

Toelichting en regels

Ontwerp

Bestemmingsplan

Roodhekkenpas West Druten

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldende plannen	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Nationaal beleid	17
3.2 Provinciaal & regionaal beleid	19
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.4 Conclusie	24
Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten	25
4.1 Verkeer & parkeren	25
4.2 Bodem	26
4.3 Geluid	27
4.4 Milieuzonering	28
4.5 Luchtkwaliteit	31
4.6 Geur	32
4.7 Externe veiligheid	33
4.8 Waterhuishouding	36
4.9 Ecologie	42
4.10 Archeologie & cultuurhistorie	45
4.11 Leidingen	48
4.12 Vormvrije MER-beoordeling	48
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	50
5.1 Algemeen	50
5.2 Bestemmingen	51
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	53
6.1 Economische uitvoerbaarheid	53
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
Bijlagen bij toelichting	56
Bijlage 1 Compensatieplan groene ontwikkelingszone	57
Bijlage 2 Diverse bodemonderzoeken	58
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	59
Bijlage 4 Geuronderzoek	60
Bijlage 5 Watertoets & doorlatendheidsonderzoek	61
Bijlage 6 Quickscan flora & fauna	62
Bijlage 7 Notitie stikstofberekening	63
Bijlage 8 Archeologisch vooronderzoek	64
Bijlage 9 Verslag omgevingsdialoog	65

Regels	66
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	67
Artikel 1 Begrippen	67
Artikel 2 Wijze van meten	71
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	72
Artikel 3 Groen	72
Artikel 4 Verkeer	73
Artikel 5 Water	74
Artikel 6 Woongebied	75
Artikel 7 Leiding - Riool	79
Artikel 8 Waarde - Archeologie 3	81
Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied	83
Hoofdstuk 3 Algemene regels	85
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	85
Artikel 11 Algemene bouwregels	85
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	85
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	86
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	87
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	87
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	88
Artikel 16 Overgangsrecht	88
Artikel 17 Slotregel	88
Bijlagen bij de regels	90
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten	91
Bijlage 2 Beleidsnotitie internetwinkels	92
Bijlage 3 Nota parkeernormen	93
Bijlage 4 Landschappelijke inpassing	94

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de tweede fase van het plan Roodhekenpas in Druten. In de jaren '90 is het plan Roodhekenpas Oost (fase 1, circa 65 woningen) ontwikkeld op enkele voormalige agrarische gronden aan de westzijde van de kern Druten.

Vanwege enkele milieucontouren was het eind vorige eeuw niet mogelijk om ook de westelijke gronden te ontwikkelen voor woningbouw. Er is op dat moment gekozen voor een tijdelijke hertenweide ten westen van de straat Roodhekenpas. Deze milieucontouren verklaren ook voor een groot deel het gebogen verloop van de westelijke poot van de Roodhekenpas.

Nu, ruim 20 jaren later, zijn de betreffende milieucontouren verkleind door het vertrek van een grote meubelfabriek op bedrijventerrein Westerhout, even ten westen van het plangebied, en doordat het afvalwater van een voormalige slachterij niet langer wordt gezuiverd bij de rioolwaterzuiveringsinstallatie, even ten noordwesten van het plangebied. Deze kleinere milieucontouren maken de ruimte vrij om ook fase 2 van het oorspronkelijke plan, Roodhekenpas West, te realiseren.

Er is bovendien een grote behoefte aan goedkope en/of middeldure grondgebonden koopwoningen voor starters en senioren in de kern Druten. Daarom valt minimaal 50 % van de woningen in fase 2 in de prijsklasse tot de NHG grens en worden er ook levensloopbestendige woningen gerealiseerd. In totaal worden in deze tweede fase 36 grondgebonden koopwoningen gerealiseerd.

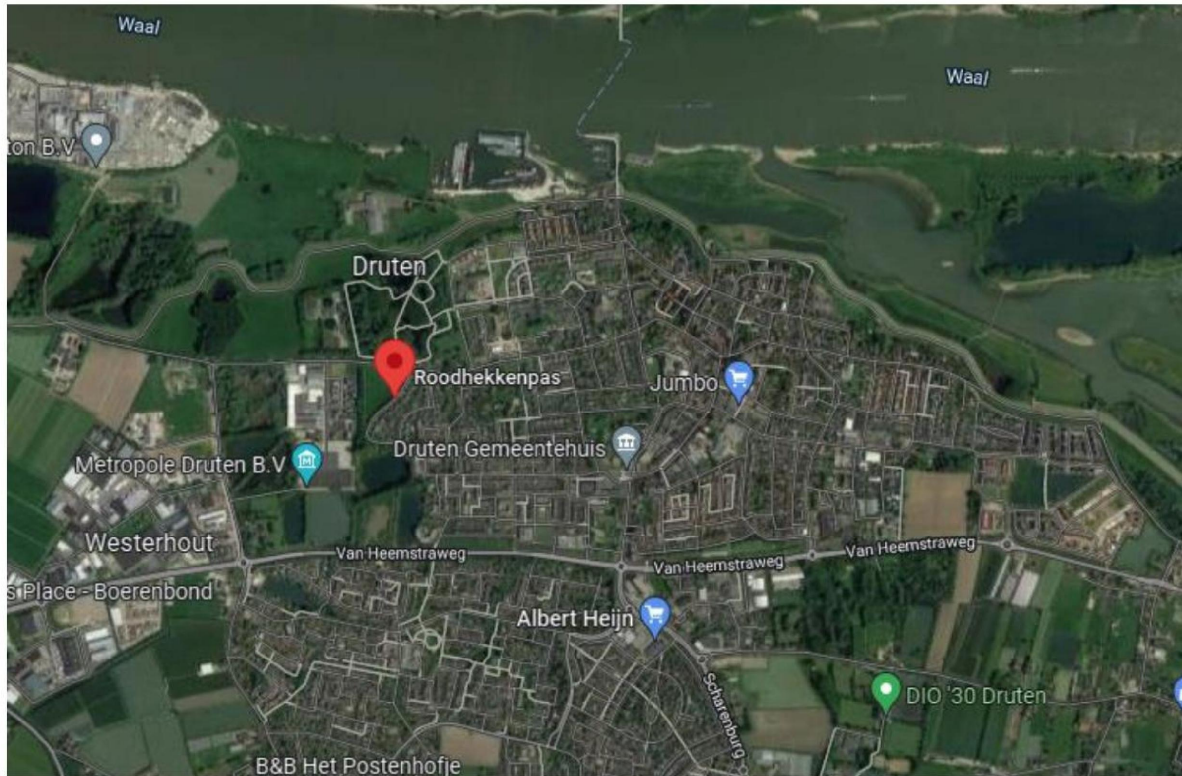
De beoogde woningen passen niet in het geldende bestemmingsplan. Herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste woningen te kunnen realiseren.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Druten en betreft enkele voormalige agrarische gronden, die vanaf eind jaren '90 in gebruik genomen zijn als hertenweide. Hoewel de gronden in het plangebied buiten de verkeerskundige bebouwde kom liggen van de kern Druten, is in de praktijk, door de ligging van het bedrijventerrein Westerhout ten westen van het plangebied en de nieuwbouw die op dit moment plaatsvindt op het oostelijke deel van dit bedrijventerrein (direct ten zuiden van de Heersweg), sprake van een agrarisch restperceel binnen het bestaand bebouwd gebied van Druten. Het plangebied wordt globaal als volgt begrensd:

- Noordzijde: de Heersweg en (aan de noordwestzijde) het natuurgebied ten noorden van de Heersweg;
- Oostzijde: de straat Roodhekenpas;
- Zuidzijde: de straat Roodhekenpas;
- Westzijde: een groene houtsingel van circa 25 m breed met de westelijk daarvan gelegen A-watgang, tussen bedrijventerrein Westerhout en het bebouwd gebied van Druten.

Navolgende afbeelding toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van het bestemmingsplan:



Globale ligging plangebied (rode druppel, bron: maps.google.nl)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

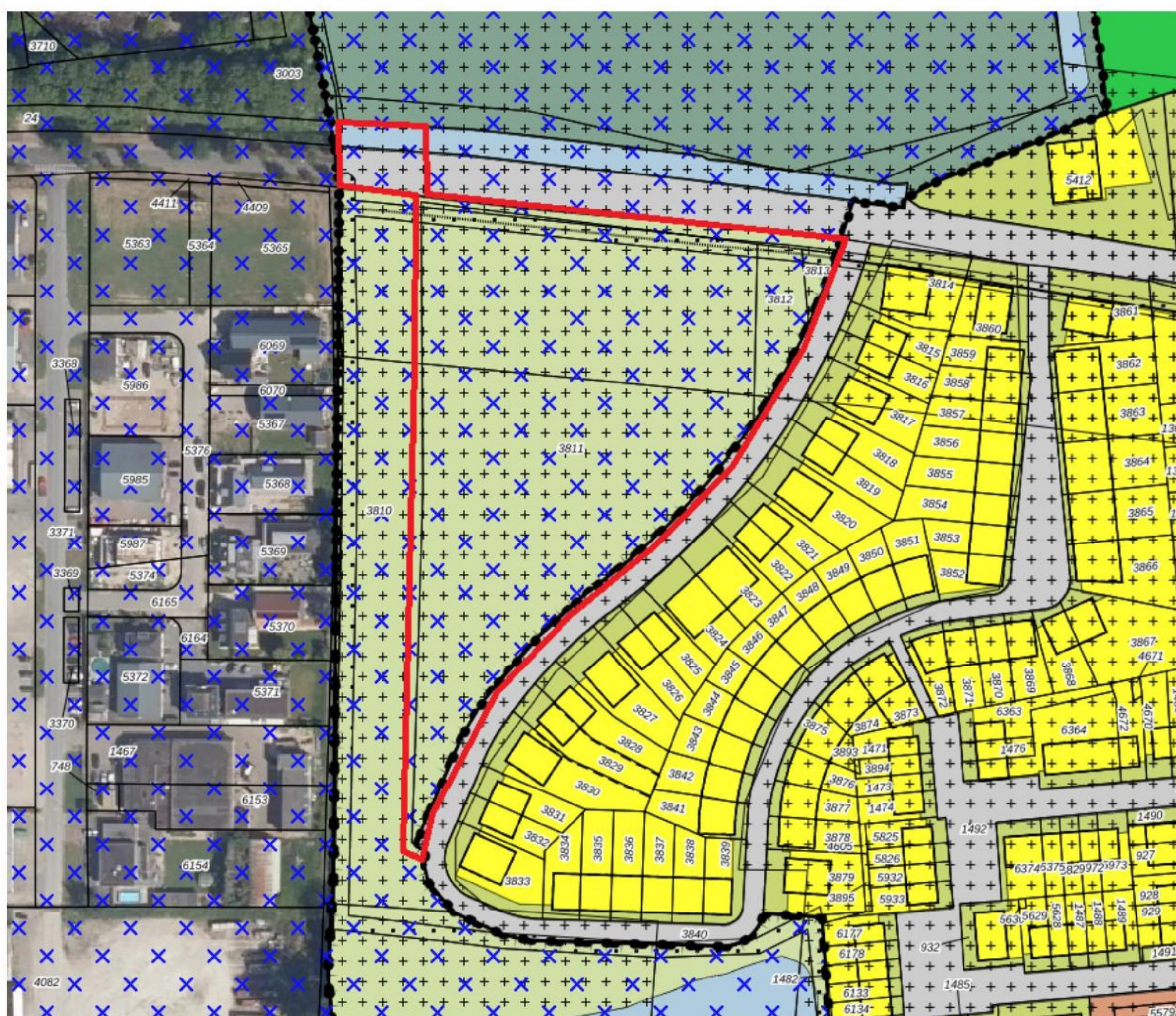
1.3 Geldende plannen

Het plangebied valt, op een smalle strook langs de Roodhekenpas na, binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Druten', zoals de gemeenteraad dat op 24 maart 2016 heeft vastgesteld. Vrijwel alle gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Aan de noordwestzijde van het plangebied valt een klein deel van de gronden binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Water'.

Daarnaast is het hele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en heeft vrijwel het hele plangebied de aanduiding 'overige zone - landschapstype waaloeverwallen'.

Op basis van het bestemmingsplan '3e Periodieke Herziening Druten', zoals de gemeenteraad dat op 1 maart 2018 heeft vastgesteld, is de noordzijde van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'.

Een smalle strook langs de westzijde van de bestaande straat Roodhekenpas valt binnen het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening)', zoals de gemeenteraad dat op 30 januari 2020 heeft vastgesteld, en heeft de bestemming 'Verkeer'.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

De realisatie van burgerwoningen met bijbehorende openbare ruimte in vorm van wegen en groen is niet mogelijk binnen de geldende agrarische bestemming uit het geldende bestemmingsplan. Vandaar dat het noodzakelijk is een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Ook bestaat vanuit de provincie de wens om alle gronden waarop versterkingsmaatregelen voor de 'Groene Ontwikkelingszone' gerealiseerd worden, binnen de plangrens van het bestemmingsplan mee te nemen. Op deze manier kunnen alle maatregelen via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd worden.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen.

Inleiding en beschrijving plangebied

In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving

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

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het plangebied in gebruik als dierenweide, die rondom voorzien is van een gaashekwerk, met daarin een kleine schuilstal. Door de aanwezigheid van herten is de vegetatiestructuur beperkt en de weide wordt regelmatig gemaaid. Daarom heeft het plangebied in de bestaande situatie maar beperkte landschaps- en natuurwaarde.

Langs de noordelijke en oostelijke rand van het plangebied staan bomen in de bermen van de Heersweg respectievelijk de Roodhekenpas. Aan de westzijde is een circa 25 m brede houtsingel gelegen als afscherming richting het bedrijventerrein Westerhout.

Op navolgende afbeeldingen een impressie van de bestaande situatie:



Impressie noordwestzijde plangebied vanaf Heersweg in zuidelijke richting



Impressie plangebied vanaf Roodhekenpas in noordelijke richting



Impressie noordoostzijde plangebied vanaf Roodhekenpas in zuidelijke richting

2.2 Toekomstige situatie

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan ontworpen, waarin ook de inrichting van de openbare ruimte is meegenomen.

Woningen

In totaal worden maximaal 36 grondgebonden koopwoningen gerealiseerd, bestaande uit 5 goedkope starterswoningen tot € 200.000,- (prijspeil 2022), 5 goedkope woningen tot € 249.5000,- (prijspeil 2022), 8 woningen tot de NHG-grens en 18 woningen boven de NHG grens. Het woningprogramma bestaat globaal uit 5 starterswoningen, 12 levensloopbestendige woningen, 9 rijwoningen en 10 twee-onder-één kapwoningen:



Impressie stedenbouwkundig plan d.d. 29 juni 2022 (Bron: buro Waalbrug)

Alle 10 twee-onder-één-kapwoningen en de 9 rijwoningen aan de noordzijde bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De 5 starterswoningen aan de noordzijde, de 6 patio-woningen en de 6 kleine (levensloopbestendige) rijwoningen aan de zuidzijde bestaan uit één bouwlaag met (deels) een kap.

Ontsluiting

De woningen aan de noordzijde van het plangebied worden ontsloten via een lusvormige structuur, die op twee punten aantakt op de bestaande straat Roodhekenpas. Er is hierbij rekening gehouden met de positie van de bestaande bomen lang de westzijde van deze straat en met de bestaande woningen aan de overzijde. In totaal gaat het om 30 woningen.

De 6 kleinere rijwoningen aan de zuidzijde krijgen een eigen insteekstraat, die eveneens aansluit op de Roodhekenpas. Ook bij deze aansluiting is rekening gehouden met de positie van de bestaande bomen lang de westzijde van deze straat en de bestaande woningen aan de overzijde.

Voor het aspect parkeren wordt verwezen naar subparagraaf 4.1.2.

Landschappelijke inpassing

Om de nieuwe woningen in het plangebied goed in de bestaande omgeving in te passen en vanwege de ligging in de groene ontwikkelingszone uit de Omgevingsverordening Gelderland, is besloten om rondom de woningen te voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing, daarbij gebruik makend van de (te handhaven) robuuste circa 25 m brede houtsingel direct ten westen van het plangebied. Deze landschappelijke versterking is nader uitgewerkt in navolgende tekening en ook terug te vinden in bijlage 1:





De versterkingsmaatregelen hebben betrekking op een poel en oever, struweelhagen, een rij knotwilgen, droge natuurgraslanden, solitaire inheemse bomen, een takkenril, herpetofaunatunnel en boombrug.

Poel met natuurvriendelijke oever

Er komt een poel voorzien van natuurvriendelijke oevers. De oevers zijn 1:4 en 1:8 (noordzijde).

Struweelhagen

De oostzijde van de woonwijk wordt afgewerkt met struweelhagen van een variabele breedte. Het struweel wordt naar gelang de groeisnelheid iedere 2 à 3 jaar gesnoeid. De struwelen bestaan uit een mengeling van de volgende soorten: eenstijlige meidoorn, sleedoorn, gewone vogelkers, wilde lijsterbes, gewone vlier, Gelderse roos, wilde liguster, wegedoorn, sporkehout, rode kornoelje, hazelaar, boswilg en hondsroos.

Knotwilgen

Langs de noordrand van het plangebied wordt een rij knotwilgen geplaatst. Het betreft een strook grond van maximaal 5,0 m breed, maar op sommige punten smaller vanwege de wegberm en wandelpaden. De wilgen worden iedere 1 à 2 jaar geknot. Ondergroei wordt kruidenrijk gras (zie hierna onder 'droge graslanden').

Droge natuurgraslanden

Binnen het plangebied zijn meerdere stukken gras aanwezig, onder bestaande en nieuwe bomen, in wadi's en op overige stukken grond welke niet onder de overige elementen vallen. Deze gronden worden ingericht en beheerd als droge natuurgraslanden. Er is gekozen voor een natuurlijke ontwikkeling van de vegetatie. De eerste paar jaar zal de vegetatie 2 à 3 keer gemaaid en afgevoerd worden. Wanneer verschraling optreedt en een meer variabele en kruidenrijke vegetatie ontstaat wordt het teruggebracht naar 1x per jaar maaien, in het najaar.

Solitaire inheemse bomen

Op 10 locaties in de wadi's en op de velden ten noorden worden inheemse opgaande bomen geplaatst. De soorten zijn nog niet bekend. Op deze locaties wordt onder de bomen het beheer onder droge natuurgraslanden toegepast.

Takkenril

Langs de westzijde wordt over de gehele lengte een takkenril aangelegd. De takkenril wordt circa 2,0 m breed, vanaf de poel naar het zuiden circa 3,0 m breed. Deze zal bestaan uit een dubbele rij palen op deze afstanden uit elkaar. Lokaal snoeiafval wordt gebruikt om de takkenrillen te vullen. Op deze manier wordt de takkenril ook regelmatig aangevuld.

Herpetofaunatunnel en boombrug

Onder de Heersweg wordt een herpetofaunatunnel aangebracht. Het betreft een betonnen tunnel met rechthoekig profiel welke gelijk met het wegoppervlak wordt aangebracht. De bovenzijde krijgt een rooster met lichtinval. De dimensies van de tunnel worden 100 x 75 cm (bxh). Ook wordt er aan beide zijdes een geleidingswand aangebracht. Deze wordt bij voorkeur zo dicht mogelijk langs de weg aangebracht. De geleiding wordt V-vormig uitgevoerd over de breedte van de groenstrook. De wand wordt geplaatst op een hoek van 45 - 60° ten opzichte van de trekdiring. De geleidingswand wordt minimaal 0,5 m hoog.

Over de Heersweg wordt een boombrug voor eekhoorn en marterachtigen aangelegd. Het betreft een ladderbrug. Deze wordt zodanig aangebracht dat hij de houtwal verbindt met het bos ten noorden van de Heersweg.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

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

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het beleid, zoals beschreven in de voorganger van de NOVI, oftewel de SVIR. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, vervalt het Barro. De regels van het Barro worden dan vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl wordt de uitwerking, in regelgeving, van het beleid dat in de NOVI staat. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, is het Barro nog van toepassing.

In het Barro zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: *'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.'* Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van 12 woningen of meer gezien als stedelijke ontwikkeling.

Planspecifiek

Met dit plan wordt de realisatie van maximaal 36 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling, die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ten aanzien van de eerste trede van de ladder kan worden gesteld dat het voorliggende plan voorziet in een regionale woningbehoefte. De voorgenomen ontwikkeling past namelijk binnen de aantallen in de regionale woonagenda, zie subparagraaf 3.2.3 voor de kwantitatieve onderbouwing, en de kwalitatieve onderbouwing uit de woonvisie, zie subparagraaf 3.3.2.

Wat betreft de tweede trede is weliswaar sprake van een ontwikkeling op een agrarisch restperceel in gebruik als hertenweide buiten de verkeerskundige bebouwde kom, maar in werkelijkheid is het plangebied al aan drie zijden ingesloten door bestaand stedelijk gebied en daarmee gelegen binnen het bebouwde gebied van Druten:

- Aan de oost- en zuidzijde betreft dit de eerste fase van het plan Roodhekenpas met de eind jaren '90 gerealiseerde woningen en de gelijknamige straat.
- Aan de westzijde, aan de andere kant van de circa 25 m brede houtsingel, is dit het bedrijventerrein Westerhout, waar de laatste jaren in de strook tussen de straat Westerhout en de A-watergang langs de houtsingel (ten westen van het plangebied), een nieuw woon-werkgebied is gerealiseerd aan de straat Het Kleine Ambacht.
- Aanvullend daarop ligt ten noordwesten van het plangebied, aan de andere zijde van de Heersweg, een rioolwaterzuiveringsinstallatie.

De conclusie is dat het plangebied gezien moet worden als onderdeel van het bebouwd gebied en daarmee al onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied.

PM gemeente: kijkende naar de beleving van de bebouwde kom van Druten komende vanuit het westen over de Heersweg, langs het bestaande bedrijventerrein Westerhout, komt bij ons de vraag op of het niet beter is om de bebouwde komgrens nu al (los van dit bestemmingsplan) in westelijke richting te verplaatsen tot de westelijke rand van het perceel Westerhout 1 (t.h.v. Dolfing Druten bv)?

Wij denken dat aanpassing ook leidt tot minder munitie voor omwonenden over de discussie of het plangebied nu wel of geen onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied.

Het verplaatsen van de bebouwde komgrens is bovendien gunstig voor de geluidbelasting op de nieuwe woningen (specifiek de 2^e1-kapwoningen aan de noordzijde) vanwege de lagere geluidbelasting die deze woningen ontvangen vanwege de snelheidsverlaging van 60 km/u naar maximaal 50 km/u of zelfs verder tot 30 km/u.

Het plan voldoet daarmee aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal & regionaal beleid

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten van Gelderland de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. De bijbehorende geactualiseerde 'Omgevingsverordening Gelderland (december 2021)' hebben Provinciale Staten op 15 december 2021 vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

De Omgevingsvisie en -verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie twee keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De wereld verandert ingrijpend en er komt veel op de inwoners van Gelderland af. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. We moeten samen keuzes maken over de voorliggende vraagstukken en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. In onderling overleg zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Daarom zet de provincie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

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

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden. Gelderland heeft de ambitie om een aanbod aan woningtypen en woonmilieus te hebben, dat past bij de diversiteit van de woningvraag; voor iedereen een passende (levensloopgeschikte), duurzame woning.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het uitgangspunt dat nieuwe woningen zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd worden. In subparagraaf 3.1.3 is aangetoond dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De woningen worden duurzaam- en energieneutraal (ENG) gebouwd, (waarbij de woning voldoende energie opwekt om het energieverbruik van de gebouw gebonden installaties te compenseren), met daarbij onder andere aandacht voor klimaatadaptief bouwen. Uiteraard worden de woningen gasloos uitgevoerd en zal er daarnaast sprake zijn van balansventilatie, goede isolatie, lage temperatuur verwarming, een warmtepomp en worden indien nodig zonnepanelen op het dak geplaatst om de nodige energie op te wekken.

Er wordt rondom het plangebied voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing met meerdere wadi's aan de noord-, oost- en zuidzijde. Voor meer informatie, zie paragraaf 2.2. Daarnaast worden de parkeerplaatsen en de inritten (indien aanwezig) voorzien van halfverharding. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt bekeken of het haalbaar is om ook de rijbaan (behalve de rijloper) van de nieuwe wegen in het plangebied uit te voeren in halfverharding.

De omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De omgevingsvisie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

Planspecifiek

In artikel 2.2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt, als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Aangezien het toevoegen van 36 woningen passend is binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (dat op zijn beurt past binnen de subregionale woonagenda, zie subparagraaf 3.3.2), is de voorgenomen ontwikkeling op dit punt passend binnen de Omgevingsverordening.

Onderhavig plangebied valt binnen een Groene ontwikkelingszone in de Omgevingsverordening. Voor gronden gelegen binnen deze zone geldt dat een nieuwe ontwikkeling alleen toegelaten is als uit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat. Voor het plangebied geldt de kernkwaliteit 'Winssen - Wamel (deelgebied 53)'.

Omdat het sinds februari 2022 verplicht is om de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen per saldo en naar rato van de ingreep te versterken, is dit onderdeel verder uitgewerkt in een compensatieplan (zie bijlage 1 voor de planbeschrijving, de achterliggende berekening en de bijbehorende tekening). In paragraaf 2.2 is onder de kop landschappelijk inpassing nader beschreven welke versterkingsmaatregelen voorzien zijn. De voorziene maatregelen vinden verspreid over meerdere bestemmingen plaats en zijn daarom via een voorwaardelijke verplichting in de algemene gebruiksregels vastgelegd (zie lid 12.4 van de regels).

Tenslotte is het plangebied, ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater voor de winning van drinkwater, gelegen in een intrekgebied. De omgevingsverordening regelt in afdeling 2.5 dat een intrekgebied geen bestemming mag krijgen die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Hiervan is geen sprake.

Voor het onderhavige plangebied zijn geen andere specifieke doelstellingen geformuleerd in de Omgevingsverordening. Vandaar dat de Omgevingsverordening geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.2.3 Regionale woonagenda 2020 - 2030

Voor de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen is sinds 15 december 2020 de nieuwe gezamenlijk regionale 'Woonagenda Nijmegen e.o. 2020-2030' van kracht. Op basis van een analyse van de regionale behoefte, kunnen in de regio gedurende de looptijd van de agenda circa 20.500 woningen worden gebouwd. Voor Druten komt dit neer op circa 970 woningen, waarbij er planologische capaciteit voor 1.261 woningen mag worden gecreëerd (= 130 % in verband met planuitval). Van deze opgave wordt 70 %, in het kader van de versnellingsopgave woonagenda, gerealiseerd in de periode tot 2025: 70 % van 1.261 woningen komt neer op 883 woningen tot 2025.

De voorgenomen ontwikkeling van 36 woningen past kwantitatief gezien binnen deze aantallen uit de subregionale woonagenda. De ontwikkeling voorziet in de grote behoefte aan betaalbare woningen (tot de NHG-grens).

PM gemeente: de optelling van alle woningbouwplannen in de gemeente tot de planologische capaciteit van 883 woningen (70% van de 1261 woningen die planologisch gezien bestemd mogen worden) moet toch echt van jullie zelf als gemeente komen. Die cijfers zijn alleen intern in de organisatie bekend.

Voor de kwalitatieve onderbouwing van de woningtypes wordt verwezen naar subparagraaf 3.3.2 Woonvisie.

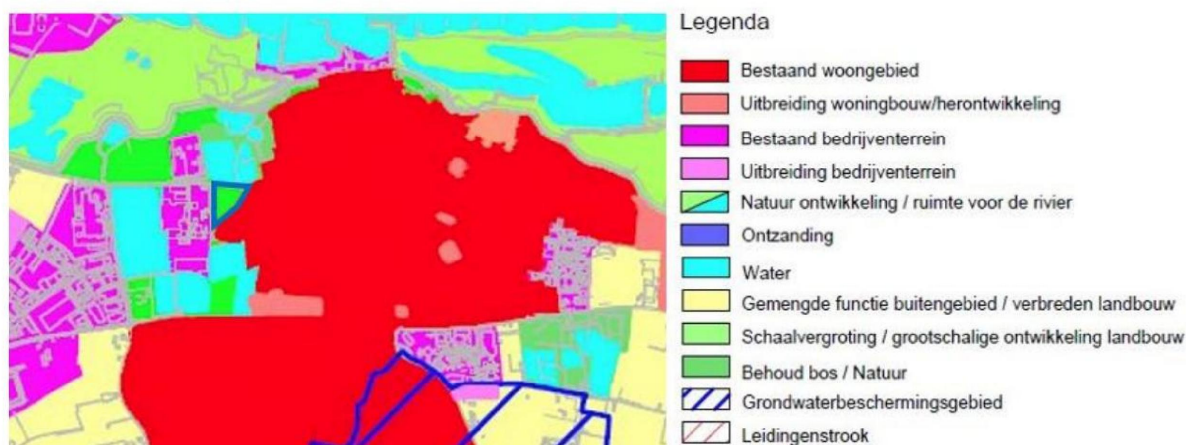
3.2.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Druten

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



Uitsnede verbeelding structuurvisie, met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Planspecifiek

In het licht van de resultaten uit de quickscan flora en fauna (zie bijlage 6), de beperkte natuur- en landschapswaarden die in het compensatieplan groene ontwikkelingszone (zie bijlage 1) aan de omheinde hertenweide in het plangebied worden toebedeeld en het feit dat het sinds eind jaren '90 altijd de bedoeling is geweest om ook deze tweede fase van het plan Roodhekenpas te realiseren, is de kwalificatie uit 2012 van de tijdelijke hertenweide op een voormalig agrarisch restperceel als 'bos/natuur' in de structuurvisie niet passend.

De reden dat het plangebied eind jaren '90 niet is ontwikkeld voor woningbouw, zit hem in het feit dat er enkele forse milieucontouren over het plangebied lagen. Deze milieucontouren verklaren ook voor een groot deel het gebogen verloop van de westelijke poot van de Roodhekenpas. Inmiddels zijn deze milieucontouren fors verkleind.

Er is daarom afgelopen maanden een integraal plan ontwikkeld waarin woningbouw en landschaps- en natuurontwikkeling hand in hand gaan. Zie hiervoor de landschappelijke inpassing zoals dat mede in het kader van de versterkingsopgave vanwege de ligging in de groene ontwikkelingszone is opgesteld en is opgenomen in het compensatieplan (zie bijlage 1) en de beschrijving van deze landschappelijke inpassing in paragraaf 2.2 van de toelichting.

Gezien de forse inspanning die wordt geleverd op het gebied van landschappelijke versterking en de ligging ingeklemd tussen bedrijventerrein Westerhout, de eerste fase van het plan Roodhekenpas en de rioolwaterzuivering, wordt de beoogde ontwikkeling, in afwijking van de gemeentelijke structuurvisie, passend geacht op deze locatie.

PM gemeente: misschien is het raadzaam om de structuurvisie op dit punt aan te laten passen en te laten wijzigen door de gemeenteraad: dus als 1e beslispunt bij het raadsvoorstel over de vaststelling van het bestemmingsplan (dat is dan het 2e beslispunt), om gedoe achteraf te voorkomen met omwonenden die zich gaan beroepen op het feit dat een gemeente zich zelf aan zijn eigen structuurvisie moet houden. En dat nu feitelijk niet doet door op deze hertenweide woningbouw toe te staan.

3.3.2 Woonvisie

De gemeenteraad heeft de woonvisie voor de periode 2016 - 2021 in 2016 vastgesteld. De aanvulling, naar aanleiding van regionaal woningmarktonderzoek is op 26 maart 2020 opnieuw vastgesteld. Op 15 december 2021 heeft de gemeenteraad besloten om de huidige woonvisie te continueren totdat er een nieuwe woonvisie is vastgesteld. De visie is beschreven aan de hand van vijf speerpunten:

- **Faseren, doseren en samenwerken:** omdat de groei van het aantal huishoudens in Druten de komende jaren doorzet, zet de gemeente in op het vergroten van de woningvoorraad. De gemeente streeft naar een goede afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel kwantitatief al kwalitatief.
Aanvulling: door verdere groei van de bevolking en economie en achterblijvende bouwproductie is de druk op de woningmarkt de afgelopen jaren verder toegenomen. Om enerzijds in te spelen op de groei van het aantal huishoudens en anderzijds in te lopen op het huidige woningtekort, moet de gemeente een versnelling in de woningproductie bewerkstelligen. Dat betekent dat (gemiddeld) per jaar meer woningen moeten worden toevoegen dan in 2016. Het streven is de bouw van 970 woningen in de periode 2019-2030 (gemiddeld 90 woningen per jaar), waarvan 70% in de periode tot 2025 (versnelling woonagenda).

- **Invulling geven aan woonwensen:** Druten is een echte gezinsgemeente. De komende jaren wordt dit profiel versterkt door het aanbod van betaalbare eengezinskoopwoningen te vergroten. Dat neemt niet weg dat Druten ook verder gaat vergrijzen. Daarom zet de gemeente in op de bouw van maximaal aanpasbare woningen. Deze woningen zijn met eenvoudige maatregelen levensloopgeschikt te maken, maar zijn flexibel genoeg om op de lange termijn ook aantrekkelijk te blijven voor andere doelgroepen. Starters biedt de gemeente meer keuzemogelijkheden. Vooral door de doorstroming op gang te brengen.
Aanvulling: door de prijsstijgingen in de koopsector de afgelopen jaren en de alsmaar strenger wordende hypotheekisen, is de behoefte aan goedkope koopwoningen (tot €200.000) alleen maar gestegen. Dit is niet enkel op te lossen met doorstroming in de bestaande voorraad, die is namelijk veelal te duur geworden. Substantieel bij bouwen in de categorie goedkope koop is nodig. Verder blijft het zaak in te zetten op levensloopgeschikte woningen voor senioren, zodat zij verleid worden te verhuizen. Hierdoor komen in de bestaande voorraad ruime grondgebonden woningen vrij voor bijvoorbeeld gezinnen.
- **Betaalbaar wonen:** de komende jaren neemt de behoefte aan sociale huur licht toe. Maar het is vooral belangrijk dat er meer doorstroming komt op de huurmarkt. Als scheefwoners naar een meer passende huur- of koopwoning verhuizen, komen sociale huurwoningen beschikbaar voor de laagste inkomensgroepen. Om dit te bereiken is het noodzakelijk dat er voldoende alternatieven op de woningmarkt voor de middeninkomens zijn.
Aanvulling: de behoefte aan sociale huurwoningen voor de komende jaren is gestegen ten opzichte van een paar jaar geleden. Dat komt doordat er grote groepen zijn die minder gaan profiteren van de welvaartsgroei en er nieuwe groepen komen die opteren voor sociale huur (migranten, zorgvragers). Uit het regionale woningmarktonderzoek blijkt een behoefte aan 200 extra sociale huurwoningen voor de komende 10 jaar.
- **Leefbare wijken en dorpen:** de gemeente is in de eerste plaats verantwoordelijk voor de leefbaarheid van de wijken en dorpen. Zij vraagt hierbij ook een inspanning van de corporaties. Corporaties hebben namelijk een taak om de leefbaarheid in buurten waar zij veel woningbezit hebben, op orde te houden.
- **Toekomstbestendig wonen:** toekomstbestendig wonen bestaat uit twee elementen, namelijk levensloopgeschiktheid en energiezuinigheid. De gemeente wil het aantal levensloopgeschikte woningen vergroten door de bestaande voorraad aan te passen en door nieuwbouw. Ook op het vlak van energiezuinig wonen ligt er een grote opgave om met name de bestaande particuliere voorraad energiezuiniger te maken.

Planspecifiek

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er grote behoefte is aan betaalbare woningen, zowel in de huur- als de koopsector voor de lage en de middeninkomens. In onderhavig plan valt 50 % van de woningen (18 van de 36) in de categorie goedkoop of middelduur met een prijs tot de NHG-grens. Dit sluit aan bij de regionale woondeal dat 50 % of meer van de woningen betaalbaar moet zijn (= tot NHG-kostengrens, zijnde € 355.000,- (= prijspeil 2022)). Binnen deze betaalbare categorie worden er 5 woningen voor starters met een maximale VON-prijs van € 200.000,- (prijspeil 2022) gerealiseerd en 5 levensloopbestendige woningen met een maximale VON-prijs van € 249.500,- (prijspeil 2022). Tevens worden 6 levensloopbestendige patiowoningen boven de NHG-grens gerealiseerd. Door de realisatie van goedkope woningen voor starters en woningen voor senioren wordt ook invulling geven aan de Woonvisie van de gemeente Druten

De voorgenomen ontwikkeling van 36 woningen past kwantitatief gezien zowel binnen de woonvisie, alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma van 970 woningen (en daarmee ook binnen de subregionale woonagenda. Zoals in subparagraaf 3.2.3 Regionale woonagenda 2020 - 2030 al aangegeven, zijn deze 36 extra woningen onderdeel van de versnellingsopgave uit de regionale woonagenda: het doel is om 70 % van de opgave van 970 woningen (=679 woningen) te realiseren in de periode tot 2025. In dit laatste getal is nog geen rekening gehouden met 30 % planuitval. Eind 2021 heeft de gemeenteraad in de woonvisie opgenomen dat de gemeente door versneld woningen toe te voegen, het tekort aan woningen in 2025 grotendeels wil hebben weggewerkt. Vanaf dat moment verwacht de gemeente dat er meer rust en balans op de woningmarkt ontstaat.

De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 36 woningen past daarmee kwantitatief en kwalitatief gezien zowel binnen de woonvisie, alsmede binnen het regionale woningbouwprogramma van 970 woningen (en daarmee binnen de regionale woonagenda).

3.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan past binnen het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Verkeer & parkeren

4.1.1 Verkeer

Om inzicht te bieden in de verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, moet de voertuigaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor het berekenen van de voertuiggeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

Om de voertuiggeneratie van de nieuwe woningen te bepalen is gekeken naar de ligging van het plangebied. De kern Druten is (in aansluiting op de gemeente parkeernota) qua stedelijkheidsgraad aan te merken als een 'matig stedelijk' gebied en het plangebied maakt onderdeel uit van de 'rest bebouwde kom' waardoor de voertuiggeneratie (uitgaande van de maxima van de aangegeven bandbreedtes) uitkomt op:

Woningtype	Aantal	Norm	Totaal
Koop, huis, tussen/hoek	20	7,5	150,0
Koop, huis, 2 ¹ -kap	10	8,2	82,0
Patio (gelijk 2 ¹ -kap)	6	8,2	49,2
Totaal	36		281,2

Uitgaande van het beoogde woonprogramma met 36 woningen, bestaande uit 20 rijwoningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen en 6 patiowoningen leidt dit tot, naar boven afgerond, 282 extra voertuigbewegingen per etmaal in de toekomstige situatie. Dit aantal voertuigbewegingen is gemakkelijk op te vangen op de Roodhekenpas en de aansluitende Heersweg. Volgens CROW ligt de grens voor intensiteiten voor de functie van een weg (gebiedsontsluitingsweg of erftoegangsweg) waarop er mogelijk wezenlijke drukte of hinder kan worden ervaren namelijk op 6.000 motorvoertuigen/etmaal. Uit het gemeentelijke verkeersmodel (etmaalintensiteiten werkdagen 2032H) blijkt dat op de doorgaande Heersweg (=gebiedsontsluitingsweg) maximaal 1.400 voertuigbewegingen aanwezig zijn; de straat Roodhekenpas is geen doorgaande weg, maar een erftoegangsweg, en zal hier nog ruim onder zitten. Dit betekent dat deze wegen in de toekomst nog voldoende restcapaciteit hebben voor de extra voertuigbewegingen vanwege het plan.

Voor de drie noordelijke stroken met woningen zal gebruik worden gemaakt van een lusvormige ontsluiting op de Roodhekenpas. Het zuidelijke woonblok wordt via een insteekweg ontsloten vanaf de Roodhekenpas. Vanaf de Roodhekenpas kunnen de toekomstige bewoners in zowel oostelijke als westelijke richting de Heersweg op.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Parkeren

De gemeenteraad heeft op 3 juni 2021 de Nota Parkeernormen Gemeente Druten 2021 vastgesteld. Deze nota dient als leidraad voor de verkeerskundige toetsing van nieuwe bouwplannen en heeft als doel het totale gemeentelijke parkeerareaal in evenwicht te houden en de bereikbaarheid en leefbaarheid binnen de gemeente te waarborgen.

De kern Druten is qua stedelijkheidsgraad aan te merken als een 'matig stedelijk' gebied. De parkeerkencijfers uit de publicaties van CROW hebben als basis gediend en in de nota is aangegeven dat bij het bepalen van de parkeerbehoefte uit wordt gegaan van het gemiddelde van de bandbreedte van de parkeernormen. Dit komt uit op:

- 1,5 parkeerplaatsen per woning, goedkoop, waaronder sociale huur;
- 1,8 parkeerplaatsen per woning, gemiddeld;
- 2,0 parkeerplaatsen per woning, duur.

Op basis van het woonprogramma dat wordt gerealiseerd, zijn er 18 dure woningen (10 twee-onder-één-kapwoningen, 6 patio-woningen en 2 rij(hoek)woningen), 13 middeldure woningen (7 rijwoningen en 6 levensloopbestendige woningen) en 5 goedkope woningen (5 rijwoningen). Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 66,9 parkeerplaatsen:

Functie	Aantal	Parkeernorm bewoners	Parkeernorm bezoekers	Parkeerbehoefte bewoners	Parkeerbehoefte bezoekers	Parkeerbehoefte totaal
Woning duur	18	1,7	0,3	30,6	5,4	36,0
Woning middelduur (200 - 325k)	13	1,5	0,3	19,5	3,9	23,4
Woning goedkoop (tot 200k)	5	1,2	0,3	6,0	1,5	7,5
	36			56,1	10,8	66,9

In totaal zijn er in het stedenbouwkundig plan 68,8 parkeerplaatsen opgenomen:

Aanwezige parkeerplaatsen	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Totaal
openbaar zuidzijde	10,0	1,0	10,0
openbaar midden	23,0	1,0	23,0
openbaar noordwestzijde	4,0	1,0	4,0
openbaar noordzijde voor 2-kappers	5,0	1,0	5,0
garage met dubbele oprit bij 2-kappers	10,0	2,0	20,0
garage met dubbele oprit bij hoekwoning	1,0	2,0	2,0
enkele oprit bij patio-woningen	6,0	0,8	4,8
		Totaal	68,8

Daarmee wordt aan de gemeentelijke parkeernorm voldaan.

De parkeernormen zijn in lid 12.2 van de regels van het bestemmingsplan geborgd.

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie aangetoond worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen).

Bij nieuwe ontwikkelingen moet bekeken worden of de bodemkwaliteit een belemmering op kan leveren voor de realisering hiervan. Bijna altijd is het mogelijk om bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht, indien deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt.

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd in het plangebied. De rapportage van deze onderzoeken is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen tegen de voorgenomen onroerend goed transactie en/of toekomstige herontwikkeling (woningbouw) van de locatie, rekening houdend met onderstaande aanbevelingen.

Bij eventuele afvoer van de grond en toepassing elders is de grond op de onderzoekslocatie op basis van indicatieve toetsing aan de Bbk maximaal niet toepasbaar voor wat betreft de OCB-parameters. De grond (0,0 - 1,0 m -mv) voldoet op basis van PFAS aan de functieklasse "landbouw/ natuur" (achtergrondwaarde), uit het handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond, buiten grondwaterbeschermingsgebieden.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) en het daaraan hangende Besluit geluidhinder (Bgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd moet worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorgebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

In het geval er nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moeten maatregelen getroffen worden, om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. Wanneer ook de maximaal te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is in principe geen bouw van woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen mogelijk tenzij deze worden voorzien van dove gevels. De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting voor nieuwe of bestaande geluidsgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort.

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek worden verricht (art.76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt. Conform artikel 74 lid 2 bevindt zich geen zone langs wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB.

Op basis van het Bouwbesluit 2012 geldt een minimale geluidwering van 20 dB voor een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied (gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen). In die gevallen waarbij een besluit hogere waarden is genomen (op basis van de Wet geluidhinder of de Tracéwet) geldt de eis dat de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie het verschil is tussen de hoogst toelaatbare geluidbelasting (uit het besluit hogere waarden) en 35 dB(A) bij industrielawaai of 33 dB bij weg- of spoorweglawaai.

4.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai voor de nieuwe woningen in het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 3 deze toelichting gevoegd.

Conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) is een onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het pand overlapt uitgevoerd. De ontwikkeling is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Heersweg, Het Kleine Ambacht en de Westerhout. Daarnaast is het plan gelegen in de directe nabijheid van 30 km/uur-wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plan in het onderzoek betrokken.

Wet geluidhinder

De berekende geluidbelasting vanwege het verkeer op de Heersweg bedraagt ten hoogste 52 dB ter plaatse van de twee-onder-één kapwoningen die langs de Heersweg zijn gelegen. Hier wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Dit geldt enkel voor de noordgevel en bij de meest westelijke woning ook de westgevel. Ter plaatse van de overige geveldelen en de andere woningen binnen het plan wordt voldaan aan de voorkeurswaarde. Maatregelen voor het verlagen van de geluidbelasting zijn beschouwd (zie paragraaf 4.2 van het onderzoek) en stuiten op overwegende bezwaren van financiële, stedenbouwkundige en/of landschappelijke aard. Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel zal moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel ($G_{A;k}$) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. Geadviseerd wordt om hierbij uit te gaan van de gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting van alle beschouwde wegen.

Ten gevolge van het verkeer op de Westerhout en Het Kleine Ambacht bedraagt de berekende geluidbelasting inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder ten hoogste 33 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege de omliggende 30 km/uur-weg Roodhekenpas inzichtelijk gemaakt. De berekende geluidbelasting inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder bedraagt ten hoogste 42 dB. De normen uit de Wet geluidhinder zijn op deze wegen niet van toepassing. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen wel beoordeeld aan de hand van het toetsingskader uit de Wet geluidhinder (voorkeurswaarde 48 dB en maximale ontheffingswaarde 53 dB). De geluidbelasting van de Heersweg voldoet aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Geconcludeerd wordt dat er daarmee zondermeer sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting door het wegverkeer van alle beschouwde wegen berekend. De gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting van alle beschouwde wegen bedraagt maximaal 57 dB.

Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde woningen vormt het aspect geluid vanwege omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Voor het aspect industrielawaai (= geluid van omliggende bedrijven) wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een onderbouwing uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten middels een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de aard en omvang van een bedrijf of inrichting, is deze mede afhankelijk van de omgevingskarakteristiek. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Een verregaande scheiding van functies kan leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een gebrek aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor aanwezige voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het, volgens de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de voorkeur om functiescheidingen niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

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

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Voorgaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk.

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Geuronderzoek

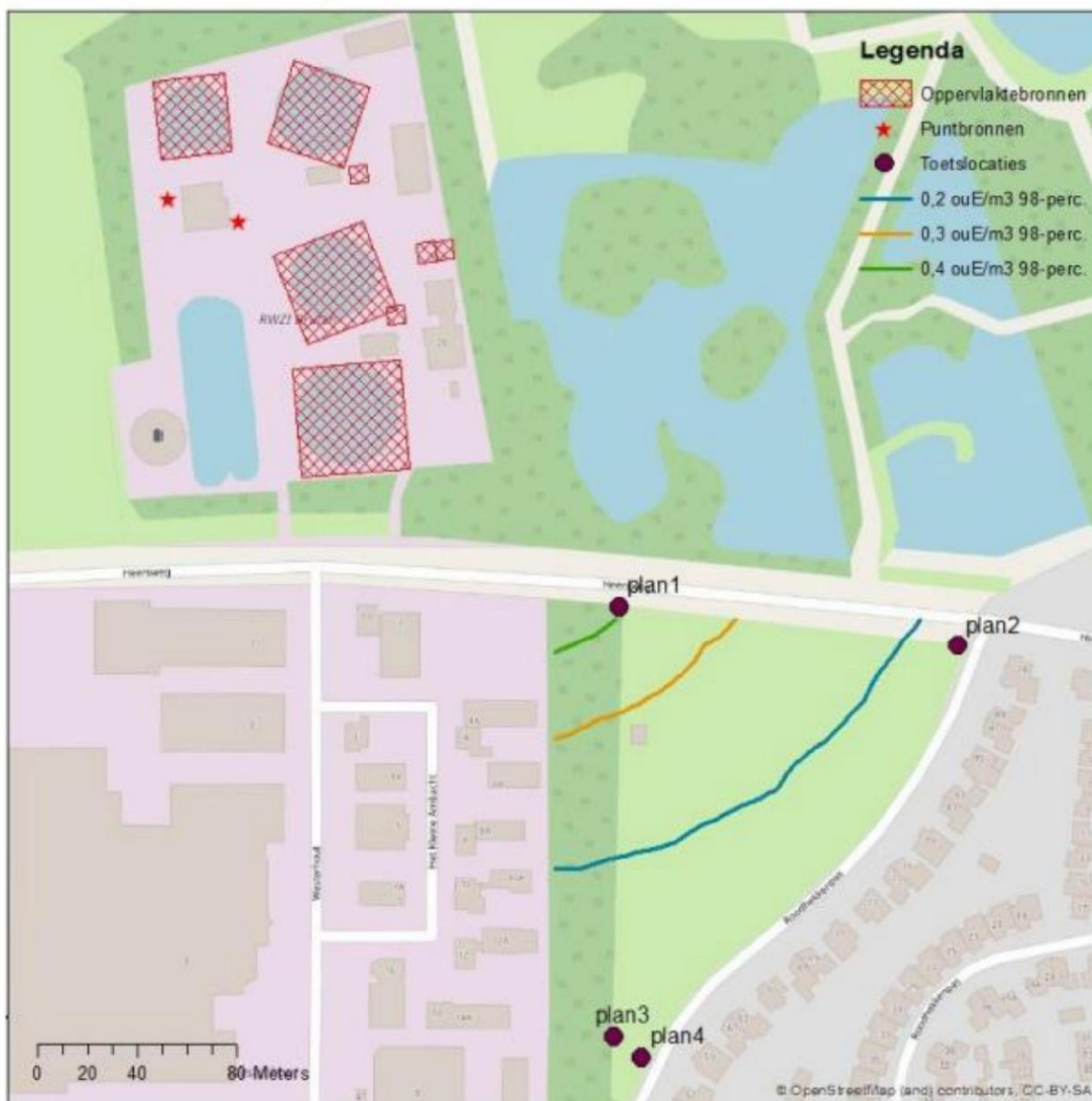
Er is een onderzoek uitgevoerd naar industriële geurbronnen in de omgeving van het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat alleen het nabijgelegen Dolfing Druten B.V. (hierna Dolfing) en de RWZI Druten activiteiten uitvoeren die mogelijk geurrelevant zijn.

Van Dolfing is op basis van de vergunning niet gebleken dat er relevante geuremissies optreden als gevolg van de activiteiten die het bedrijf uitvoert. Er wordt in de vergunning geen melding gemaakt van geur emitterende processen die afgezogen worden, overige geuremissies en ook is er geen overlast bekend die betrekking zou kunnen hebben op de activiteiten van Dolfing.

In de vergunning van de RWZI Druten wordt wel melding gemaakt van geurrelevante activiteiten. De geuremissies van deze activiteiten zijn berekend op basis van de beschikbare gegevens uit de vergunning en de emissiefactoren zoals gegeven in Bijlage 5 van de Activiteitenregeling milieubeheer (Arm).

Navolgende afbeelding geeft een overzicht van de ingevoerde bronnen, toetspunten binnen het plangebied en de berekende 98-percentiel geurcontouren voor 0,4, 0,3 en 0,2 ouE/m³. De geurcontour voor het acceptabel geurhinderniveau van 0,5 ouE/m³ valt niet over het plangebied.



Navolgende tabel geeft de berekende geurbelasting ter hoogte van de ingevoerde toetslocaties:

Toetspunt	Omschrijving	X	Y	[ouE/m ³]
plan1	plangebied	169176	433665	0,4
plan2	plangebied	169311	433649	0,2
plan3	plangebied	169174	433492	0,1
plan4	plangebied	169185	433484	0,1

Uit de resultaten blijkt dat de geurbelasting binnen het plangebied onder de 0,5 ouE/m³ als 98-percentielwaarde blijven. Dit is het acceptabel geurhinderniveau uit artikel 3.5b van het Arm. Binnen het plangebied is zodanig sprake van een gezond woon- en leefklimaat. Er valt, als gevolg van de activiteiten van de RWZI, geen geurhinder te verwachten binnen het plangebied. Daarnaast worden door de komst van woningen binnen het plangebied omliggende bedrijven niet onevenredig beperkt in hun bedrijfsvoering.

Geluidonderzoek

PM invoegen resultaten akoestisch onderzoek industrielaai/ milieuzonering Kragten.

Uit informatieverzoek Kragten aan gemeente/ ODR:

"Naar aanleiding hiervan en een eerste inventarisatie van de omgeving zouden we van de volgende bedrijven graag de vigerende vergunning/melding ontvangen:

- *Bouwbedrijf Attent – Westerhout 7 Druten*
- *Deelens Transport BV – Westerhout 9 Druten*
- *Meubelindustrie Het Anker Druten - Westerhout 7, 6651 CW Druten*
- *Berwi Meubel B.V. - Westerhout 3, 6651 CW Druten*
- *Het Dolging Waterbed - Westerhout 1, 6651 CW Druten*

Daarnaast is het voor ons niet te achterhalen welke bedrijven (soort bedrijf/milieucategorie) er op de onderstaande adressen is gevestigd. Hopelijk kan de omgevingsdienst hier meer informatie over geven. Het gaat om de volgende adressen:

- *Het Kleine Ambacht 2*
- *Het Kleine Ambacht 4/A*
- *Het Kleine Ambacht 6/A*
- *Het Kleine Ambacht 12/A*
- *Het Kleine Ambacht 16*
- *Westerhout 10"*

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Regelgeving

In het kader van een planologische procedure moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij moet het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007 - inmiddels opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna: Wm) - gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Projecten moeten worden beoordeeld op basis van de voormalige Wet luchtkwaliteit c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend initiatief maakt de realisatie van maximaal 36 wooneenheden mogelijk en valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-regeling. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Dit wordt bevestigd door de uitgevoerde berekening met de NIBM-tool (versie 23 april 2022):

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

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	282
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,17
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn aan de hand van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten (GCN en GDN), de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter hoogte van het plangebied. Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk circa 13,5 µg/m³, 17,2 µg/m³ en 10,0 µg/m³ bedragen in 2020. Daarmee worden de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschreden.

Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.6 Geur

4.6.1 Regelgeving

Vergunningplichtige veehouderijen moeten voor wat betreft geur van dierenverblijven voldoen aan de Wet geurhinder en veehouderij. Verder moeten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de beste beschikbare technieken worden toegepast. Veehouderijen die onder het Activiteitenbesluit vallen, moeten voldoen aan de in dat besluit genoemde minimumafstanden en of norm voor de geurbelasting tot geurgevoelige objecten.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. De Wgv stelt alleen eisen aan de geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv maakt hierbij onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren:

- De wet schrijft voor dat bij dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld de geurbelasting op een 'geurgevoelig object' niet meer mag bedragen dan een bepaalde waarde. De geuremissiefactoren zijn opgenomen in bijlage 1 van de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv).
- Voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is opgenomen, moet tenminste een minimale afstand tussen een veehouderij en een 'geurgevoelig object' worden aangehouden.

De maximaal toegestane geurbelasting op 'geurgevoelige objecten' is bij dieren met een geuremissiefactor afhankelijk van de ligging van de objecten. Deze maximale waarde voor de geurbelasting is opgenomen in artikel 3 van de Wgv en wordt uitgedrukt in aantallen Europese odour units in een volume-eenheid lucht (OUe/m³). Hierbij wordt uitgegaan van de 98-percentiel geurconcentratie. Dat betekent dat de berekende geurconcentratie gedurende 98 procent van het jaar niet wordt overschreden.

Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd met een geurcontour die raakt aan het plangebied. Bovendien zijn tussen de omliggende agrarische bedrijven en het plangebied andere gevoelige (woon)bestemmingen gelegen, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven. Dit is ook aangegeven in het industriële geuronderzoek, waarvan de rapportage als bijlage 4 bij de toelichting is gevoegd.

Voor het aspect industriële geur, wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het *plaatsgebonden risico (PR)* gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het *groepsrisico (GR)* is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

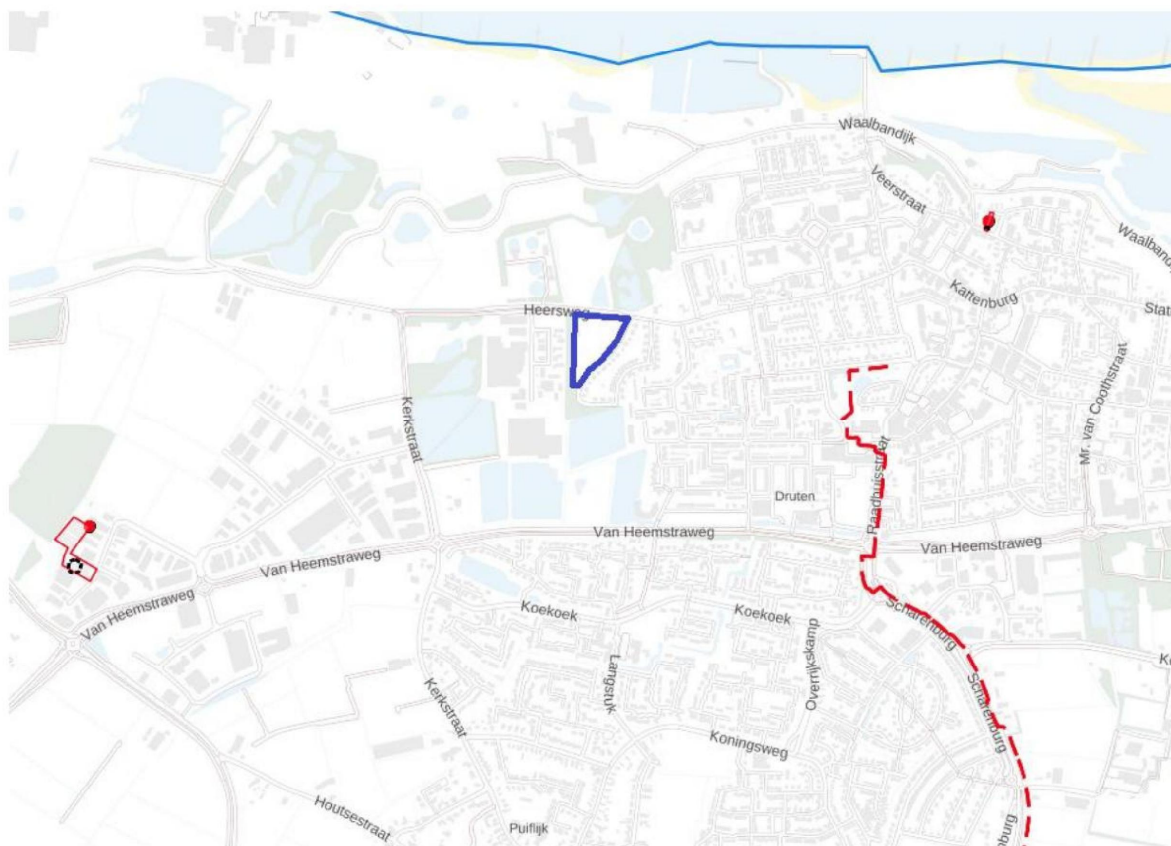
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan moet de externe veiligheid worden beoordeeld. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden vooral bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het Basisnet beheerst de afweging tussen enerzijds een noodzaak en toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen en anderzijds een behoefte om de fysieke ruimte langs en boven de infrastructuur intensiever te benutten. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, moet de minister maatregelen nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd.

4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de provinciale risicokaart. Hierop is informatie weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en buisleidingen:



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding nieuwbouwlocatie (blauwe omkadering)

Inrichtingen c.q. bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen relevante risicovolle inrichtingen of bedrijven aanwezig. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting of bedrijf.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied ligt niet nabij een weg waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

Het transport van gevaarlijke stoffen over de Waal is gelet op de ruime afstand van circa 700 m tot het plangebied niet relevant. De vaarweg is conform het Basisnet water een zwarte vaarweg en hiervoor geldt dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour niet buiten de waterlijn komt. Het plasbrandaandachtsgebied ligt op 25 m langs de vaarweg. Deze zones liggen buiten het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van een aardgastransportleiding. De dichtstbijzijnde leiding ligt op circa 630 m ten oosten van het plangebied.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Waterhuishouding

Wettelijk kader

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

Watertoets

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

Waterparagraaf

De watertoets in bijlage 5 beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding en vice versa. Onderdeel hiervan is een beschrijving van beleidsuitgangspunten en regelgeving, waterhuishoudkundige situatie en -opgaven, meest geschikte oplossingen (motiveren) en de ruimtelijke consequenties daarvan. In watertoets is tevens het advies van de waterbeheerder verwerkt.

Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (ahn.nl), wordt het maaiveld gekenmerkt door een hoogteverloop in noordelijke richting van circa 7,0 m +NAP de zuidelijke punt van het plangebied tot circa 7,25 m +NAP in het noorden van het plangebied richting de Heersweg. Het maaiveld nabij de Heersweg is gelegen op een hoogte van circa 7,5 m +NAP tot 7,8 m +NAP. De Heersweg zelf loopt in westelijke richting af van circa 8,4 m +NAP op de hoek met de Roodhekenpas tot circa 8,0 m +NAP op de hoek met de Westerhout. De Roodhekenpas loopt van de Heersweg op 8,4 m +NAP in zuidelijke richting af tot circa 7,0 m +NAP.

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) is gemiddeld gelegen op circa 6,65 m +NAP.

Het plangebied is op basis van de omgevingsverordening van de provincie Gelderland gelegen in een intrekgebied van waterwingebied Druten. Het is verboden in een Intrekgebied werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie.

Uit het verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 2) blijkt dat het oorspronkelijke bodemprofiel bestaat uit een deklaag van circa 6,0 m, bestaande uit hoofdzakelijk zandige klei, midden en fijn zand.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een overkuisde A-watgang (duiker Ø500: 015278/waterloop: 233849). Deze watgang, gelegen onder het fietspad, stroomt even ten westen van het plangebied in zuidelijke richting af richting waterloop 126375 die parallel is gelegen aan de Van Heemstraweg.

In de Roodhekenpas is zowel een gemengd rioolstelsel van de gemeente gelegen als ook een rioolwaterpersleiding van het waterschap. Op of rondom de gronden waar de rioolpersleiding ligt, mag in principe niet worden gebouwd. In de Heersweg is geen riolering gelegen.

Ecosysteem

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

Waterbeleid en waterbeheer

Gemeentelijk waterbeleid

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

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

Zorgplicht afvalwater

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

Zorgplicht hemelwater

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

Zorgplicht grondwater

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

Zorgplicht oppervlaktewater (waterschap)

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

Leefomgeving en ruimtegebruik

Beleidsuitgangspunten

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

Water is mede-ordenend bij de ruimtelijke ontwikkeling (juiste functie op de juiste plaats), waarbij tevens rekening is gehouden met de ruimteclaim van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wateropgaven zijn gekoppeld aan andere gebiedsopgaven, zoals voor openbaar groen, welzijn, volkshuisvesting, verkeer/vervoer en energie.

Gevolgen van/voor het plan

Zoals verderop onder 'Waterberging' is aangegeven, neemt de hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied toe ten opzichte van de bestaande situatie. De ruimtelijke ontwikkeling heeft daarmee invloed op de waterhuishouding van het plangebied.

Kwaliteit en beleving

Beleidsuitgangspunten

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

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

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

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

Gevolgen van/voor het plan

Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk. Bovendien zorgt afkoppeling van het (van de daken) afstromende hemelwater ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot de aanleg van enkele wadi's. Een wadi is een bovengrondse (groene) afkoppelvoorziening waarbij het hemelwater bij voorkeur oppervlakkig wordt getransporteerd naar een laagte waar het vervolgens kan infiltreren in de bodem of vertraagd kan worden afgevoerd. Een dergelijke voorziening is controleerbaar en beheersbaar en kan tevens een zuiverende werking hebben.

Klimaatadaptatie

Beleidsuitgangspunten

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

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

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

Gevolgen van/voor het plan

Drinkwaterspilling moet worden voorkomen. Gebruik van hoogwaardig drinkwater moet zoveel mogelijk worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen. Dit punt wordt nader uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen.

Zoals hiervoor aangegeven neemt de hoeveelheid verharding in het plangebied toe ten opzichte van de bestaande situatie en is het mogelijk om langs de buitenranden meerdere groenzones in te zetten als wadi voor het opvangen van het (van de daken) afstromende hemelwater in het plangebied.

Waterberging

Beleidsuitgangspunten

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

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

Compenseren van het verlies aan waterberging, indien hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater. De compensatieplicht (Keur waterschap) houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1.500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven. De compensatieplicht geldt niet in individuele gevallen als op een afstand van 100 m of meer van het oppervlaktewater wordt geïnfiltreerd (beleidsregels Keur artikel 5.16 toetsingscriterium 2).

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

Gevolgen van/voor het plan

Ten aanzien van het toekomstig verhard oppervlak wordt vooralsnog uitgegaan van een oppervlak van ± 9.050 m². De oppervlakten zijn bij benadering en bepaald aan de hand van het schetsontwerp, zoals opgenomen in paragraaf 2.2. In het kader van de watertoets is 80 % van het perceeloppervlak van de twee-onder-één-kap woningen beschouwd als aanname voor het toekomstig verhard oppervlak van bebouwing en tuin/erfverharding. Voor de rij- en patio-woningen is een percentage van 90 % aangehouden. De halfverharde parkeerplaatsen en inritten zijn voor 50 % verhard beschouwd. De overige verhardingen in de openbare ruimte zijn 100 % als verhard meegenomen:

Type verharding	Toekomstig (m ²)
Twee-onder-een-kap*	± 2.235
Rij- en patio-woningen**	± 3.790
Openbare ruimte (verhard)***	± 2.740
Parkeerplaatsen en inritten (halfverhard)****	± 285
Totaal	± 9.050
* 80% verhard ** 90 % verhard *** 100% verhard (618 m ² van de rijbaan wordt wellicht nog uitgevoerd met halfverharding) **** 50% verhard	

Op basis van het toekomstig verhard oppervlak bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa 600 m³ (0,905 ha x 664 m³).

Naast de parkeerplaatsen en inritten wordt bekeken of het mogelijk is om ook de rijbaan (behoudens de rijlopers) uit te werken als halfverharding. Indien deze optie mogelijk is zal de waterbergingsopgave, uitgaande dat de rijbaan (618 m²) als 50 % verhard, wordt beschouwd met circa 20 m³ (0,0618 ha x 0,5 x 664 m³) afnemen. Omdat het nog niet zeker is dat de rijbaan ook wordt uitgewerkt als halfverharding is deze uitwerking in de verdere berekening nog niet meegenomen.

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot de aanleg van enkele wadi's. Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag van de wadi's is navolgend een dergelijk alternatief uitgewerkt. Hemelwater wordt, indien mogelijk, zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd. Daar waar dit niet mogelijk blijkt zal afvoer verbuisd plaatsvinden. Bij de dimensionering van de wadi's is voor de berekening van de beschikbare bergingscapaciteit vooralsnog uitgegaan van een diepte van 0,5 m en een talud van 1 op 3.

Volgens het beleid van het waterschap mag bij een regenbui die eenmaal per 100 jaar kan voorkomen ($T = 100+10\%$) het waterpeil stijgen tot de laagste putdekselhoogte op wijkniveau. De beschikbare waterbergingscapaciteit is berekend met behulp van de afgeknotte piramide en weergegeven in tabel 6 van de watertoets. Uitgaande van een volledige vulling van de wadi's is een berging aanwezig van 472 m^3 . Bij het verdere planproces zal bij de uitwerking van het waterhuishoudkundig plan in overleg met bevoegd gezag bekeken moeten worden of voor het plan uitgegaan kan worden van een volledige vulling van de wadi's. Veiligheidshalve is voor de haalbaarheid van het plan in de watertoets als alternatief ook een berekening gemaakt met een maximum waterhoogte in de wadi's van $0,4 \text{ m}$. Hiermee is in de wadi's nog een waking aanwezig van $0,1 \text{ m}$. In dat geval is in de wadi's een berging aanwezig van 352 m^3 .

Om de volledige wateropgave binnen het plan te kunnen bergen wordt een deel van wateropgave geborgen in of onder de bestratingen bijvoorbeeld in de fundering. Dergelijke systemen worden vaak toegepast in gebieden waar de infiltratiemogelijkheden beperkt zijn of waar sprake is van een hoge grondwaterstand. Voor de bestratingselementen en funderingslaag kunnen verschillende materialen worden toegepast zoals lava, (drain)zand, waterdoorlatende bestrating en/of bergende bestratingselementen. Het vullen van het systeem kan op conventionele wijze middels kolken en verbuizing, waterdoorlatende verhardingsconstructies (steen of voeg), permeoblokken en/of lijn,-molgoten.

Als voorbeeld voor een dergelijk systeem is uitgegaan van het Aquaflow® systeem. Aquaflow® is een systeem waarbij regenwater via de voeg, steen of op conventionele wijze via de WT-kolk op een snelle en veilige manier gebufferd wordt in een laag drainagezand dat wordt aangebracht onder de bestrating. In het systeem wordt een filterdoek tussen de bestrating de bergende wegfundering aangebracht. Deze zorgt ervoor dat zware metalen, PAK en minerale oliën worden afgebroken. De funderingslaag waarin 40% aan holle ruimte aanwezig is, heeft een bergingscapaciteit van 140 l/m^2 .

Wanneer wordt uitgegaan van een waking in de wadi's van $0,1 \text{ m}$ is, om het restant van de wateropgave van 248 m^3 te bergen, infiltreren en/of vertraagd af te voeren, een oppervlak van circa 1.775 m^2 benodigd ($248 \text{ m}^3 / 0,14 \text{ m}^3$).



Het in voorgaande afbeelding gearceerde vlak is ruim 1.800 m² groot. Binnen het plangebied is daarom voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de volledige waterbergingsopgave.

Vanuit het ondergrondse systeem kan overtollig water middels een overstort afgevoerd worden richting de wadi's. Tijdens de verdere planuitwerking zal het systeem nog nader worden uitgewerkt in het waterhuishoudkundig plan. Het plan voorziet eventueel nog in de mogelijkheid tot het vergroten van de wadi's aan de noordzijde van het plan. Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot het vergroten van meest zuidelijke gelegen wadi's.

Gezondheid en veiligheid

Beleidsuitgangspunten

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

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

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

Gevolgen van/voor het plan

De ontwateringsdiepte is het verschil in hoogte tussen het maaiveld en de maximaal optredende grondwaterstand. Gangbare normen voor de ontwateringsdiepte zijn:

1. Woningen met kruipruimte; 0,7 m -mv;
- Woningen zonder kruipruimte; 0,3 m -mv;
(Vloerpeil van woningen 0,3 m + maaiveld)
- Tuinen en openbare groenvoorzieningen; 0,5 m -mv;
- Primaire wegen; 1,0 m;
- Secundaire wegen en woonstraten; 0,7 m.

De grondwaterstand (ontwateringsdiepte) wordt mede bepaald door de drooglegging van een gebied. Drooglegging is het verschil tussen het oppervlaktewaterpeil en de maaiveldhoogte. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 m, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 m en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 m.

Het huidige maaiveldniveau wordt gekenmerkt door een hoogteverloop in noordelijke richting van circa 7,0 m +NAP in de zuidelijke punt van het plangebied tot circa 7,25 m +NAP in het noorden van het plangebied richting de Heersweg. De GHG is ingeschat op 6,65 m +NAP. De ontwatering (0,6 m -mv tot 0,4 m -mv) is ten aanzien van huidig maaiveldniveau onvoldoende. De drooglegging bedraagt, uitgaande van zomerpeil van 6,2 m +NAP, 0,8 tot 1,0 m. Geadviseerd wordt om de toekomstige bouwpeilen circa 0,2 m hoger aan te leggen dan naastgelegen wegpeil.

Overweging & conclusie

Het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied neemt af en het hemelwater van het dakoppervlak wordt op eigen terrein verwerkt (in de groene zone centraal in het plangebied) en niet afgevoerd naar riolering en/of oppervlaktewatersysteem. De ontwikkeling is daarmee hydrologisch neutraal en heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

Overleg met waterbeheerder

Beleidsuitgangspunt

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

Gevolgen van/voor het plan

Er is een digitale watertoets uitgevoerd via www.dewatertoets.nl. Deze toets is als bijlage opgenomen in de uitgebreide watertoets die als bijlage 5 bij de toelichting is gevoegd. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan waarvoor de gangbare watertoetsprocedure gevolgd moet worden. Het bestemmingsplan moet in het kader van het vooroverleg voorgelegd worden aan het waterschap.

4.9 Ecologie

4.9.1 Regelgeving

In 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien moet voor de start van die werkzaamheden ontheffing worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan moet duidelijk zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In Druten is de provincie Gelderland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook moet gelet worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' moet worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets moeten worden beoordeeld door het

bevoegd gezag.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering

Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen, in het kort de bouwvrijstelling. Er is een knip gemaakt tussen de bouw en het gebruik van een bouwwerk. De milieubelasting tijdens de bouw is tijdelijk, terwijl het gebruik een permanent karakter heeft. Vanwege de vrijstelling is het niet langer nodig een activiteit met tijdelijke emissies te toetsen op stikstof. Dit betekent dat voor het aspect stikstof alleen nog de depositie in de gebruiksfase een rol speelt. De vrijstelling geldt expliciet alleen voor stikstof en niet voor andere negatieve effecten die tijdens de bouwfase als gevolg van geluid, licht en trillingen op Natura 2000-gebieden kunnen optreden.

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van de sloop en herbestemming is een quickscan naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

Soortenbescherming

Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. In navolgende tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van Wet natuurbescherming te voorkomen. Uit de tabel blijkt dat er geen nader soortgericht onderzoek hoeft te worden verricht:

Soortgroep	Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Nee	-	-
	Jaarrond beschermd	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	-	-
	Foerageerhabitat	Ja	Verlichting gericht en uitschijnend op opgaand groen vermijden	Verlichting kan een negatief effect hebben op foerageer- en vliegroudefuncties
	Vliegroutes	Ja	Te voorkomen	
Grondgebonden zoogdieren	Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen	Nee	Nee	-	-
Amfibieën	Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen	Nee	Nee	-	-
Ongewervelden	Nee	Nee	-	-
Vaatplanten	Nee	Nee	-	-

Het plangebied biedt in de huidige situatie geen vaste nest- en verblijfsmogelijkheden voor huismus, gierwaluw en vleermuizen, terwijl de ligging en omgeving van het plangebied zich hier wel voor lenen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of vleermuiskasten en/of de dakranden/spouwmuuren toegankelijk te maken, kan de nieuwbouw wel gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen, gierwaluwen en/of vleermuizen. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broed- en verblijfsgelegenheid kunnen relatief eenvoudige maatregelen een positief effect hebben op de lokale populatie van een soort.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Gelders Natuurnetwerk. In navolgende tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van Wet natuurbescherming te voorkomen. Uit de tabel blijkt dat er geen nader onderzoek hoeft te worden verricht:

Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervolgtraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000	Ca. 390 km	Nee	-	Geen externe verstoringende factoren
GNN/GO	GNN Ca. 30 m GO binnen plangebied	Mogelijk	Compensatieplan opstellen	Conform Nieuwe regels Groene Ontwikkelingszone
Houtopstanden	-	Nee	-	Niet van toepassing

Voor het compensatieplan voor de Groene Ontwikkelingszone wordt verwezen naar subparagraaf 3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland.

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', op een afstand van circa 390 m. Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase, die als bijlage 7 bij de toelichting is gevoegd. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.10 Archeologie & cultuurhistorie

4.10.1 Regelgeving

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen golden, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2023 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Het archeologisch beleid van de gemeente Druten is opgenomen op de archeologische waarden- en beleidskaart. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart van archeologische waarden en verwachtingen opgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente zijn enkele terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich enkele terreinen met een bekende archeologische waarde. Daarnaast kunnen drie archeologische verwachtingszones worden onderscheiden:

- hoge archeologische verwachting;
- gematigde archeologische verwachting;
- lage archeologische verwachting.

Ook zijn er gebieden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Het betreft gebieden waar reeds archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en niets is aangetroffen, gebieden die zijn afgegraven of ontgrond, grotere waterpartijen en grootschalige afgravingen of geërodeerde stukken land.

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

Er is een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek in combinatie met een verkennend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 8 bij de toelichting gevoegd.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek geldt voor het plangebied een middelhoge tot hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten vanaf het Neolithicum tot en met de Romeinse tijd. Landschappelijk gezien is het plangebied gelegen nabij een rivierduin op een stroomrugglooiing van de Distelkamp-Afferden, waardoor dit een hogere drogere plek in het landschap is geweest en daardoor geschikt voor bewoning. In de omgeving zijn meerdere vindplaatsen uit de IJzertijd en Romeinse tijd bekend. Resten uit deze periode kunnen daardoor zeker binnen het plangebied voorkomen. Omdat het plangebied niet op het rivierduin gelegen is, is de verwachting voor resten uit het Paleolithicum en Mesolithicum laag.

In de Middeleeuwen is het plangebied vermoedelijk buiten de centrale bewoning gelegen, waardoor vooral resten van landgebruik kunnen voorkomen (verkavelingssloten/greppels). In de Nieuwe tijd ligt het plangebied tussen de boerderij Westerhout en het Kasteel van Druten. Ook uit deze periode worden vooral resten van landgebruik verwacht. De uitzondering hierop zijn mogelijk de resten van een spoorbaan tussen de kleiwinning ten zuiden van het plangebied en de steenfabriek aan de Waal. De kans is klein dat er nog resten van het spoor aanwezig zullen zijn, aangezien op het AHN3 geen enkel spoor te zien is, terwijl deze zich wel ten noorden duidelijk aftekent.

Om deze verwachting te toetsen is een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd. Tijdens het veldonderzoek zijn binnen het plangebied natuurlijke rivierafzettingen van een dynamisch systeem aangetroffen. Het gaat binnen een klein gebied om zowel bedding-, restgeul-, kom-, als oeverafzettingen. Het gebied lag onder invloed van de rivier, zonder stilstandsfase waarin bodemvorming kon optreden. Het plangebied was daarmee niet aantrekkelijk voor bewoning. De bovenste 70 - 130 cm bevat echter een opgebracht pakket, waarschijnlijk afgegraven vanwege het gebruik als grondopslag van de nabijgelegen steenfabriek, en daarna opgevuld met zandige klei met fragmenten baksteen, puin en asfalt. De top van de natuurlijke afzettingen met eventuele archeologische waarden is daarbij verloren gegaan. In de onderliggende niveaus zijn eveneens geen archeologische relevante lagen met bodemvorming, lak- of cultuurlagen aangetroffen. Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen afgezien van moderne indicatoren die in verband staan met de steenfabriek (onder meer baksteen en puin).

Selectieadvies

Gezien de hoge mate van verstoring, de geconstateerde bodemopbouw met de afwezigheid van kenmerken van bodemvorming/lak- of cultuurlagen en archeologische indicatoren kan worden gesteld dat er binnen het plangebied een lage kans is op het aantreffen van archeologische waarden. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) dan ook niet noodzakelijk geacht. Op basis van het booronderzoek kan de archeologische verwachting binnen het plangebied worden bijgesteld naar laag.

De gemeente Druten neemt, als bevoegd gezag, dit advies **wel/niet** over.

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische waardenkaart Druten valt het noordelijk deel van het plangebied binnen een indicatieve zone van 60 m aan weerszijden van de Heersweg, waaraan een hoge cultuurhistorische waardering is toegekend.



Door de beoogde ontwikkeling worden echter geen cultuurhistorische waarden aangetast omdat:

- uit het compensatieplan voor de groene ontwikkelingszone (zie bijlage 1) blijkt dat het plangebied in de bestaande situatie een groene weide is met beperkte landschaps- en natuurwaarden. Door de aanwezigheid van de herten is de vegetatiestructuur beperkt en de weide wordt regelmatig gemaaid. Potentiële ecologische waarden worden pas groter als het hekwerk rondom het plangebied verwijderd wordt (nu is het plangebied niet goed toegankelijk voor dieren) en de vegetatie in het plangebied verder ontwikkeld wordt naar een hogere natuurwaarde. Het is niet de verwachting dat zich in het plangebied waardevolle vegetatie kan ontwikkelen door de hoge concentratie aan meststoffen in de bodem en de relatief lage waterstanden in verhouding tot de omgeving.
- los hiervan ook uit het archeologisch onderzoek (zie bijlage 8) blijkt dat er in het plangebied sprake is van een hoge mate van verstoring en de afwezigheid van kenmerken van bodemvorming/ lak- of cultuurlagen. Het plangebied was met andere woorden in het verleden niet aantrekkelijk voor bewoning.
- de voorgenomen bebouwing met twee-onder-één-kapwoningen aan de noordzijde van het plangebied geen onderdeel van het bebouwingslint zelf is, maar deze enige afstand houdt tot de zuidzijde van de Heersweg. In feite is hier sprake van tweedelijs bebouwing aan een ventweg, die van de Heersweg gescheiden wordt door een brede groenstrook.
- de maat en schaal van de nieuwe twee-onder-één-kapwoningen aan de zuidzijde van de Heersweg met twee bouwlagen en een kap past, bij de maat en schaal van de al bestaande grondgebonden woningen (Heersweg 28, Roodhekenpas 1 en 2), die in 1996/1997 in de eerste fase van het plan Roodhekenpas, direct ten oosten van het plangebied, zijn gerealiseerd. De hoofdgebouwen van de nieuwe woningen zijn met de voorzijde op het noorden georiënteerd (richting de Heersweg), kennen een variatie in de voorgevelrooilijn en er wordt bij alle woningen een herkenbaar onderscheid gemaakt in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.11 Leidingen

4.11.1 Regelgeving

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

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

4.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, gas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones moeten worden opgenomen.

Aan de noordzijde van het plangebied loopt een rioolpersleiding door het plangebied. Conform de regels van het waterschap Rivierenland kennen deze leidingen een beschermingszone van 2,5 m aan weerszijden van de leiding. Deze zone is met de bijbehorende dubbelbestemming op de verbeelding opgenomen.

Het aspect 'leidingen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

4.12.1 Regelgeving

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

4.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Aangezien het aantal woningen in de toekomstige situatie met maximaal 36 wooneenheden toeneemt, is er geen m.e.r.-beoordeling conform het Besluit m.e.r. noodzakelijk. Gelet hierop, wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd moeten worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere (recente) bestemmingsplannen van de gemeente Druten. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

5.1.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.1.2 Bestemmingsregels

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.1.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan. Ook is de juridische verankering van de parkeernormen meegenomen in dit artikel.

Algemene aanduidingsregels

Hier zijn de aanduidingen met bijbehorende regels opgenomen die meer dan één bestemming bestrijken, zoals in dit geval het landschapstype (met kernkwaliteiten);

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

5.1.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2 Bestemmingen

Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen:

Artikel 3 Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, watergangen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, recreatie, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 4 Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf (zowel wegen met een doorgaande (stroom-) functie alsook woonstraten), parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Daarnaast zijn de gronden ook bestemd voor eventuele groenvoorzieningen, watergangen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen langs wegen.

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen.

Artikel 5 Water

Deze bestemming is gegeven aan de hoofdwatgangen en -waterpartijen in het plangebied. Deze gronden zijn niet alleen bestemd voor de watgangen, de waterhuishouding of waterberging, maar ook voor extensief dagrecreatief medegebruik en de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden. Sommige watgangen worden immers ook recreatief gebruikt, zoals voor varen en vissen. Daarnaast zijn aan de watgangen natuurlijke waarden verbonden.

Binnen de bestemming Water zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals bruggen, steigers en meerpalen, met een maximum bouwhoogte van 3,0 m. Voor het realiseren van dergelijke bouwwerken is vaak ook een watervergunning van het waterschap benodigd. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de aanvraag van deze vergunning.

Artikel 6 Woongebied

In het plangebied is sprake van een nieuwe en relatief grote woningbouwontwikkeling, die nog ten uitvoer moet worden gebracht. Vandaar dat hiervoor de globale bestemming 'Woongebied' is opgenomen. Waarbinnen, naast het wonen, meerdere doeleinden mogelijk zijn, zoals verkeer en verblijf, water en groen. Op het moment dat de woningbouwontwikkeling is afgerond, wordt de bestemming herzien en wordt een meer gedetailleerde plansystematiek gehanteerd die gericht is op het beheer van de gronden (bestemming Wonen, 'Tuin', 'Groen', 'Verkeer', etc.). Zodat het weer aansluit bij de 'Drutense standaard' voor het stedelijk gebied.

Artikel 7 Leiding - Riool

Met de dubbelbestemming is een zone aan weerszijden van de betreffende rioolleiding gereserveerd voor de bescherming van de leiding. In deze zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder toestemming van de leidingbeheerder. De leiding moet bereikbaar blijven voor onderhoud en grondwerkzaamheden in de buurt van de leiding kunnen gevaar opleveren. In de zones van deze dubbelbestemming gaan de belangen van het leidingentransport voor. Het gebruik van deze gronden mag geen gevaar opleveren voor de belangen van de dubbelbestemming. Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zones, eerst getoetst moet worden aan de belangen van de betreffende rioolleiding.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Alvorens grondbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de grondbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden. Overigens is archeologisch onderzoek alleen nodig vanaf bodemingrepen met een diepte van meer dan 0,5 m beneden maaiveld en bij een omvang van meer dan 500 m².

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

De bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle gebieden heeft in de regels van deze dubbelbestemming vorm gekregen door een nadere eisenregeling en een vergunningplicht voor bepaalde werkzaamheden op te nemen.

De nadere eisenregeling behelst een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om in het kader van een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van een bouwwerk een nadere eis te stellen in verband met de situering, de oppervlakte en hoogte van een gebouw. Deze nadere eis ziet met name op de situatie dat de aanvraag om vergunning betrekking heeft op een gebouw binnen een oud bebouwingslint, een ensemble of een gebouw langs een (historische) doorgaande weg die als cultuurhistorisch waardevol zijn aangeduid.

De vergunning voor het uitvoeren van deze werkzaamheden wordt verleend indien (uit de aanvraag om vergunning) in voldoende mate is gebleken dat de cultuurhistorische waarden van een gebied waarbinnen de werkzaamheden plaatsvinden, niet op een onevenredige wijze worden aangetast.

Tot slot wordt opgemerkt dat er ook een uitzonderingsbepaling voor de genoemde vergunningplicht is opgenomen. Concreet betekent dit dat alleen bij de bestemmingen 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' getoetst wordt op de cultuurhistorische waarden. Bovendien geldt ter plaatse van een 'bouwvlak' binnen de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' géén vergunningplicht.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieverplichting

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

6.1.2 Conclusie

Alle kosten die gemaakt moet worden voor het opstellen van een bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Daarmee zijn de kosten voor de planontwikkeling anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten 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.

In het kader van het vooroverleg wordt het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartijen.

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende vooroverlegreacties, hier of in een separate nota, van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

6.2.2 Inspraak

In het kader van de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer op 6 juli 2022 tijdens een informatiebijeenkomst een toelichting gegeven op de nieuwbouwplannen. De omwonenden zijn hierbij in de gelegenheid geweest reactie te geven op de plannen. Een verslag van deze bijeenkomst is als bijlage 9 bij deze toelichting toegevoegd.

Naar aanleiding van de inhoudelijk opmerking op het plan, de ontsluiting en eventuele overlast in verband met naar binnen schijnende koplampen bij de bestaande woningen, heeft initiatiefnemer contact gehad met de gemeente Druten, afdeling verkeer. Dit naar aanleiding van de vraag van omwonenden of het mogelijk is het plan te laten ontsluiten op de Heersweg. De gemeente heeft aangegeven dat dit niet mogelijk is in verband met het profiel van de weg ter plaatse van het plangebied.

De initiatiefnemer heeft in het plan de 3 ontsluitingswegen zo gepositioneerd dat de wegen niet recht voor een bestaande woning liggen, maar zoveel mogelijk tussen de woningen in. In de uitwerking moet, in verband met de aanwezige bestaande bomen, verder onderzocht worden of dit ook daadwerkelijk zo gerealiseerd kan worden.

Verder zijn op het plan geen inhoudelijke opmerkingen van de omwonenden ontvangen. Wel hebben de omwonenden middels een presentatie, die tevens aan het verslag is toegevoegd, aangegeven waarom volgens hen woningbouw in het plangebied niet mogelijk is. Uit voorgaande toelichting met bijbehorende onderzoeken blijkt overigens dat woningbouw in het plangebied wel mogelijk is.

Als afronding van de omgevingsdialog zal de initiatiefnemer op een later moment nog een tweede informatieavond organiseren.

6.2.3 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure. Eventuele aanpassingen die volgen uit de overlegreacties worden te zijner tijd verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Indien nodig worden er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen, hier of in een separate nota, van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

6.2.4 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Compensatieplan groene ontwikkelingszone

Bijlage 2 Diverse bodemonderzoeken

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 Geuronderzoek

Bijlage 5 Watertoets & doorlatendheidsonderzoek

Bijlage 6 Quickscan flora & fauna

Bijlage 7 Notitie stikstofberekening

Bijlage 8 Archeologisch vooronderzoek

Bijlage 9 Verslag omgevingsdialoog

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Roodhekenpas West Druten' met identificatienummer NL.IMRO.0225.BPdruroodhekenpas-2202 van de gemeente Druten;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwd

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

1.6 afhankelijke woonruimte

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

1.7 archeologische waarden

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

1.8 archeologisch onderzoek

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

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingsgrens

de grens van een bouwvlak;

1.11 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel dan wel bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.12 bedrijfsmatige activiteiten

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

1.13 beroepsmatige activiteiten

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

1.14 bestaande situatie

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

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijbehorend bouwwerk

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

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag

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

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 dakkapel

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

1.26 deskundige

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

1.27 eerste bouwlaag

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

1.28 erf

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

1.29 escortbedrijf

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

1.30 evenementen

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

1.31 gastouderschap

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

1.32 gebouw

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

1.33 hoofdgebouw

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

1.34 huishouden

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

1.35 levensloopbestendige woning

een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rolstoeltoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn;

1.36 luifel

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

1.37 nadere eisen

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

1.38 ondergronds bouwen

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

1.39 overkapping

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

1.40 peil

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

1.41 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.

1.42 stedenbouwkundige kwaliteit

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

1.43 twee-aaneen

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

1.44 voorgevel

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

1.45 voorgevellijn

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

1.46 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.

1.47 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.48 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning;

1.49 woning

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

1.50 wooneenheid

eenheid in de vorm van een woning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

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

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

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

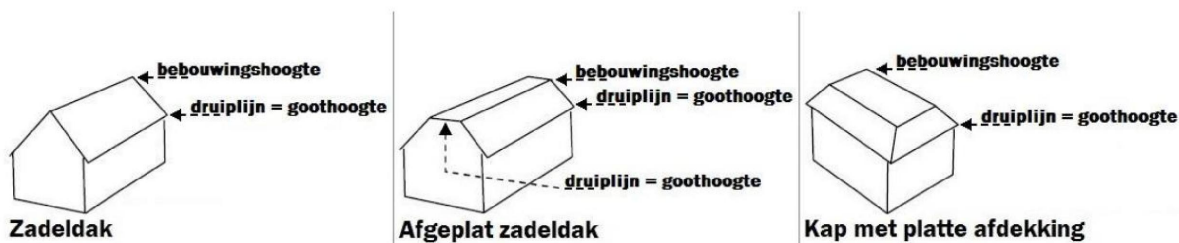
2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

Met onderstaande tekeningen is aangegeven wat wordt aangemerkt als goothoogte:



2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 vloeroppervlakte van een gebouw

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. groenvoorzieningen;
- c. bermen en beplantingen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. jongerenontmoetingsplaatsen;
- f. watergangen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- i. recreatie;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8,0 m;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 6,0 m.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. jongerenontmoetingsplaatsen;
- d.abri's;
- e. afvalcontainers;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. watergangen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 12 m.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
- c. waterberging;
- d. scheepvaart, waaronder begrepen veerverbindingen;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik;
- f. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen natuurwaarden;

alsmede voor:

- g. daarbij behorende voorzieningen zoals sluizen, kaden, keermuren, bruggen, duikers, stuwen, aanlegsteigers, meerpalen en andere voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximum bouwhoogte van 3,0 m.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. vrije beroepen;
- c. gastouderschap;
- d. internetwinkels, uitsluitend in categorie 1 van de 'Beleidsnotitie internetwinkels' in bijlage 2;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en werken, geen bouwwerk zijnde;

alsmede voor:

- g. wegen en paden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. straatmeubilair en (beeldende) kunstwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. de woningen mogen uitsluitend in de volgende bouwwijzen worden gebouwd:
 1. 'aaneengebouwd';
 2. 'twee-aaneen';
 3. levensloopbestendig.
- d. de goothoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 7,0 m;
- e. de bouwhoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 12,0 m;
- f. de dakhelling van grondgebonden woningen mag niet minder bedragen dan 15°, met dien verstande dat bij levensloopbestendige woningen niet het hele hoofdgebouw voorzien hoeft te worden van een kap; **PM gemeente: vanaf 'met dien verstande' nieuw ingevoegd, anders botst dit bij de patiowoningen met de gedeeltelijke kappen die hier voorzien zijn;**
- g. voor de bouwdiepte van hoofdgebouwen geldt het volgende:
 1. de bouwdiepte van woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' mag niet meer bedragen dan 12 m;
 2. de bouwdiepte van woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen' mag niet meer bedragen dan 12 m;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 mag de bouwdiepte van levensloopbestendige woningen niet meer bedragen dan 18 m. **PM gemeente: nieuw ingevoegd, anders botst dit met de voorziene diepte van de levensloopgeschikte patiowoningen van 18 m.**
- h. voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens geldt het volgende:
 1. de afstand van een twee-aaneengebouwde woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde van het bouwperceel ten minste 2,5 m.

6.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen bij woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen' uitsluitend op minimaal 3,0 m achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd, en bij woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' of 'levensloopbestendig' uitsluitend op minimaal 1,5 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan, met uitzondering van een entree of erkers welke aan de voorgevel mogen worden gebouwd, mits:
 1. de afstand tot de voorperceelsgrens tenminste 1,0 m bedraagt;
 2. de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 1,5 m en van een entree niet meer dan 2,0 m;
 3. de breedte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
 4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
- b. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1,0 m, tenzij het bijbehorende bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
- c. het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken per woning mag ten hoogste bedragen:
 1. 70 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 1.000 m²;
 2. 100 m² voor bouwpercelen groter dan 1.000 m²;
 3. met dien verstande dat voor bouwpercelen kleiner dan 1.000 m² geldt dat per bouwperceel achter (het verlengde van) de voorgevel een oppervlakte van minimaal 30 m² onbebouwd dient te blijven;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 5,5 m.

6.2.3 *Carports*

Voor het bouwen van carports en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel mag maximaal 1 carport worden gebouwd;
- b. de carport moet 1,0 m voor of minimaal 0,5 m achter de voorgevel te worden gebouwd;
- c. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,2 m;
- d. de maximum oppervlakte bedraagt 30 m².

6.2.4 *Nutsvoorzieningen*

Voor nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. de goothoogte van een nutsgebouw bedraagt niet meer dan 5,0 m.

6.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1,0 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel mag niet meer bedragen dan 2,0 m;
- c. de bouwhoogte van pergola's en kinderspeelwerktuigen mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
- d. de bouwhoogte van sirenemasten mag niet meer bedragen dan 18,0 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8,0 m.

6.2.6 *Voorwaardelijke verplichting waterberging*

De bouw, het gebruik en de instandhouding van de woningen, zoals beschreven in deze bestemming, is pas toegestaan indien en zolang aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:

- a. voorzien moet worden in de aanleg van voldoende hemelwaterberging conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland en het Gemeentelijk riool- en waterplan.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen:

- a. met betrekking tot de situering, de afmeting, dakbeëindiging, de kapvorm en de goot- en bouwhoogte van de in dit artikel genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:
 1. het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
 2. de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- b. ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied;
- c. aan de situering van hoofdgebouwen ten behoeve van het hebben van minimaal 1 geluidluwe gevel in verband met een goed woon- en leefklimaat.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Omgevingsvergunning verhogen goothoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.1, onder d, teneinde voor een hoofdgebouw een goothoogte van 9,0 m toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. de verhoging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

6.4.2 Omgevingsvergunning vergroten bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.1, onder g, teneinde:

- a. voor woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen' een bouwdiepte van 15,0 m toe te staan;

mits voldaan wordt aan het volgende:

1. de vergroting mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

6.4.3 Omgevingsvergunning voor bouwen in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.1, onder h, teneinde hoofdgebouwen toe te staan tot in de zijdelingse perceelsgrens, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. de vergroting mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

6.4.4 Omgevingsvergunning bijbehorend bouwwerk tot voorgevellijn

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.2, onder a, teneinde bijbehorende bouwwerken toe te staan tot in de voorgevellijn, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. de vergroting mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 *Vrij beroep, gastouderschap of internetwinkel*

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

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 *Afwijken bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.5 ten behoeve van bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten in een woning, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80% van het begane grondoppervlak van het hoofdgebouw en/of de bijbehorende bouwwerken, met een oppervlakte van niet meer dan 50 m². Indien de woning slechts één bouwlaag heeft geldt een percentage van niet meer dan 40% met een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- b. het gaat om een bedrijfsactiviteit die behoort tot milieucategorie 1 of 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1';
- c. de gebruiker van de woning deze activiteit uitoefent;
- d. een bedrijf dat vergunningplichtig is in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is niet toegestaan;
- e. de noodzakelijke parkeervoorzieningen moeten op eigen terrein te worden gerealiseerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- f. de verkeersaantrekkende werking moet zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het maximum aantal wooneenheden in het plan geheel of gedeeltelijk te wijzigen mits:

- a. het totaal aantal toegestane woningen met niet meer dan 10 % toeneemt;
- b. het totaal aantal woningen moet passend zijn binnen de geldende woningbouwprogrammering van de gemeente, ook in relatie tot de daarin opgenomen overige woningbouwlocaties;
- c. sprake blijft van een samenhangende stedenbouwkundige- /ruimtelijke structuur;
- d. de wijziging uitsluitend voorziet in grondgebonden woningen;
- e. in het wijzigingsplan voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid conform lid 12.2;
- f. in het wijzigingsplan inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar geluidhinder wegverkeer, luchtkwaliteit, externe veiligheid, regenwaterretentie en de financieel-economische uitvoerbaarheid, waarbij moet zijn gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd;
- g. de bestaande regels van de bestemming 'Woongebied' van toepassing worden verklaard;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

Artikel 7 Leiding - Riool

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een rioolpersleiding met de hartlijn ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool'.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder a, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de leiding en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heikwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het permanent opslaan van goederen.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in sublid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

7.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in sublid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van het veilig en doelmatig functioneren van de leiding is gewaarborgd.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 7.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² én waarvan de diepte meer bedraagt dan 0,5 m onder het maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden meer dan 500 m² bedraagt:

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

8.4.2 Uitzonderingen

Het in sublid 8.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. op / in gronden plaatsvinden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

8.4.3 Toetsingscriteria

- a. De in sublid 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

9.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, vorm en afmetingen van bouwwerken indien dit noodzakelijk wordt geacht ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de in lid 9.1 genoemde cultuurhistorische waarden.

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

9.3.1 Werken en werkzaamheden

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

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

9.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 9.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, welke:

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

9.3.3 *Toelaatbaarheid*

De in sublid 9.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de in lid 9.1 genoemde cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Overschrijding ondergeschikte bouwdelen

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

11.2 Bestaande afwijkende maatvoering hoofdgebouwen

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

11.3 Ondergronds bouwen

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

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

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

12.2 Algemene parkeerregel

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

12.3 Evenementen

Alle gronden zijn tevens bestemd voor evenementen.

12.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Gebruik overeenkomstig de bestemming conform lid 6.1 is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat er binnen een termijn van maximaal 1 jaar na ingebruikname van de woningen uitvoering is gegeven aan de aanleg en vervolgens instandhouding van het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 4 of een vergelijkbaar landschappelijk inpassingsplan ter beoordeling van het bevoegd gezag.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Landschapstypen

13.1.1 Landschapstypen en kernkwaliteiten

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype waaloeverwallen' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het waaloeverwallenlandschap, met de volgende kernkwaliteiten: kleinschalig samenspel van bebouwingslinten, dorpen, weiden en boomgaarden in onregelmatige patronen, zeer groene uitstraling door erven, boomgaarden, wegbeplantingen, windsingels en opslag rond plassen, afwisselend beeld en groene zones tussen de dorpen.

13.1.2 Regels

Voor de in sublid 13.1.1 genoemde gronden gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemmingen waarbinnen deze gelden.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
- d. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- e. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Wijziging Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming(en):

- 'Waarde - Archeologie 3'.

geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of toe te kennen, indien dit op basis van archeologisch onderzoek gewenst is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

16.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Roodhekenpas West Druten'

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Beleidsnotitie internetwinkels

Bijlage 3 Nota parkeernormen

Bijlage 4 Landschappelijke inpassing