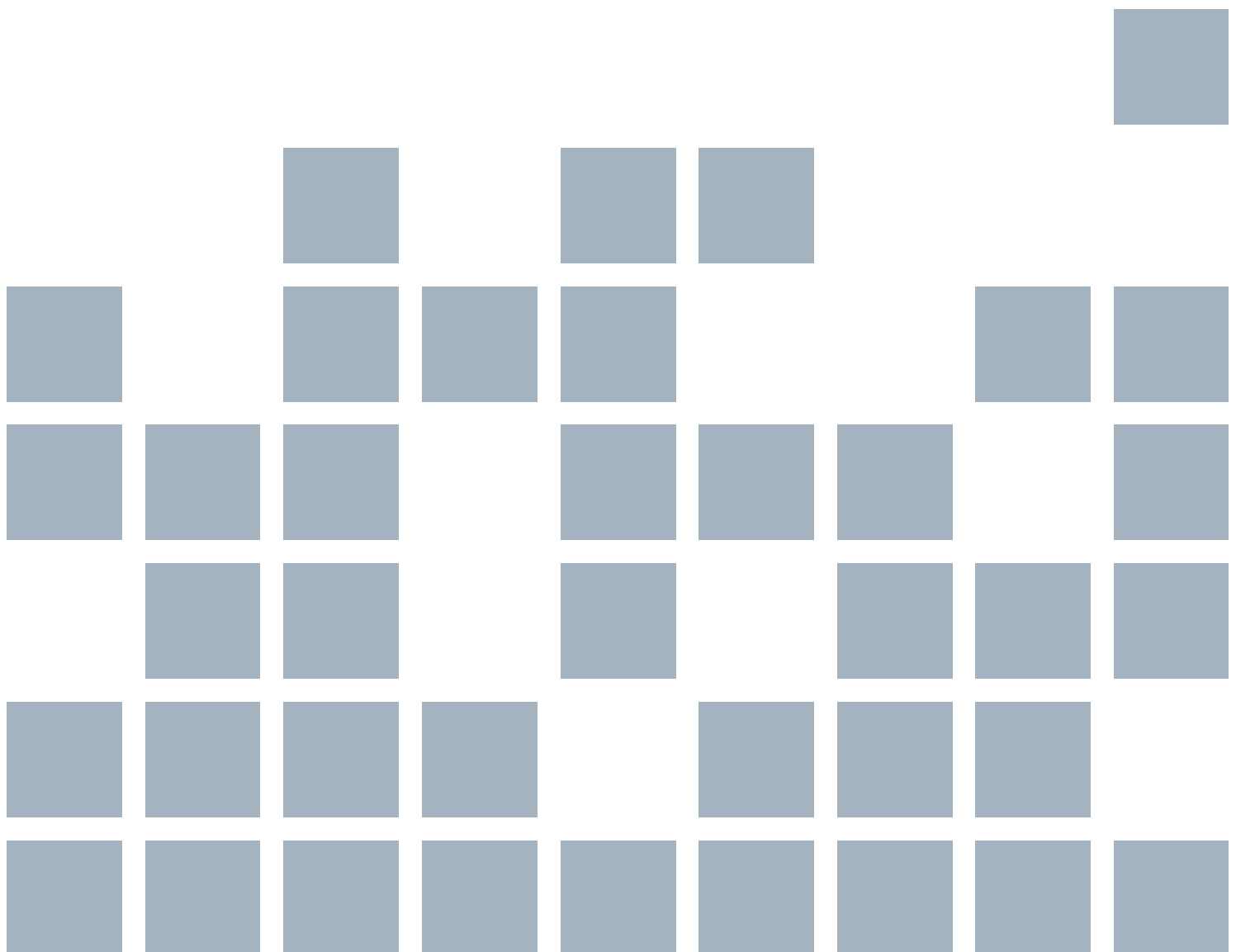
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Gezien de omvang van het plan en de reikwijdte van de effecten is het plan informeel besproken met alle naaste burens. Vanuit de omgeving waren geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling en is men positief over het beoogde eindresultaat.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 juni 2021 tot en met 15 juli 2021 ter inzage gelegen. Eenieder kon tijdens deze periode zijn of haar zienswijze indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt, er zijn geen zienswijzen op het plan ontvangen.

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 2 Nader bodemonderzoek

Bijlage 3 Nader asbestonderzoek

Bijlage 4 Saneringsvoorstel

Bijlage 5 Verkeersgegevens Roedensestraat

Bijlage 6 Geuronderzoek

Bijlage 7 Resultaat watertoets

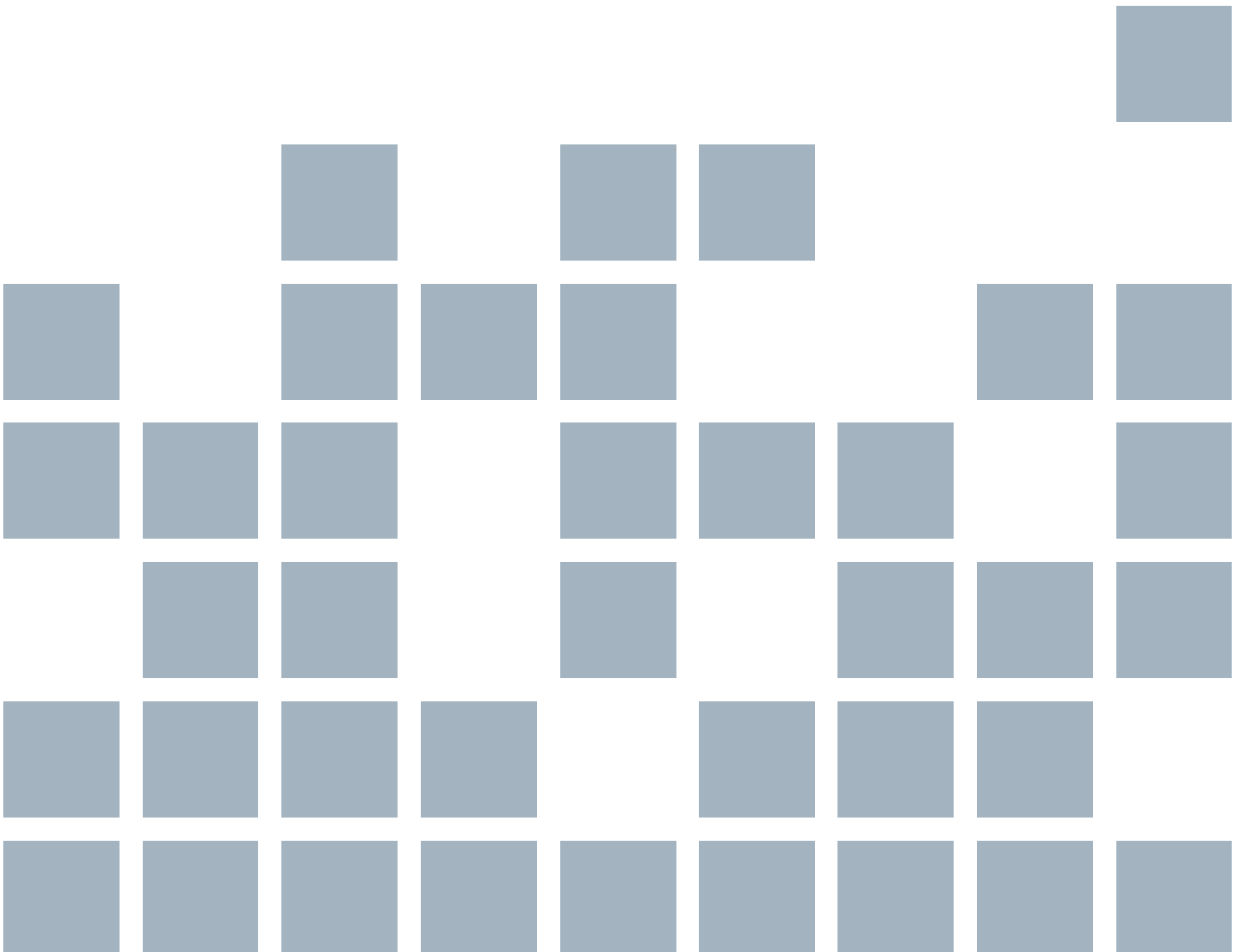
Bijlage 8 Quicksan flora en fauna

Bijlage 9 Aanvullend onderzoek flora en fauna

Bijlage 10 Cultuurhistorische analyse

Bijlage 11 Archeologisch onderzoek

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Horssen, Hogeweg 4 met identificatienummer NL.IMRO.0225.BPbgbhogeweg4-2003 van de gemeente Druten.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 afhankelijke woonruimte

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

1.6 bebouwing

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

1.7 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.8 beperkt kwetsbaar object

beperkt kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.9 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 bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.10 bestaand

1. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, met uitzondering van 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 overgangsbepalingen van dat plan;
2. bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijbehorend bouwwerk

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting 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.

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.20 huishouden

één, of meerdere personen, die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn.

1.21 dagrecreatie

vormen van recreatie waarbij geen recreatief nachtverblijf mogelijk is.

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.23 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

1.24 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 (onder andere escortservice en bemiddelingsbureaus).

1.25 extensief dagrecreatief medegebruik

vormen van dagrecreatief medegebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen.

1.26 gebouw

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

1.27 herbouw

het opnieuw bouwen van een bouwwerk, al dan niet met dezelfde verschijningsvorm.

1.28 hoofdgebouw

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

1.29 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.

1.30 kwetsbaar object

kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.31 landschappelijke waarde

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

1.32 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijsvoorzieningen, zorgvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

1.33 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.

1.34 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.35 onderkomen

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

1.36 overkapping

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

1.37 paardenbak

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

1.38 peil

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

1.39 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.

1.40 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.

1.41 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.42 theetuin

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.

1.43 voorgevel

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.44 voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.45 vrij beroep

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

1.46 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning.

1.47 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens: de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;
- b. afstand tussen gebouwen: de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
- c. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d. de 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;
- e. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- f. de 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;
- g. de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;
- h. de bouwhoogte van een windturbine: vanaf het peil tot aan de uiterste punt van de wiek in de hoogste stand.

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

- a. ondergeschikte bouwonderdelen: bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.
- b. relatie: indien op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden, dan worden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels aangemerkt als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de in lid 8.1 genoemde landschapstypen en hun kernkwaliteiten;
- c. water(gangen), waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en taluds;
- d. extensief dagrecreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen, zoals wandel- en fietspaden/

3.2 Bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn op de gronden met de bestemming Agrarisch geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Strijdig gebruik*

- a. het aanbrengen van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken, buiten het bouwvlak, is niet toegestaan;
- b. detailhandel is niet toegestaan;
- c. het gebruiken van gronden voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, waaronder begrepen kuilvoer- en mestopslag, anders dan voor het hobbymatig houden van dieren, is niet toegestaan;
- d. het gebruiken van gronden voor niet als bouwwerk aan te merken mest- of andere bassins is niet toegestaan;
- e. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten is niet toegestaan.

3.4 Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

3.4.1 *Verbod*

Het is verboden om op de voor Agrarisch aangewezen gronden zonder of in afwijking van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' van het bevoegde gezag, de in lid 3.4.2 genoemde vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden uit te voeren.

3.4.2 *Vergunningplichtige werken en werkzaamheden*

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het diepwoelen, -ploegen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter;
- c. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
- e. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, etc.;
- f. het vellen of rooien van houtgewas (indien geen omgevingsvergunning voor kappen is vereist);
- g. het aanleggen en verharderen van (bedrijfs)wegen, (fiets)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- h. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

3.4.3 Uitzonderingen op het verbod

Het in lid 3.4.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- b. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend;
- c. die worden uitgevoerd in het kader van het Landschapsonwikkelingsplan.

3.4.4 Toetsingscriteria

De in lid 3.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 8.1, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die kwaliteiten niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits:

- a. verzekert is dat op één of meer andere locatie alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, uitgezonderd de oppervlakte bij recht toegestane bijbehorende bouwwerken (70 m² per woning dan wel 100 m² bij bouwpercelen van meer dan 1000 m²) en monumentale en karakteristieke/beeldbepalende gebouwen, waarbij gebruik kan worden gemaakt van de volgende compensatieregeling:
 1. voor een gesloopte oppervlakte van minimaal 1000 m² aan bedrijfsgebouwen (niet zijnde glasopstallen) mag één vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 800 m³ gerealiseerd worden;
 2. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning(en) en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
 3. de nieuwe woning(en) en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand;
 4. voor de overige bouwregels voor de vrijstaande woning(en) en bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten bij de regels, zoals die van toepassing zijn op de bestemming 'Wonen'
 5. indien op meerdere percelen gesloopt wordt, dient per perceel dient minimaal 250 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen (niet zijnde glasopstallen) te worden gesloopt;
- b. de te slopen bedrijfsgebouwen met een vergunning zijn opgericht en minstens 5 jaar rechtmatig zijn gebruikt;
- c. hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor agrarische doeleinden redelijkerwijs niet meer mogelijk of wenselijk is;
- d. er geen sprake is van een belemmering voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- f. voor de (nieuwe) woning(en) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- g. voldaan wordt aan de eisen van de Wet geluidhinder;
- h. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
- i. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen;
- j. de landschappelijke kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschapstype niet onevenredig worden aangetast;
- k. de natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat maximaal 1 woning per bestemmingsvlak is toegestaan, tenzij anders is aangeduid;
- b. bijbehorende tuinen en erven;
- c. bijbehorende parkeervoorzieningen;
- d. watergangen en andere waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en taluds;
- e. vrije beroepen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

4.2.1 Hoofdgebouwen

- a. per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de inhoud van het hoofdgebouw, exclusief bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 800 m³;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- f. bij aangrenzende bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen' dient de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter te bedragen;
- g. het vloerpeil van de begane grond dient minimaal op 6,75 m + NAP te worden gerealiseerd.

4.2.2 bijbehorende bouwwerken

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' is de bouw van bijbehorende bouwwerken uitgesloten.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 verkleining afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 4.2.1 onder f om het bouwen van hoofdgebouwen op een kleinere afstand van de zijdelingse perceelsgrens of tot in de zijdelingse perceelsgrens toe te staan, mits:

- a. dit vanuit het oogpunt van bereikbaarheid door hulpdiensten bij calamiteiten aanvaardbaar is;
- b. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- c. het aantal woningen niet toeneemt;
- d. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

4.3.2 Grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 4.2.2 onder a om het bouwen van een grotere gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toe te staan, mits:

- a. de oppervlakte van het bouwperceel niet minder bedraagt dan 2.000 m²;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 200 m²;
- c. de grotere gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ruimtelijk inpasbaar is;
- d. de landschappelijke kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 8.1 niet onevenredig worden aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Vrij beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een vrij beroep in een woning toegestaan tot een oppervlakte van niet meer dan 50 m² van het hoofdgebouw en daarmee verbonden bijbehorende bouwwerken.

4.4.2 Paardenbakken

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

4.4.3 Landschappelijke inrichting en waterberging

- a. Gebruik overeenkomstig de bestemming conform lid 4.1 is alleen toegestaan indien de landschappelijke inrichting en waterberging binnen een jaar na de bouw van een woning in het plangebied worden gerealiseerd conform bijlage 1 en in stand worden gehouden.
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het inrichtingsplan in bijlage 1, indien hiermee de kernkwaliteiten van het landschap zoals aangeduid in artikel 8.1 niet worden geschaad.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 om bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten in een woning en/of bijbehorende bouwwerken toe te staan, mits:

- a. niet meer dan 50 m² van de gebouwen daarvoor wordt aangewend;
- b. de gebruiker van de woning deze activiteit uitoefent;
- c. een bedrijf dat omgevingsvergunningplichtig is voor de activiteit oprichten van een inrichting in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is niet toegestaan;
- d. er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik en/of laten gebruiken van bouwwerken voor een seksinrichting of escortbedrijf;
- b. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (raam)prostitutie;
- c. het plaatsen, laten plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald;
- d. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald;
- e. de permanente bewoning van onderkomens en/of gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
- f. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden voor het opslaan, storten, lozen of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, behouden voor zover zulks in overeenstemming is met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

7.2 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 Bijlage 2 Nota parkeernormen zijn van toepassing.
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de parkeernormen, indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in Bijlage 2 Nota parkeernormen.
- c. Ruimte(n) voor het parkeren van auto's, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens de Nota Parkeernormen (Bijlage 2) is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

7.3 Evenementen

Alle gronden zijn tevens bestemd voor evenementen.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Landschapstypen en kernkwaliteiten

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype rivierduinen met vlakten en donken' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de rivierduinenlandschap met vlakten en donken, met de volgende kernkwaliteiten: kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microreliëf en plaatselijk grillige lokale wegen, onregelmatige blokvormige verkaveling, bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en wegen, beslotenheid door bos en historische bebouwing, kastelen, boerderijen en oude heerlijkheden;
- b. Voor de in sub a genoemde gronden gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in artikel 3 en 4.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingsregels

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding, voor:
- b. afwijkingen van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits de afwijkingen niet meer dan 10% bedragen van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages;
- c. geringe overschrijdingen van de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen, indien een onnauwkeurigheid, een meetverschil of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, mits de grens of grenzen met niet meer dan 2 meter worden overschreden;
- d. het bouwen van werken van beeldende kunst tot een bouwhoogte van 15 meter;
- e. het bouwen van gebouwtjes ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, 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, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter;
- f. het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 40 meter, met dien verstande dat:
 - 1. per geval dient vast te staan dat binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of van andere bestaande hoge objecten, zoals reclamezuilen of hoogspanningsmasten;

2. de locatie dient te zijn gelegen nabij wegen en bij voorkeur bij knooppunten van wegen of parkeerplaatsen en aansluitend bij bestaande bebouwing;
3. de mast door situering en uitvoering ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden niet onevenredig mag aantasten.

9.2 Afwijking mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 34.1, onder f 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 meter;
- 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 meter;
- g. de oppervlakte ten behoeve van mantelzorg in een bijbehorend bouwwerk of tijdelijke woonunit bedraagt niet meer dan 100 m², met dien verstande dat:
- h. bij mantelzorg in een bijbehorend bouwwerk de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet mag worden overschreden;
- i. bij mantelzorg in een tijdelijke woonunit overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan.
- j. de bewoning in het kader van mantelzorg vindt niet plaats op de verdiepingen van een bijbehorend bouwwerk;
- k. aangetoond dient te worden dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied en enige benodigde parkeerruimte op het eigen terrein kan worden ingericht;
- l. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de omgeving en belangen van derden;
- m. 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;
- n. het karakter van de omgeving moet voor wat betreft de aanwezige landschapswaarden, gehandhaafd blijven. Indien noodzakelijk moet hiervoor de woonunit landschappelijk worden ingepast.

Het bevoegd gezag trekt deze omgevingsvergunning in wanneer de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

9.3 Afwijking kleinschalige logiesaccomodaties

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

- a. 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;
- b. de aanvrager is verplicht een nachtregister bij te houden;
- c. permanent verblijf is niet toegestaan;
- d. de logiesaccommodatie wordt uitgeoefend in het hoofdgebouw en/of de daaraan gebouwde bijbehorende bouwwerken en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- e. de woonfunctie in de woning blijft in overwegende mate behouden;
- f. aangetoond dient te worden dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied en enige benodigde parkeerruimte op het eigen terrein kan worden ingericht;
- g. 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 voor Ruimtelijke Kwaliteit hierover om advies gevraagd;
- h. 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;
- i. de omgevingsvergunning heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen;
- j. 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;
- k. de betreffende activiteiten hebben niet een zodanige verkeersaantrekkende werking dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer.

9.4 Afwijking theetuinen en kleinschalige dagrecreatie

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van de exploitatie van een theetuin en kleinschalige dagrecreatie bij een (bedrijfs-/dienst)woning, mits 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 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; 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;
- d. de functie waarvoor de gronden zijn bestemd blijft in overwegende mate behouden;
- e. degene die de bedrijfsactiviteit in hoofdzaak uitvoert is tevens bewoner van de woning;
- f. de betreffende activiteiten hebben niet een zodanige verkeersaantrekkende werking dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- g. aangetoond dient te worden dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied en enige benodigde parkeerruimte op het eigen terrein kan worden ingericht;
- h. 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;

- i. de omgevingsvergunning heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen;
- j. 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 10.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

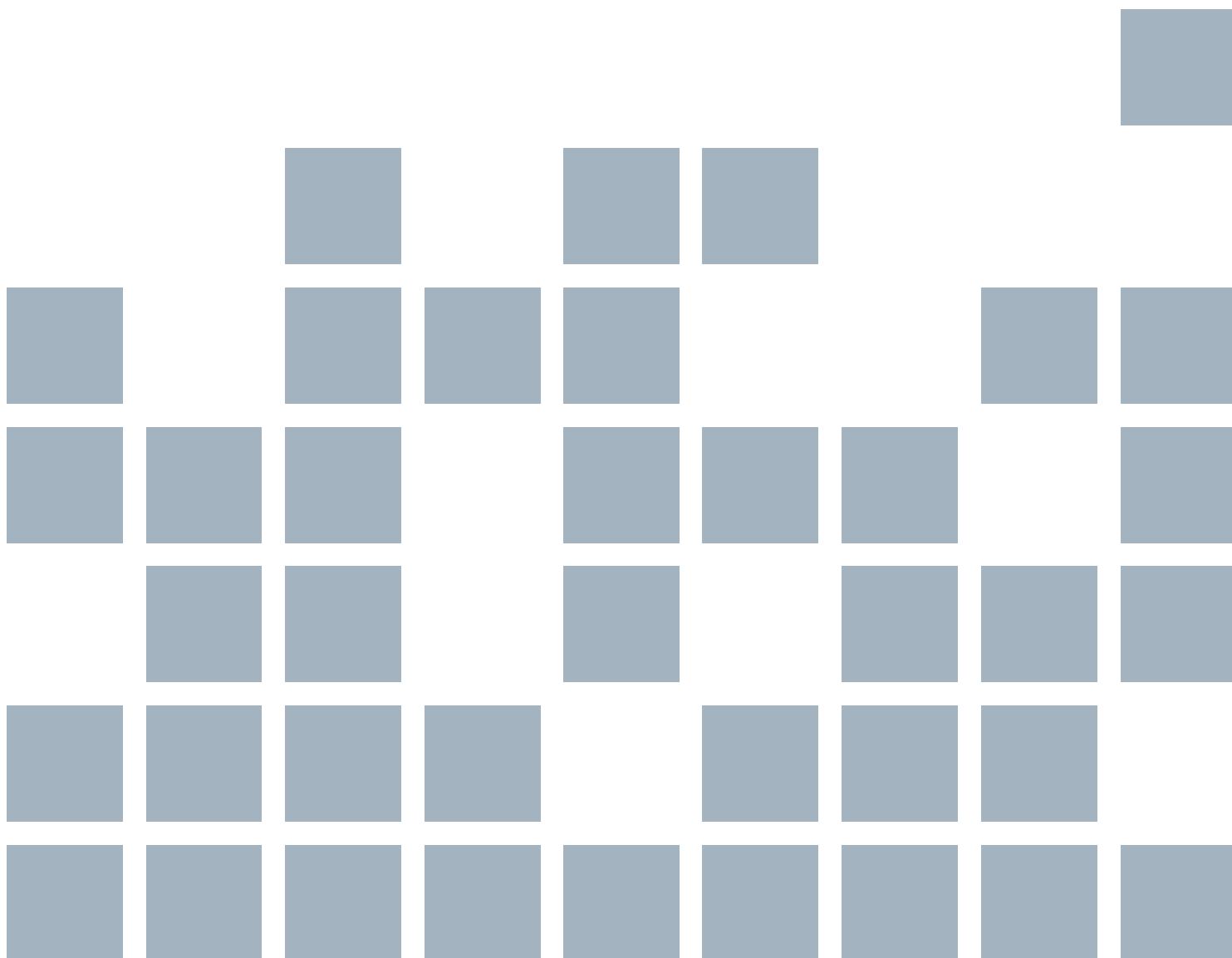
1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 10.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 10.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid onder artikel 10.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Horssen, Hogeweg 4'.

Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Inpassingsplan

Bijlage 2 Nota parkeernormen



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement