

Wijzigingsplan Klapstraat 8a, Afferden

Gemeente Druten

NL.IMRO.0225.BPWaffklapstr8a-2303



HSRO STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ONTWIKKELING BV
i.o.v. Maas & Waal Fourage en Transport

Wijzigingsplan Klapstraat 8a, Afferden

Gemeente Druten

NL.IMRO.0225.BPWaffklapstr8a-2303

Colofon

Datum: 1 november 2023

Door:

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling bv

Hoogstraat 1,

6654 BA Afferden (gld)

0487-542906,

www.hsro.nl,

info@hsro.nl,

In opdracht van:

Maas & Waal Fourage en Transport

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding en voornemen.....	5
1.1: Aanleiding en planlocatie.....	5
1.2: Voornemen.....	5
1.3: Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4: Leeswijzer.....	6
2: Beleidskader.....	7
2.1: Rijksbeleid.....	7
2.1.1: Algemene Maatregelen van Bestuur.....	7
2.1.2: Ladder duurzame verstedelijking.....	7
2.1.3: Waterplan en Kaderrichtlijn water.....	8
2.1.4: Erfgoedwet	8
2.1.5: Overig nationaal beleid en wetgeving.....	9
2.2: Provinciaal beleid.....	9
2.2.1: Omgevingsvisie Gelderland.....	9
2.2.2: Omgevingsverordening Gelderland	9
2.2.3: Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030.....	9
2.3: Beleid Waterschap Rivierenland.....	10
2.3.1 Waterbeheerprogramma Waterschap Rivierenland.....	10
2.3.2 Keur Waterschap Rivierenland 2014	10
2.4: Gemeentelijk beleid.....	10
2.4.1: Bestemmingsplan	10
2.4.2: Structuurvisie Druten.....	10
2.4.2: Woonvisie 2016-2021 “Samen werken aan beter wonen”	11
2.4.3: Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven.....	11
2.4.4: Duurzaamheid.....	11
2.4.5: Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2022 (GRP).....	11
2.4.6: Nota Parkeernormen.....	12
2.4.7: Samen in Verscheidenheid, Beleidsnota Cultuurhistorie.....	12
2.4.8 Welstandsnota.....	13
2.5: Conclusie beleidstoets.....	13
3: Milieuhygiënische aspecten.....	14
3.1: Bodem.....	14
3.1.1: Toetsingskader.....	14
3.1.2: Toetsing.....	14
3.2: Luchtkwaliteit.....	14
3.2.1: Toetsingskader.....	14
3.2.1: Invloed omliggende bedrijven.....	15
3.3: Geluid.....	15
3.3.2: Toetsing industrielawaai	16
3.4: Milieuzonering	17
3.5: Externe veiligheid.....	18
3.5.1: Toetsingskader.....	18
3.5.2: Toetsing.....	18
3.6: Water.....	19
3.6.1: Toetsingskader.....	19
3.7: Ecologie.....	20
3.7.1: Toetsingskader.....	20
3.7.2: Toetsing Gebiedsbescherming.....	20
3.7.3: Toetsing Soortenbescherming.....	21
3.8: Verkeer en parkeren.....	21
3.9: Cultuurhistorie en archeologie.....	22
4: Juridische planbeschrijving.....	23
4.1: Wijzigingsplan.....	23
4.2: Regels.....	23
4.3: Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid.....	24
4.4: Toetsing aan de bouwregels	24

5: Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	25
5.1: Algemeen.....	25
5.2: Eigendomssituatie.....	25
5.3: Vooroverleg.....	25
5.4: Inspraak	25
5.5: Zienswijzen.....	25
Bijlagen.....	26

Hoofdstuk I: Inleiding en voornemen

I.1: Aanleiding en planlocatie

De initiatiefnemer beoogt om de bestaande agrarische bedrijfswooning om te vormen naar burgerwoning. Deze woning heeft momenteel nog een agrarische bestemming met bouwperceel. In de bestaande bestemmingsplanregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemmingswijziging te bewerkstelligen. Deze bevoegdheid maakt het, onder voorwaarden, mogelijk de bestemming te wijzigen in het geval van bedrijfsbeëindiging. Het agrarisch bouwperceel zal daardoor verdwijnen.



Figuur 1.1 Uitsnede kadastrale kaart met projectie plangebied (rode stippellijn) (bron:kadastralekaart.com)

I.2: Voornemen

De wijziging van de bestemming van de locatie aan de Klapstraat 8a betreft twee percelen die bekend staan als kadastrale gemeente Druuten sectie D, nummer 1301 en een deel van perceel 1302. In totaal gaat om een oppervlakte van circa 1524 m².



Figuur 1.2 oorspronkelijk aanwezige opstallen (bron: topotijdreis.nl)

Bouwkundig verandert er niets. Ook de tuinrichting zal niet wezenlijk wijzigen. De bebouwing bestaat momenteel uit een bedrijfswoning in 2 verdiepingen en kap, met daaraan gebouwd een schuur. De totale oppervlakte bedraagt volgens de Basisregistratie Adressen en gebouwen 191 m2. Deze woning is oorspronkelijk in 1965 opgericht.

In 2014 zijn door de vorige bewoners de bedrijfsopstallen gesloopt. In 2018 en 2019 zijn de woning en de schuur verbouwd, verduurzaamd en levensloopbestendig gemaakt. In de schuur is onder andere een kantoor voor het bedrijf gerealiseerd.

1.3: Vigerend bestemmingsplan

De Klapstraat maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'. Dit bestemmingsplan is de afgelopen jaren bijgesteld door middel van periodieke herzieningen. In veegplannen, zijn meerdere kleinere deelprojecten, wijzigingen in regels en plankaart in de hele gemeente Druten integraal meegenomen. Voor dit plangebied is qua verbeelding de vierde herziening relevant. Dit plan is vastgesteld op 30 januari 2020.



Figuur 1.4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' met plangebied (rood omlijnd) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' met voor een grootste deel van het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Voor dit plan hebben deze dubbelbestemmingen geen gevolgen omdat archeologisch onderzoek pas nodig bij een ingreep groter dan 500 m2. Ook is de vigerende bestemming qua cultuur historische waarden uitgezonderd (artikel 3.3.2 sub. C en D). Daarnaast is voor een klein deel van het plangebied de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-LPG' van toepassing. Binnen deze zone is geen nieuwbouw van kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het besluit Externe veiligheid toegestaan.

1.4: Leeswijzer

Na het inleidende hoofdstuk zal de huidige situatie worden beschreven. In hoofdstuk 2 zal beknopt het ruimtelijk beleid en de gewenste situatie worden beschreven, gevolgd door een beoordeling van de ruimtelijke aspecten in hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk worden verschillende ruimtelijke en milieukundige aspecten onderzocht. In hoofdstuk 4 wordt de juridische planbeschrijving toegelicht. Hoofdstuk 5 sluit het wijzigingsplan af met de algemene procedure regels.

2: Beleidskader

2.1: Rijksbeleid

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid.

De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

2.1.1: Algemene Maatregelen van Bestuur

De NOVI en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte omvatten norm- en kaderstellende uitspraken die beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Die uitspraken werken door in het beleid dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd met betrekking tot ruimtelijke en lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. De AMvB Ruimte omvat ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft onder andere waterveiligheid aan de kust en de grote rivieren, bescherming van de Waddenzee, behoud van werelderfgoed, defensietaken, ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen en de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol. Het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan en vormt daarom geen belemmering voor het initiatief.

2.1.2: Ladder duurzame verstedelijking

De 'ladder duurzame verstedelijking' is onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Sinds 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd. De Ladder waarborgt zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, door vernieuwde aandacht voor toekomstige ruimtebehoefte en ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving. Bestemmingsplannen voor woningen, kantoren en bedrijven moeten zorgvuldig en transparant afgewogen worden. De Ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling met door jurisprudentie bepaalde omvang in gebieden buiten door de gemeenteraad als bebouwde kom aangemerkt gebied.

De omvang van het plangebied, het aantal woningen en de locatie maken dat toetsing aan de ladder niet noodzakelijk is. In dit geval betreft het een kleinschalige ontwikkeling binnen de bebouwde kom van Afferden van slechts één woning. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Een dergelijke ontwikkeling is echter volgens de toelichting geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er wordt pas gesproken van stedelijke ontwikkeling als er 12 woningen of meer binnen een plangebied gerealiseerd worden (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

2.1.3: Waterplan en Kaderrichtlijn water

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2027 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen, waaronder dit wijzigingsplan ruimtelijke onderbouwing, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan. Het 'Nationaal Waterplan 2016-2021' vormt het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedsbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld.

2.1.4: Erfgoedwet

Monumenten en cultuurhistorie

De Erfgoedwet gaat samen met de nieuwe Omgevingswet het fundament vormen voor de bescherming van rijksmonumenten. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is:

- roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten staat in de Erfgoedwet;
- de aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komt in de Omgevingswet.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de fysieke leefomgeving betreffen, gaan naar de toekomstige Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen totdat de nieuwe Omgevingswet in werking treedt. Het betreft:

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

Het plangebied omvat geen monumenten. Het perceel is niet aangemerkt als beschermd stads- en dorpsgezicht. Daarnaast ligt het plan op voldoende afstand van andere monumenten zodat de bebouwing ter plaatse geen invloed heeft op de beleving en omgeving van monumenten. Het wijzigingsplan is dan ook niet strijdig met de bepalingen uit de Erfgoedwet.

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Dit verdrag is uitgewerkt in 2007 in een wijziging van de Monumentenwet. Daarmee werden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De belangrijkste verandering voor archeologen is de vervanging van de opgravingsvergunning door een wettelijk geregelde certificering. Gemeenten hebben een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In bestemmingsplannen houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden. Dit blijft in stand, maar wordt overgeheveld naar de nieuwe Omgevingswet. Alle onderdelen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komen daarin terecht. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. In dit geval is echter geen archeologisch onderzoek nodig, vanwege de beperkte omvang van het plangebied (zie ook hoofdstuk 4). Los van dit gemeentelijke beleid blijft de wettelijke meldingsplicht bij een archeologische toevalsvondsten en archeologische waarnemingen zoals in geregeld in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet van kracht.

2.1.5: Overig nationaal beleid en wetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen zijn diverse omgevings- en milieufactoren van toepassing. Wet geluidhinder, Wet luchtkwaliteit, Wet Water, Wet Milieubeheer, Wet geluidshinder, het Besluit externe veiligheid, etc. Het nationale beleid dat relevant is qua wetgeving voor dit plan, zal nader toegelicht worden in hoofdstuk 4.

2.2: Provinciaal beleid

2.2.1: Omgevingsvisie Gelderland

In het najaar van 2014 zijn de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland in werking getreden. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de Omgevingsvisie. De provincie koestert het waarborgen en het verder ontwikkelen van de kwaliteiten van Gelderland waarbij recht wordt gedaan aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek. De provincie zet voor de toekomst in op een gezond, veilig en schoon en welvarend Gelderland.

2.2.2: Omgevingsverordening Gelderland

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. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De laatste versie, het actualisatieplan 8, is door provinciale staten vastgesteld op 15 december 2021.

De planlocatie is niet gelegen in Natura 2000 gebied (dit betreft de verderop gelegen uiterwaarden), Nationaal landschap, het Gelderse natuurnetwerk of waardevol open gebied. Voor het plangebied is derhalve uitsluitend de bepaling met betrekking tot nieuwe woonlocaties (artikel 2.2.) van belang. Nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen kunnen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Vanwege de beperkte schaal en omdat het plangebied reeds een bestemming asl bedrijfswoning heeft is er geen strijdigheid met het provinciaal beleid.

2.2.3: Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030

De gemeente Druten maakt deel uit van de Subregio Nijmegen. In de woonagenda zijn de gemeentelijke woningbouwprogramma's in lijn gebracht met de bevolking- en woningbehoefteprognoses uit het regionale woningmarktonderzoek 2019 Arnhem Nijmegen en de Woondeal uit 2020 die werd afgesloten met Rijk en Provincie.

Het uitgangspunt van de woonagenda is dat goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige inwoners van de gemeenten centraal staat. De woningvoorraad en woonomgeving moet kunnen voldoen aan de (veranderende) woonbehoeften van de inwoners met voldoende aanwezige of bereikbare voorzieningen in de buurt. Dit met voldoende aandacht voor duurzaamheidsaspecten in de brede zin en met behoud of zelfs versterking van natuurwaarden. Er zijn vier thema's geformuleerd:

1. Verantwoord versnellen: programmeren en afstemmen;
2. Bestaande woningvoorraad en betaalbaarheid;
3. Duurzaam en toekomstbestendig
4. Huisvesting specifieke doelgroepen

Vanwege het feit dat het hier om de omzetting van een bestaande bedrijfswoning gaat is er geen strijdigheid met het regionale beleid.

2.3: Beleid Waterschap Rivierenland

Water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn de Kaderrichtlijn Water, Waterwet, het Bestuursakkoord Water, Nationaal Waterplan en de Watertoets. Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Zij zorgen samen met de provincie en gemeenten voor de implementatie van dit beleid.

2.3.1 Waterbeheerprogramma Waterschap Rivierenland

Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 'Versterken, Verbinden, Vergroenen'. Dit programma omvat alle watertaken. Het gaat om beschikbaarheid van voldoende water van voldoende kwaliteit, rioolwaterzuivering, vaarwegen, primaire en secundaire waterkeringen. Het waterschap moet samen met gemeenten zorgen voor een klimaatbestendige leefomgeving. Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Extreme buien worden steeds vaker afgewisseld met perioden van droogte. Het schap is verantwoordelijk voor het waterpeil in sloten en vaarten. Dit peil heeft effect op het grondwaterpeil. Gemeenten moeten overlast door te veel of te weinig grondwater beperken. Particulieren zijn verantwoordelijk voor het grondwater op hun perceel. In het kader van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap, naast de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren', De driestapstrategie 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Uitgangspunt is dat schoon hemelwater niet thuishoort in het riool, maar moet worden afgekoppeld.

2.3.2 Keur Waterschap Rivierenland 2014

De Keur voor waterkeringen en wateren is een verordening van Waterschap Rivierenland. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterkeringen, wateren en grondwater. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken en (grond)waterlichamen in staat te houden. Voor werkzaamheden in de nabijheid van een watergang of dijklichaam is een vergunning of ontheffing in het kader van de Keur noodzakelijk. Plannen dienen in het kader van vooroverleg conform het Besluit ruimtelijke ordening altijd een Watertoets te doorlopen om waterhuishoudkundige belangen en gevolgen inzichtelijk te maken. Hierover wordt meer beschreven in de waterparagraaf in hoofdstuk 4. De watertoets is ook als bijlage toegevoegd in dit document.

2.4: Gemeentelijk beleid

2.4.1: Bestemmingsplan

In hoofdstuk 1 is de relatie tussen het initiatief en het vigerende bestemmingsplan beschreven. Deze versie van de verbeelding van het bestemmingsplan is op 30 januari 2020 vastgesteld. In de tussentijd zijn er nieuwe ontwikkelingen in de dorpen gerealiseerd en zijn veranderende inzichten qua beleid en regels ontstaan. In de gemeente Druten worden deze ontwikkelingen verwerkt in een veegplan. Hierin worden de nodige veranderingen aangebracht aan huidige plannen en kunnen kleinschalige initiatieven opgenomen worden zodat hiervoor niet de gehele bestemmingsplanprocedure hoeft te worden doorlopen.

2.4.2: Structuurvisie Druten

Op 16 februari 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Druten vastgesteld. De structuurvisie vormt voor de gemeente Druten het kader waarbinnen de gemeente, samen met anderen, ontwikkelingen initieert en projecten (van anderen) beoordeelt. Het beleid, zoals opgenomen in de structuurvisie, vormt de basis voor de op te stellen bestemmingsplannen. In de structuurvisie wordt aangegeven dat de gemeente Druten onderdeel uitmaakt van een dynamisch rivierenlandschap met diverse landschapstypen. Daarbij is aangesloten bij de landschapstypen zoals deze in het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) uit 2007 zijn vastgelegd.

Het beleid is gericht op het behouden en versterken van de identiteit van het landschap met haar bijzondere waarden (aardkundig, archeologisch, cultuurhistorisch, ecologisch en landschappelijk). Hiervoor is natuur- en landschapsontwikkeling noodzakelijk. Aan de verschillende landschapstypen zijn opgaven gekoppeld. Op de kaart van de structuurvisie is het plangebied aangewezen als 'bestaand woongebied'. Het plan is derhalve in overeenstemming met de Structuurvisie Druten.

2.4.2: Woonvisie 2016-2021 "Samen werken aan beter wonen"

De gemeenteraad van Druten heeft op 22 december 2016 de "Woonvisie 2016-2021 Samen werken aan beter wonen" vastgesteld. De visie is uitgewerkt aan de hand van vijf speerpunten:

1. Faseren, doseren en samenwerken
2. Invulling geven aan woonwensen
3. Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft
4. Leefbare wijken en dorpen
5. Toekomstbestendig wonen

Vanwege de groei van het aantal huishoudens in de gemeente Druten bestaat de opgave uit het toevoegen van 970 woningen in de periode 2019-2030, waarvan 70 procent in de periode tot 2025. In een aantal kleinere kernen is de actuele plancapaciteit beperkt. Bij aantoonbare vraag in de kleinere kernen worden echter nieuwbouwtontwikkelingen gefaciliteerd. Daarnaast is het vergroten aantal levensloopgeschikte woningen van belang. Dit kan door het aanpassen van de bestaande voorraad en door nieuwbouw. Voor (vitale) senioren wordt ingezet op het maximaal aanpasbaar bouwen van nieuwe woningen. Deze woningen moeten inspelen op de groeiende groep ouderen die niet meer in aanmerking komen voor een verzorgings- of verpleeghuisplaats. Dit initiatief past qua doelgroep en doelstelling binnen de kaders van de woonvisie. Vanwege het feit dat het plangebied reeds een bestemming als bedrijfswoning heeft is er geen strijdigheid met de woonvisie.

2.4.3: Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven

De gemeente Druten hanteert bij de beoordeling van kleinschalige nieuwbouwplannen van particulieren de nota "Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven". De beoordeling betreft drie kwaliteitscriteria. Het gaat om Duurzaamheid, Volkshuisvestelijke kwaliteit, Ruimtelijke Kwaliteit en leefbaarheid. Op basis van een meer gedetailleerde puntentelling worden woningbouwinitiatieven kwalitatief getoetst. Een woningbouwinitiatief moet minstens 2 punten halen. Dit plan valt hier niet onder omdat het hier een wijzigingsplan betreft waardoor een woning hier, onder voorwaarden, planologisch feitelijk al is toegestaan.

2.4.4: Duurzaamheid

Op 1 februari 2018 heeft de gemeenteraad van Druten de Startnotitie Duurzaam Druten vastgesteld. Hieruit volgt de ambitie om in 2040 een energie neutrale gemeente te zijn. Daarnaast toetst de gemeente het Bouwbesluit. Dit besluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). BENG is gebaseerd op een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken, de Trias Energetica. In de bouwfase van het project wordt invulling gegeven aan deze nieuwe normen, vanwege de samenhang tussen ontwerp, gebruiksfuncties en omvang. Bij de nieuwbouw liggen kansen om de duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf.

Het betreft hier echter een bestaande woning, die de afgelopen jaren ingrijpend is gerenoveerd. Isolatie en een moderne installatie hebben de woning sterk verduurzaamd. Er is geen strijdigheid met het gemeentelijk beleid op dit vlak.

2.4.5: Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2022 (GRP)

Gemeenten zijn op grond van artikel 4.22 van de Wet milieubeheer (WM) verplicht om te beschikken over een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Het nieuwe GRP is samen met de gemeenten Beuningen,

Druten, Heumen en West Maas en Waal opgesteld. In het gezamenlijke GRP blijft iedere gemeente zelfstandig verantwoordelijk en stelt het nieuwe GRP afzonderlijk vast. In het GRP is aangegeven op welke wijze de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP heeft tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Het gaat om het voorkomen van verontreiniging van bodem, grond- en oppervlaktewater en schade door wateroverlast. Het GRP is de leidraad voor beleid en handelen bij het inspelen op de klimaatverandering, vergroten van het waterbewustzijn van de samenleving en anticiperen op de Omgevingswet. Het nieuwe GRP beantwoordt aan de doelstellingen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) van 22 mei 2011. Samenwerking moet leiden tot doelmatiger waterbeheer.

Planspecifiek

De woning zal qua riolering niet gewijzigd worden. Zowel vuilwater als hemelwater zijn aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. Het initiatief is niet strijdig met het GRP beleid van de gemeente Druten.

2.4.6: Nota Parkeernormen

De Nota Parkeernormen (2011 en 2021) is de leidraad voor de verkeerskundige toetsing van nieuwe plannen en heeft als doel het totale gemeentelijke parkeerareaal in evenwicht te houden en de bereikbaarheid en leefbaarheid binnen de gemeente te waarborgen. In de Nota Parkeernormen zijn voor verschillende functies parkeereisen opgenomen. Uitgangspunt is dat benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Bij dit plan is op eigen terrein ruimte aanwezig om te voldoen aan de Nota.

2.4.7: Samen in Verscheidenheid, Beleidsnota Cultuurhistorie

De gemeente Druten heeft samen met de buurgemeenten Wijchen Beuningen en Heumen in 2015 de beleidsnota "Samen in verscheidenheid" opgesteld. De gemeente Druten wil de gebieden met een hoge en zeer hoge cultuurhistorische waarde beschermen. De geïnventariseerde waarden zijn meegenomen in nieuwe bestemmings- en periodieke plannen. De bescherming van de cultuurhistorische waarden geschiedt door middel van een dubbelbestemming. Bij het bestemmingsplan '2e periodieke herziening Druten' is deze bestemming dan ook opgenomen.

De bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle gebieden heeft in de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' 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 bouwvergunning 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. In dit geval gaat het om een bestaande woning die alleen qua gebruik van een bedrijfswoning in een reguliere woning zal worden omgezet. Er zijn geen gevolgen voor de verschijningsvorm van het hoofdgebouw en bijgebouwen. De relatie met het bestaande lint en wijkt niet af.

2.4.8 Welstandsnota

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

Planspecifiek

Dit deel van het lint aan de Klapstraat behoort bij het deelgebied Lintbebouwing in de Welstandsnota en valt onder het welstandsniveau 2: bijzondere welstandsgebieden. In dit geval gaat om een een perceel op de rand van het lint dat qua omgeving geen monumentale, landschappelijke of bijzondere architectonische waarde heeft.

2.5: Conclusie beleidstoets

Omdat het woningbouwplan in de grond al is toegestaan in het vigerende bestemmingplan is een nadere toets aan beleid feitelijk niet nodig. Omdat beleid kan wijzigen kan op basis van actuele beleidsstukken geconstateerd worden dat er geen belemmeringen zijn qua overheidsbeleid.

3: Milieuhygiënische aspecten

De uitvoerbaarheid van het voorliggende plan wordt getoetst aan verschillende ruimtelijke en milieuhygiënische relevante aspecten en de economische uitvoerbaarheid van het plan.

3.1: Bodem

3.1.1: Toetsingskader

Diverse wetten vormen de basis voor de regelgeving om bodemverontreiniging te voorkomen, beperken, onderzoeken en saneren. Regels met betrekking tot bouwen, wonen en de ruimtelijke ordening bepalen dat gemeenten bij nieuwe bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemonderzoek (bodemtoets) moet laten uitvoeren. Voordat een dergelijke bestemming kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater voldoende vrij zijn van verontreinigingen en daarmee geschikt zijn voor het gebruik. De financiële haalbaarheid van het plan hangt hiermee samen. Als er bodemverontreiniging wordt aangetroffen waarvoor bodemsanering noodzakelijk is, dan moeten deze kosten in de financiële haalbaarheid worden meegenomen.

Conform de Wet bodembescherming en de bouwverordening, kan bouw pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (gemaakt) voor het beoogde doel. Voordat er een wijziging in het grondgebruik plaatsvindt, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik, bijvoorbeeld door middel van een bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kijkt naar de kwaliteit van de bodem en de mate van eventuele bodemverontreiniging. Er zijn echter een aantal omstandigheden waarbij geen bodemonderzoek nodig is:

- Het realiseren van een bouwwerk waarvan aannemelijk is dat er geen mensen langer dan 2 uur per dag in verblijven. Voorbeelden zijn garages, schuren, opslagloodsen en dergelijke;
- Het bouwwerk de grond niet raakt. Bijvoorbeeld het bouwen van een extra verdieping, of het plaatsen van een dakkapel. Maar ook een inpandige verbouwing, werkzaamheden aan een fundering of het maken van een kelder behoren tot de categorie waar geen bodemonderzoek voor vereist is;
- Als de functie van het gebouw gelijk blijft (in wettelijke termen: het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd);
- De gemeente kan ontheffing verlenen tot het indienen van een bodemonderzoek indien het een tijdelijk bouwwerk betreft en indien naar het historisch gebruik en naar de bodemgesteldheid blijkt, dat de locatie onverdacht is.

3.1.2: Toetsing

Voor de locatie is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Envita (rapportnummer 203625-11/R01, 12 juli 2017). In hoofdstuk 6 van dit rapport zijn de conclusies en aanbevelingen weergegeven. Hieruit blijkt dat er geen bezwaren zijn tegen bebouwing van de locatie en het gebruik voor wonen. Omdat het gebruik sindsdien niet is gewijzigd, zijn er geen redenen aan te nemen dat de bodemkwaliteit een belemmering is voor het beoogde gebruik. Daarnaast betreft het hier een bestaande woning. De functie blijft gelijk. Een actualisatie van het bodemrapport is dan ook niet noodzakelijk.

3.2: Luchtkwaliteit

3.2.1: Toetsingskader

Wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit is opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). De wet is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In de Nederlandse wetgeving wordt met name de aandacht gelegd op stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof). Deze regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële regelingen.

De opname van de Wet Luchtkwaliteit in de Wet Milieubeheer heeft er met name voor gezorgd dat er een betere afstemming is ontstaan tussen ruimtelijke activiteiten en luchtkwaliteit. Als namelijk aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het ontwikkelen van de beoogde ruimtelijke activiteit:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het bestemmingsplan is één van de bevoegdheden waarbij aan de bovengenoemde criteria moet worden getoetst (genoemd in artikel 5.16, tweede lid onder c Wet milieubeheer). In 2009 is het NSL in werking getreden. Op basis van bijlage 3A van de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)’ dragen na de vaststelling van het NSL, de volgende ontwikkelingen “niet in betekenende mate” bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor geen luchtonderzoek te worden uitgevoerd. Concreet betekent dit bij:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2);
- < 100.000 m2 bruto vloeroppervlak (b.v.o.) bij kantoorlocaties bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 200.000 m2 b.v.o. bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.1).

Met andere woorden een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. Wordt deze grens niet overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden en zijn aanvullende maatregelen niet nodig. De herbestemming van één woning zal geen significante verslechtering tot gevolg hebben.

Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan ‘niet in betekende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

3.2.1: Invloed omliggende bedrijven

De uitstoot van de omliggende bedrijven en industrie is via het activiteitenbesluit en vergunningen gereguleerd. Croonen heeft een vergunning waarin maatwerk voorschriften zijn opgenomen.

3.2.2: Toetsing

Het beoogde bouwplan kan worden aangeduid als 'NIBM'-project en voldoet daarmee aan de Wet Milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor deze planontwikkeling.

3.3: Geluid

3.3.1: Toetsingskader

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van nieuwe woningen of de vestiging van een bedrijf moet rekening gehouden worden met het aspect geluid in de ruimste zin van het woord. Voor geluid vormen de Wet geluidhinder (Wgh) en het Activiteitenbesluit de formele juridische kaders.

Daarnaast is er vanuit het begrip “goede ruimtelijke ordening” jurisprudentie ontstaan waarbij geluidhinder nader beschreven en afgewogen dient te worden. Het gaat daarbij om potentiële geluidhinder op het project van buitenaf en de gevolgen van het project voor omliggende geluidsgevoelige objecten. Met andere woorden de inwaartse en uitwaartse gevolgen van het aspect geluid. Geluidsgevoelige bestemmingen kunnen onderverdeeld worden in twee groepen:

- geluidsgevoelige bestemmingen in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh);
- andere geluidsgevoelige bestemmingen.

De Wet geluidhinder (Wgh) regelt de mate waarin het geluid het woonklimaat mag belasten. In het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat een geluidsgevoelig object een aanvaardbare geluidsbelasting ondervindt van omliggende geluidsbronnen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidsgevoelig functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van bepaalde geluidsbronnen, er een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Het gaat daarbij om lawaai van industrieterreinen, spoor(weg)verkeer en wegverkeer. In de omgeving van dit plangebied zijn wel bedrijven en wegen aanwezig maar geen spoorwegen. Deze zullen daarom buiten beschouwing blijven.

3.3.2: *Toetsing wegverkeerslawaai*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet voor alle wegen waarvan de geluidszone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek worden verricht (artikel 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). Er zijn twee soorten straten/wegen die geen geluidzone of invloedssfeer hebben, waardoor een akoestisch onderzoek niet nodig is, namelijk:

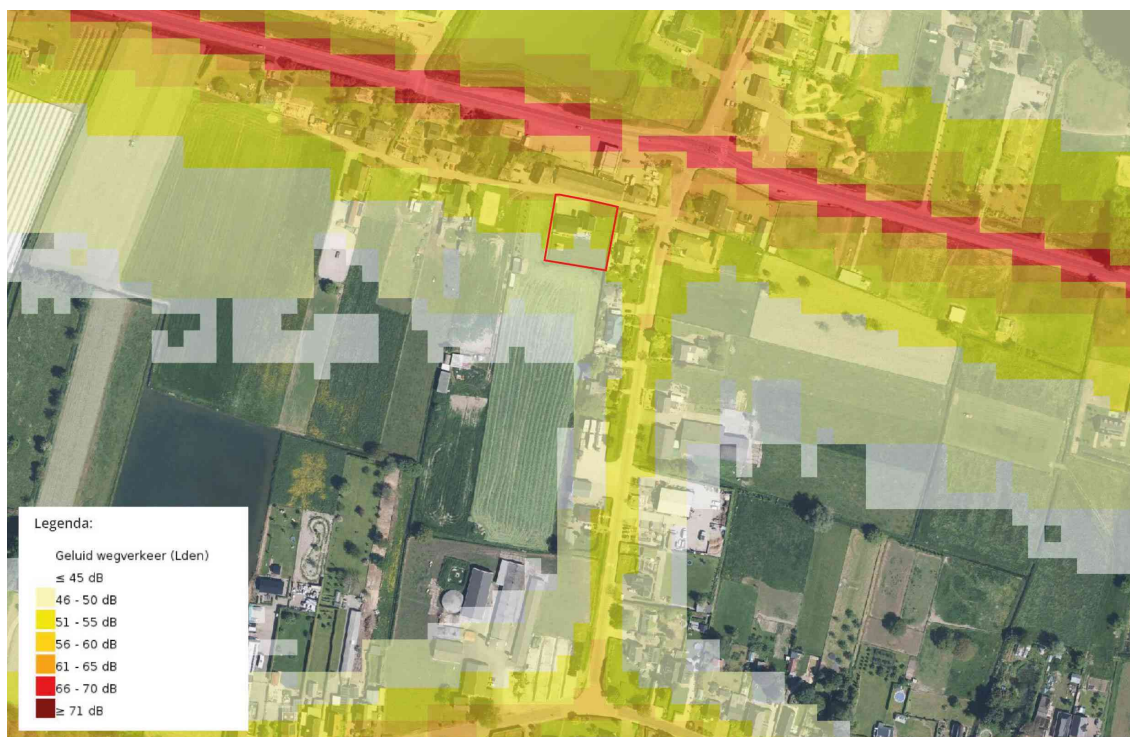
- Wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u geldt

In de directe omgeving van het plangebied ligt de Klapstraat (40 m) en een doodlopende aantakking van deze weg. Hier mag 30 km/u gereden worden. De van Heemstraweg (60 km/u) en de Maas en Waalweg (N322) hebben een geluidzone van 200 m. De afstanden tussen de de Maas en Waalweg en de Van Heemstraweg en het initiatief bedraagt respectievelijk 50 m en 1,4 km. Het verkeersgeluid van de van Heemstraweg zou een belemmerende factor kunnen zijn. In dit geval gaat het echter om een bestaande woning, die vrijwel geheel achter bestaande bebouwing van het noordelijk gelegen tankstation ligt. Daarnaast is er sprake van gedeeltelijke afscherming door omliggende woongebouwen en schuren. Het geluid van de van Heemstraweg en het doorgaande deel van de Klapstraat is ter plaats dan ook beperkt waarneembaar.

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bebouwing niet de grenswaarde van 48 dB mag overschrijden. Wanneer een wijziging van het bestemmingsplan geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing. In dit geval is de woonfunctie planologisch vigerend al toegestaan. Op basis van artikel 76, lid 3 Wet geluidhinder hoeft de geluidbelasting van een aanwezige weg op een bestaande woning niet getoetst te worden. Daarnaast kan worden opgemerkt dat de betreffende woning een aantal jaren geleden ingrijpend is gerenoveerd. Daarbij is de isolatie en daarmee de geluidwerendheid van de buitenschil sterk verbeterd.

3.3.2: *Toetsing industrielawaai*

Het plangebied bevindt zich op korte afstand van het tankstation Croonen. De woning is echter afgeschermd door de hogere bebouwing van dit bedrijf. Ook vinden alle activiteiten van aan de noordzijde plaats. Het bedrijf Croonen zal daarnaast, mee in het kader van het activiteitenbesluit, al rekening dienen te houden met dichterbij gelegen bestaande woningen.



Figuur 3.1: Uitsnede kaart wegverkeer Nederland met plangebied (rood omlijnd) (bron: atlas leefomgeving)

3.3.3: Toetsing goede ruimtelijke ordening

Gezien de afscherpende bebouwing lijkt het niet aannemelijk dat ter plaatse van de om te zetten woning het wegverkeerslawaai en het bedrijfslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder zal overschrijden. De kaart uit de atlas leefomgeving geeft echter een waarde aan van 51 tot 56 dB. Hieruit valt af te leiden dat de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB vrijwel zeker niet wordt overschreden. Daarnaast is sprake van een bestaande recent gerenoveerde woning. De isolatiewaarde van de gevel is verhoogd en verschaft extra geluidwering. Daarbij is een adequaat binnenniveau verkregen.

3.4: Milieuzonering

Toetsingskader

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Milieuhindergevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven.

Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. Indien het om een gebied met een gemengd karakter gaat kan, met één stap, een geringere afstand worden aangehouden.

Toetsing

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een tankstation, autoverhuur en brandstoffenhandel. Omdat ook Lpg verkocht wordt geldt een richtafstanden van 50 m. Dit is afhankelijk van verkochte aantal aantal m3 LPG. In het vigerende bestemmingsplan is echter een veiligheidszone van 30 m aangehouden. Dit is te motiveren in verband met het gemengde karakter van het gebied. Noordoostelijk, op 115 m afstand, bevindt zich het horeca bedrijf de Tabaksplant en een bedrijfsverzamelgebouw (68 m) met een maatschappelijke bestemming. Ten zuiden (200m) en ten westen (70 m) bevinden zich 2 voormalige agrarische bedrijven. Deze zijn echter nog wel als zodanig bestemd. Daarnaast is aan de Klapstraat op 160 m afstand ook nog een hoveniersbedrijf actief. Deze bedrijven worden niet belemmerd door het initiatief. In de directe nabijheid zijn namelijk op veel kortere afstand al woningen aanwezig. Ook wordt in de meeste gevallen voldaan aan de richtafstanden.

Tabel 3.1: Richtafstanden milieuzonering omliggende bedrijven

Adres	Soort bedrijf	Categorie	Richtafstand woonwijk/gemengd gebied	Maatgevende factor	Afstand tot perceel
Van Heemstraweg 40	Tankstation, autoverhuur, service station.	3,1	50/30 meter	Gevaar	15 meter
Koningstraat 73	Voormalig agrarisch bedrijf	3,2	100/30 meter	Geur	200 meter
Van Heemstraweg 33	Horecabedrijf	2,1	30/10 meter	Geluid	115 m
Klapstraat 3	Voormalig agrarisch bedrijf	3,2	100/30 meter	Geur	80 m
Klapstraat 1b	Hoveniersbedrijf	3,1	50 meter	Geluid	200 meter
Klapstraat 7/ Van Heemstraweg 38	Bedrijfsverzamelgebouw, kantoor, cursus	2	30/10 meter	Geluid	68 meter

3.5: Externe veiligheid

3.5.1: Toetsingskader

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

3.5.2: Toetsing

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Uit de provinciale risicokaart (zie afbeelding 3.3), eindrapporten over het basisnet (weg, water en spoor) en actuele informatie over relevante risicobronnen blijkt dat de bebouwing binnen het plangebied niet is gelegen binnen:

- Het invloedsgebied van een Bevi-inrichting
- Een plaatsgebonden risicocontour
- Het invloedsgebied van een LPG tankstation
- De veiligheidsafstanden van vuurwerkverkooppunten
- De 200 meter zone, (toekomstig) plasbrandaandachtsgebied (PAG) van relevante spoorwegen
- Het invloedsgebied van een hoge druk-aardgasleiding
- Het invloedsgebied van een DPO-buisleiding
- De 200 meter zone, (toekomstig) PAG en vrijwaringszone van relevante vaarwegen
- De 200 meter zone van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water
- Het invloedsgebied van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een LPG station iets ten noorden. De opslag bedraagt hier 500 m³ LPG en daarbij hoort een PR contour van 25 meter. De woning is gelegen op ca. 30 meter vanaf het vulpunt er ligt daarmee niet binnen de PR contour. Bij dit bedrijf worden ook propaan flessen opgeslagen en verhandeld. Voor deze inrichtingen gelden risicocontouren van respectievelijk 20 en 25 meter. De bestaande woning ligt hier net buiten. Het plangebied bevindt zich op circa 300 meter van deze plaatsgebonden risico's. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

3.6: Water

3.6.1: Toetsingskader

Water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn de Watertoets, Waterwet en het Nationaal Waterplan. Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

De eventueel benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van de toename van verhard oppervlak, maatgevende regenbuien en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. De vuistregel is dat er 436m³ waterberging nodig is per hectare nieuw verhard oppervlak. De maximaal toelaatbare peilstijging bedraagt 0,30 m in dit deel van het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren. Bij hergebruik en/of vasthouden wordt het hemelwater binnen het plangebied verzameld en komt niet (direct) in het oppervlaktewater terecht.

Dit kan bijvoorbeeld met groene polderdaken en wadi's. Het ontwerp-, beheer- en onderhoudsaspect spelen een belangrijke rol bij deze voorzieningen. De initiatiefnemer dient aantoonbaar te maken dat de gerealiseerde berging kan blijven functioneren. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) mag niet hoger komen dan 50 cm onder het maaiveld. In kwelgevoelige gebieden hanteert men de gemiddeld hoogste stijghoogte, omdat het grondwater in de winter (als de rivierstanden hoog zijn) hoger onder het maaiveld komt. De gemiddeld hoogste stijghoogte mag niet hoger komen dan 50 cm onder maaiveld. Infiltratie vindt bij voorkeur plaats in de openbare ruimte (openbaar groen, bermen, etc.).

Huidige situatie

De hoogte van het terrein aan deze zijde van de Klapstraat is 7.41 m +NAP. De hoogte van het zuidelijke grasland ligt tussen de 7,00 m +Nap en 6,80 m +NAP. Het peil van de aansluitende weg ligt 10 tot 15 lager. Het gebied maakt deel uit van het peilgebied QVU163. Het zomerpeil ligt op 5,80 m +NAP. Het winterpeil op 5,55 m +NAP. In de omgeving ligt een gemengd rioolstelsel. In het plangebied liggen geen watergangen, waterkeringen, leidingen en/of andere waterstaatkundige werken.

Toetsing

De omzetting van de bestemming leidt niet tot een toename aan verharding. In 2014 zijn kassen en een deel van de bedrijfsgebouwen reeds verwijderd. Extra waterberging is niet noodzakelijk.

Drooglegging

Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Het waterschap adviseert voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,00 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,30 meter. Zo wordt overlast door grondwater voorkomen. Maatregelen om overlast te voorkomen zijn onder andere het ophogen van het maaiveld of bouwen zonder kruipruimte. In dit geval is al voldaan aan de eis qua drooglegging.

3.6.2: Toetsing

Het plan heeft geen invloed hebben op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Overleg met Waterschap is niet noodzakelijk. Naar aanleiding van de digitale watertoets adviseert het waterschap positief over het voornemen.

3.7: Ecologie

3.7.1: Toetsingskader

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Deze zijn wettelijk beschermd door de Wet natuurbescherming (Wnb). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Door middel van een Quick scan ecologie en eventueel vervolgonderzoek kan vooraf worden ingeschat of significante effecten kunnen optreden.

3.7.2: Toetsing Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'.

Dit betekent dat voor ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moet worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied. Elk gebied kent specifieke instandhoudingsdoelstellingen. Ook zijn er voor Nederland belangrijke ecologische gebieden aangeduid in de vorm van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De provincies zijn hierbij verantwoordelijk voor de instandhouding, versterking en verbinding van de aangewezen gebieden. Gekeken is naar de mogelijke effecten van het initiatief op beschermde gebieden in de omgeving. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is de Rijntakken. Het gebied omvat voornamelijk de uiterwaarden langs de Waal en Rijn. Het is gelegen op circa 250 m van het plangebied. Het gebied is op een dusdanige afstand gelegen dat het voornemen geen afbreuk doet aan de kwaliteiten en instandhouding van belangrijke natuurwaarden. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk of een ontwikkelingszone. Vanuit de Wet Natuurbescherming zijn er qua gebiedsbescherming dan ook geen belemmeringen om de beoogde wijziging doorgang te laten vinden.

3.7.3: Toetsing Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt, een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Omdat er in dit geval geen bouwkundige wijzigingen plaatsvinden en de sloop reeds in 2014 heeft plaatsgevonden is geen Quickscan Flora en Fauna opgesteld. Evident is dat het kavel geen wezenlijke natuurwaarden heeft. Het terrein is in gebruik als tuin en bestaat voornamelijk uit verharding en gazon en er is geen noemenswaardige beplanting aanwezig. Vanuit de Wet Natuurbescherming zijn er qua soortenbescherming dan ook geen belemmeringen om de beoogde wijziging doorgang te laten vinden.

3.8: Verkeer en parkeren

3.8.1: Toetsingskader

Voor het behoud van een goede ruimtelijke kwaliteit dient er goede ontsluiting van verkeer aanwezig te zijn. Tevens moet worden voldaan aan de vastgestelde parkeernorm. De gemeente Druten heeft in 2021 de Nota Parkeernormen, oorspronkelijk uit 2011, geactualiseerd. Deze nota is gelinkt aan de Drutense Woonvisie met betrekking tot de bovengrenzen voor sociale huur en koopwoningen.

Bij het toepassen van de parkeernormen geldt dat de berekende parkeer eis op één cijfer achter de komma altijd naar boven afgerond wordt. De aanvrager van een omgevingsvergunning dient er alles aan te doen om te voldoen aan de gemeentelijke parkeereis. Uitgangspunt daarbij is dat de parkeereis op eigen terrein wordt gerealiseerd. Als het onmogelijk is het plan zo aan te passen dat aan de parkeereis voldaan wordt en de gemeente de plannen belangrijk genoeg acht, kan ontheffing verleend worden middels een parkeerbijdrage in het parkeerfonds. In onderstaande tabel staan de parkeernormen voor woningen in de gemeente Druten.

Type	Totaal	Eenheid
Woning goedkoop	1,5	Per woning
Woning gemiddeld	1.8	Per woning
Woning duur	2.0	Per woning
Serviceflat/Aanleunwoning	0.5	Per woning
Kamer verhuur	0.4	Per kamer

Dit plan zorgt niet voor de realisatie van andere functies dan wonen, noch is er sprake van functiemenging. Daarmee is het voldoende als het plan voldoet aan bovenstaande tabel. Voor koopwoningen wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën:

- Goedkope koop (betaalbaar voor starters): tot €200.000,-
- Middeldure koop: van €200.000,- tot € 325.000,-
- Dure koop: vanaf €325.000,-

3.8.2: Toetsing

Dit plan maakt de realisatie van een vrijstaande woning mogelijk. Derhalve zijn twee plaatsen noodzakelijk. Het plan voldoet aan deze norm. Op het perceel is namelijk voldoende ruimte aanwezig om twee tot drie parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Hierbij wordt volgens de parkeernota een minimale afmeting van de dubbele oprit van minimaal 5 x 4,5 meter vereist. In de bestaande situatie is deze dubbele oprit reeds aanwezig. Deze parkeerplaatsen zullen ontsloten worden via de Klapstraat.

3.9: Cultuurhistorie en archeologie

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

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed voor een belangrijk deel bij de gemeente. De taken in het kader van de Erfgoedwet behelzen o.a. het integreren van archeologie in de besluiten op het gebied van de Ruimtelijke Ordening (zoals omgevingsvergunning) en de koppeling tussen bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen. De Erfgoedwet verplicht om bij de vaststelling van een omgevingsvergunning rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Het plangebied zelf omvat geen monumenten. Het perceel is niet aangemerkt als beschermd stads- en dorpsgezicht. Daarnaast ligt het plan op voldoende afstand van andere monumenten zoals deze rond het Koningstraat, het Hoog en de Waalbandijk gelegen zijn. De nieuwe bebouwing ligt tussen bestaande bebouwing en heeft geen invloed heeft op de beleving en omgeving van deze monumenten. Het initiatief is dan ook niet strijdig met de bepalingen uit de Erfgoedwet.

Het plangebied heeft de aanduiding 'Waarde – archeologie 3' toegekend gekregen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 500 m² of groter dient de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport in te dienen waarin de archeologische waarden van de gronden zijn vastgesteld. Deze oppervlakte wordt niet overschreden. Op het gebied van archeologie is het plan dan ook uitvoerbaar.

4: Juridische planbeschrijving

4.1: Wijzigingsplan

Een wijzigingsplan is een plan dat wordt opgesteld naar aanleiding van een in een bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De regels van het eerder vastgestelde bestemmingsplan zijn het juridische kader voor het wijzigingsplan. De regels van het bestemmingsplan Stedelijk gebied dan ook onverkort van toepassing voor dit initiatief. In de regels van dit wijzigingsplan worden deze regels en met name artikel 25 Wonen dan ook van toepassing verklaart. Daarnaast wordt verwezen naar de voor dit plangebied opgestelde verbeelding (figuur 4.1).



Figuur 4.1: Verbeelding wijzigingsplan

4.2: Regels

In artikel 3.6 en 47.6 zijn voorwaarden gesteld voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor gronden met de aanduiding 'Agrarisch'. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om na bedrijfsbeëindiging de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van een bouwvlak te wijzigen ten behoeve van wonen, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De te slopen bedrijfsgebouwen met een vergunning zijn opgericht en minstens 5 jaar rechtmatig zijn gebruikt.
- Aangetoond dient te worden dat de wijziging geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer.
- De wijziging heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven.
- Er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- Voldaan wordt aan de eisen van de wet geluidhinder.
- Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.
- De landschappelijke kernkwaliteiten niet onevenredig worden aangetast.

h. De natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

4.3: Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid

Gebouwen

De reeds gesloopte gebouwen, circa 2500 m², waren vergund en meer dan 20 jaar in gebruik.

Gevolgen voor het verkeer en de parkeerbehoefte

Het voornemen heeft geen niet noemenswaardige impact op het verkeer. Het betreft een bestaande bedrijfswoning die omgezet wordt naar burgerwoning waardoor de verkeersaantrekkende werking hetzelfde blijft of zelfs daalt doordat er mindere bedrijfsvoering mogelijk wordt. De parkeerbehoefte, voor zowel privé parkeerplaatsen als bezoekers parkeerplaatsen, zal op eigen terrein worden opgelost. Het perceel is groot genoeg en de woning zal zodanig worden geplaatst dat tenminste drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden.

Gevolgen voor omliggende bedrijven

De omliggende bedrijven kennen geen nadelige gevolgen van het voornemen.

Milieuhygiënische belemmeringen

Het perceel, de bodem- en waterkwaliteit en de ecologische waarden van de omgeving zijn onderzocht, er zijn geen verontreiniging of mogelijke belemmeringen waargenomen. Qua verkeersgeluid is het aannemelijk dat geen normen overschreden worden.

Inpasbaarheid landschappelijk oogpunt

De woning sluit qua tuinrichting, massa en vorm aan op de andere vrijstaande woningen aan de Klapstraat. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt treden er geen wijzigingen op en zijn er geen belemmeringen.

4.4: Toetsing aan de bouwregels

Het voornemen voldoet aan de, in artikel 25 Enkelbestemming Wonen van het bestemmingsplan gestelde, bouwregels.

5: Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1: Algemeen

Het plan wordt door de initiatiefnemer ontwikkeld. Alle kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zal door de gemeente geen financieel risico worden gelopen. De gemeente is niet betrokken bij de exploitatie of investeringen van het project. Het verhalen van planschade zal geregeld worden middels een planschade overeenkomst welke getekend wordt met de gemeente. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten ook een exploitatieovereenkomst.

5.2: Eigendomssituatie

Het perceel waar de woning gerealiseerd zal worden is eigendom van de initiatiefnemer.

5.3: Vooroverleg

Bij de voorbereiding van dit wijzigingsplan is geen overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties en andere overheden gevoerd. Gezien de schaal en de beperkt impact is hier geen aanleiding voor.

5.4: Inspraak

Vooraf zijn door de initiatiefnemer de direct omwonenden in kennis gesteld.

5.5: Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 3 augustus 2023 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode was een ieder in de gelegenheid zijn hierop zienswijzen in te dienen. Een aantal omwonenden hebben hiervan gebruik gemaakt door een opmerking te maken over de grootte van de bestemming wonen op de verbeelding. Vervolgens is door de initiatiefnemer en ambtelijk besloten om dit bestemmingsvlak aan te passen. De indieners van de zienswijze hebben met deze oplossing ingestemd mits deze verbeelding ook de daadwerkelijke verbeelding wordt. Dat is in dit plan meegenomen. De indieners hebben ingestemd om hun zienswijze in dat geval in te trekken.

Bijlagen

Bijlage 1 bodem- en asbestonderzoek Envita

