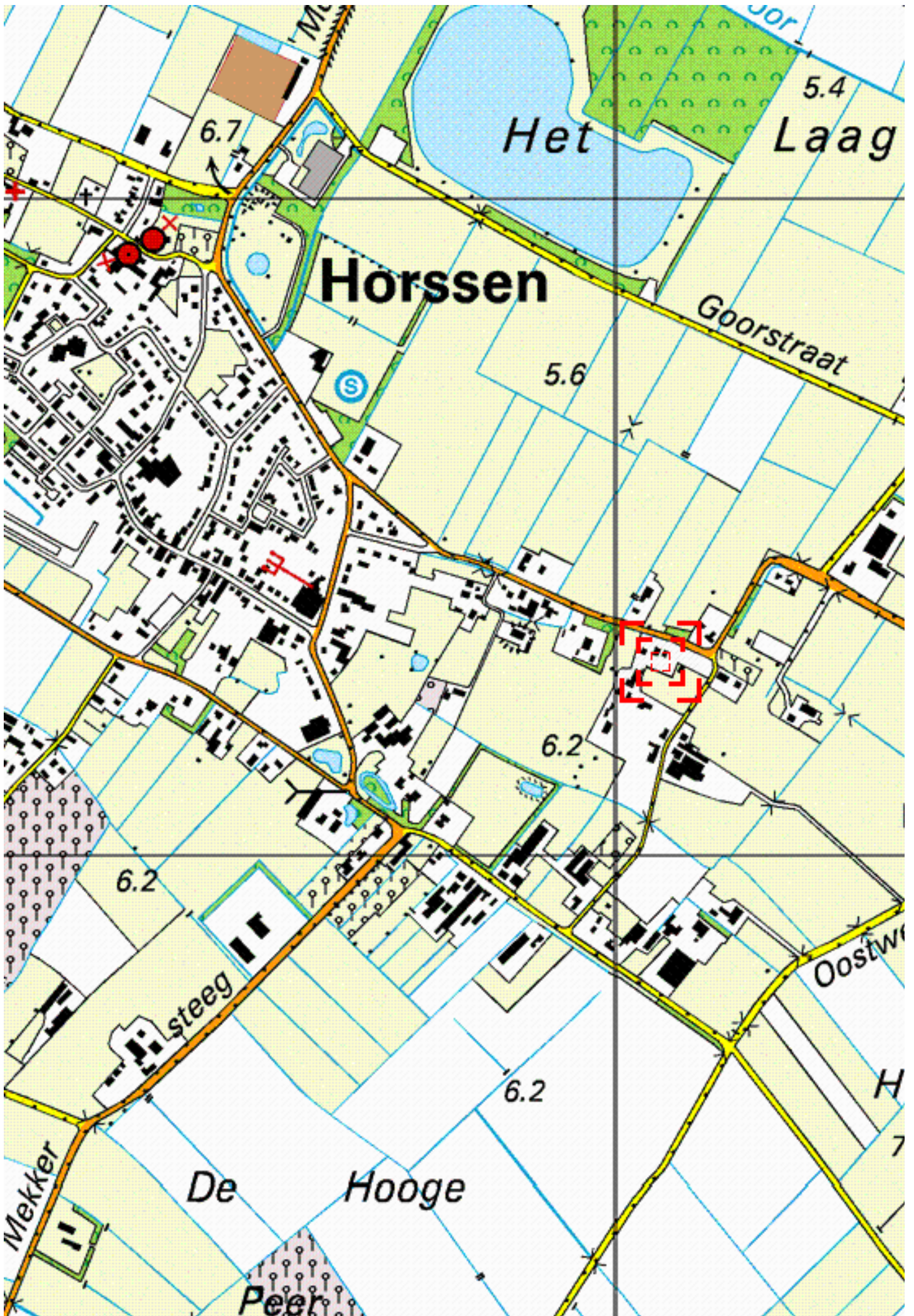




**Ruimtelijke verkenning opdeling woonboerderij
Roedensestraat 7 Horssen in drie woningen**



de locatie op de topografische kaart

Ruimtelijke verkenning opdeling voormalige boerderij Roedensestraat 7 Horssen in drie woningen

COLOFON

Ruimtelijke verkenning opdeling voormalige boerderij Roedensestraat 7 Horssen in drie woningen

Maart 2016
Versie 1.2-20140131

In opdracht van:

M.H.J. Van Leeuwe
Roedensestraat 7
6631 BE Horssen

Door:

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling
Hoogstraat 1
6654 BA Afferden
tel: 0487-542906
fax: 0487-542905
www.hsro.nl



luchtfoto locatie en omgeving

INHOUD

1 Aanleiding	1
2 Planbeschrijving	2
3 Omgevingsaspecten	3
4 Beleid	6
5 Conclusie	7



Impressie voorzijde Roedenstraat 7

1.1 Aanleiding

De heer van Leeuwe wil zijn woning, een gemeentemonument, en bijgebouw aan de Roedensestraat 7 in Horssen geschikt maken voor zelfstandige bewoning voor meerdere gezinnen. De heer van Leeuwe heeft namelijk, door middel van een deskundigen rapport, aangetoond dat er sociaal medische redenen zijn waarom er hier specifiek behoefte is aan een vorm van begeleid wonen en dat deze behoefte in de toekomst zal blijven bestaan. Ondanks het feit dat er aan het uiterlijk van de panden vrijwel niets veranderd, betekent dit dat de bestemming gewijzigd zal moeten worden.

In plaats van één woning moeten er, binnen de bestaande contouren van hoofdgebouw en het bijgebouw drie woningen mogelijk worden. Omdat naast bovengenoemde redenen, het feit dat splitsing vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is en dit tevens bijdraagt aan de duurzame instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wil het gemeentebestuur van Druten hier aan meewerken. Dit standpunt is weergegeven in een brief van 1 november 2013. Deze bestemmingswijziging maakt het namelijk mogelijk dat twee zorgbehoevende gezinsleden hier langer, met begeleiding en mantelzorg, min of meer zelfstandig kunnen wonen. Dit past ook binnen de beleidsstrategie van het Rijk en de Regio op het gebied van zorgverlening.

De bestaande woning op het perceel Roedensestraat 7 is immers aangemerkt als gemeentelijk monument. Het geldende bestemmingsplan heeft bovendien de mogelijkheid om woningsplitsing toe te passen bij monumenten. De huidige plattegronden zijn met relatief kleine aanpassingen geschikt om het pand en het bijgebouw op te splitsen in drie woningen. Hierdoor zal geen verdere versnippering en verrommeling van het buitengebied plaatsvinden. De extra woningen worden immers gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing.

1.2 Vigerend Bestemmingsplan

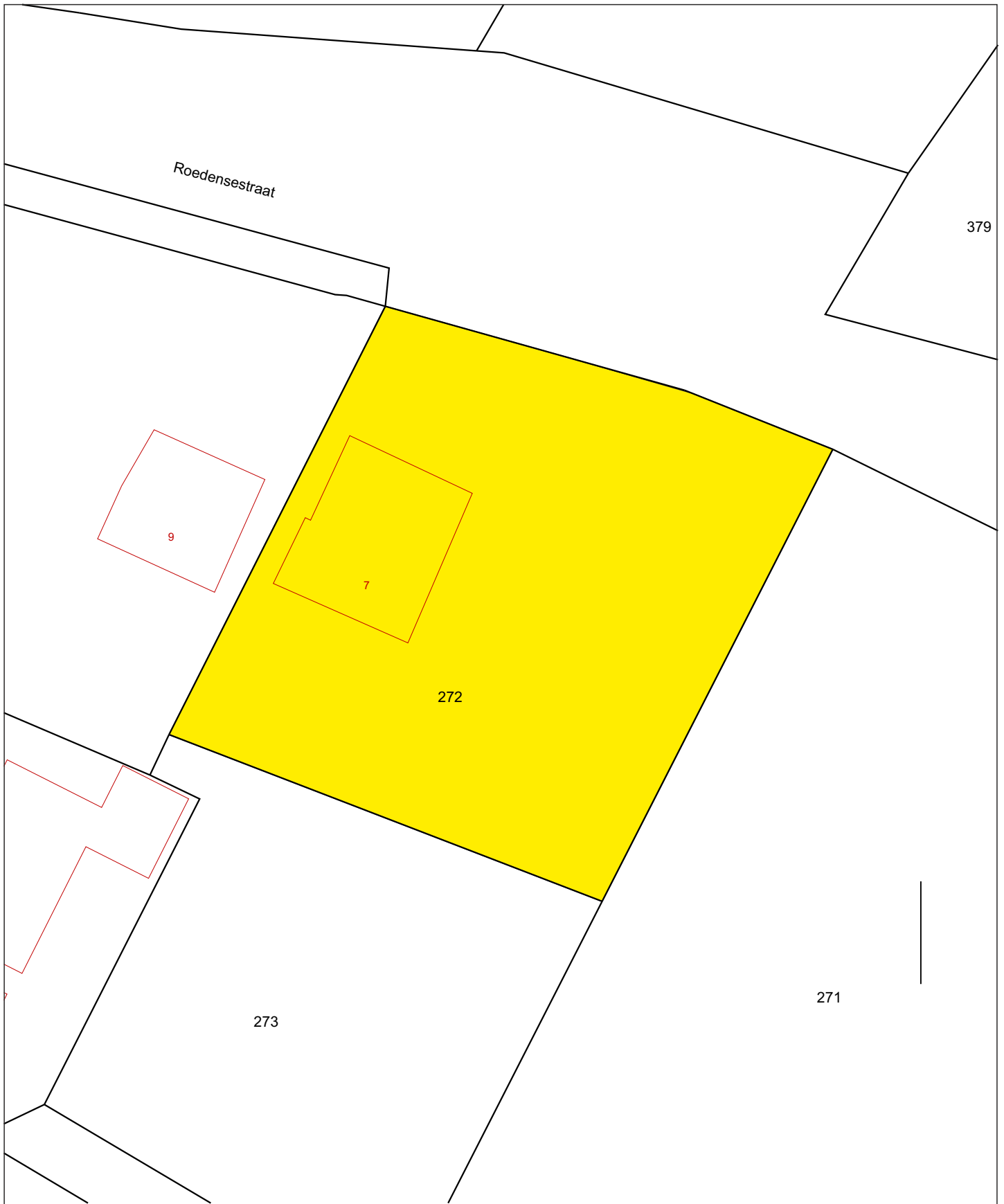
Het pand valt onder het vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2003' gemeente Druten zoals vastgesteld is door de gemeenteraad van Druten op 16 oktober 2003 en de „Partiële herziening buitengebied 2003". Binnen deze plannen is het perceel bestemd voor Woondoeleinden met de aanduidingen „Gemeentelijke monument en Praktijkruimte, beroep aan huis". Binnen deze bestemming is slechts één woning toegestaan, in plaats van de door de heer van Leeuwe gewenste drie woningen.

1.3 Herziening bestemmingsplan Buitengebied

De voorgestelde bestemmingswijziging zal onderdeel uitmaken, van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Druten. In deze notitie wordt de gewenste aanpassing getoetst aan wet- en regelgeving en wordt de noodzaak van de aanpassing onderbouwd.

1.4 Locatie

Het perceel Roedensestraat 7 ligt ten oosten van de kern Horssen. De weg maakt deel uit van een verbindingroute naar Bergharen. Tot aan de Langesteeg is de zuidzijde van de weg relatief dicht bebouwd. Tot woning verbouwde voormalige boerderijen en kleinere ambachtelijke bedrijven wisselen elkaar af. Het karakter van de straat is een dorpslint. De locatie ligt ongeveer 125 m vanaf het begin van de bebouwde kom.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 5 februari 2014 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente HORSSEN Sectie F Perceel 272</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	--

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het pand aan de Roedensestraat 7 is een gemeentelijk monument. Het is een voormalige T boerderij. Die in fasen vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw verbouwd is. Het pand en de bijgebouwen waren tot die tijd in gebruik als boerderij.

Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 2200 m². Zoals op de foto's te zien is, is het grootste deel van het terrein in gebruik als tuin. Daarbij is door hagen, bijgebouwen en wegen al een verdeling in meerdere tuinen met een eigen sfeer ontstaan.

Het hoofdgebouw bestaat uit een voorhuis en een achterhuis. De afmeting bedraagt circa 14 bij 15,5 m. De voormalige schuur is 10 m lang en 7,5 m breed. De schuur, het voorhuis en het achterhuis hebben respectievelijk een inhoud van circa 400, 550 en 600 m³. Deze gebouwen en gebouwdelen zijn ieder op zich voldoende groot om als zelfstandige woonruimte gebruikt te kunnen worden.

Op het terrein zijn twee ontsluitingswegen aanwezig. De meest gebruikte weg ligt bijna midden op het perceel en heeft een breedte van circa 6m. Haaks op deze weg zijn, verdeeld over twee parkeerkeffers circa 8 parkeerplaatsen van 2,5 x 5 m aanwezig. De andere weg ligt op de westelijke erfgrans en wordt gemeenschappelijk gebruikt met de burenen. Langs deze weg zijn geen parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Qua breedte is deze weg daarvoor te smal. Deze „grensweg „is circa 4 m breed. Gemiddeld 2m daarvan is in eigendom van de heer van Leeuwe. Het

2.2 Bouwplan

Na beëindiging van de agrarische activiteiten is het hoofdgebouw in zijn geheel omgezet naar woning. Een aantal jaren geleden heeft een verbouwing plaatsgevonden. Daarbij is het bijgebouw tevens verbouwd tot cursus en logiesruimte. Ook zijn op eigen terrein indertijd de hierboven beschreven parkeerplaatsen aangelegd. Deze worden nu deels gebruikt voor de stalling van eigen voertuigen. Aanpassingen aan de tuin en de erfinrichting zijn derhalve niet nodig.

In het gehele huis is een verdieping aanwezig. De nu voorziene wijzigingen betreffen voornamelijk beperkte inpandige aanpassingen van het hoofdgebouw. Het gaat om het aanbrengen van een woning scheidende muur, een extra keuken en een badkamer. Uitbreiding van de massa van de panden is niet aan de orde.

Het bijgebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 75 m². Ook in dit gebouw is een verdieping aanwezig. Het bijgebouw is qua grootte en indeling al geschikt omdat hier nu al logies mogelijk is. Deze ruimte beschikt over onder andere over een eigen keuken en sanitair.

Door kleine ingrepen op het perceel, die gericht zijn op het verduidelijken van de verschillende toegangen kunnen vervolgens drie zelfstandige woningen ontstaan. De bestaande parkeermogelijkheden zijn momenteel al ruim voldoende. De verdere verfijning van het bouwkundig ontwerp zal in overleg met welstand en monumentencommissie plaatsvinden nadat de bijstelling van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.



gemeenschappelijke ontsluiting met no.9
breedte op eigen terrein gemiddeld 2m

huidige erfontsluiting (circa 5 m breed)

woning achterhuis

4 parkeerplaatsen (6 x 10m)

9
woning voorhuis

woning schuur

4 parkeerplaatsen (6 x 10m)

272

0 m 5 m 25 m



Principe verdeling perceel Roedenstraat 7 met impressie voorhuis en schuur

3: Omgevingsaspecten

3.1 Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Roedensestraat. Deze straat is een verbindingsweg tussen de kernen Bergharen en Horssen. Op basis van het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan heeft de Molenweg ter plaatse van het plangebied een verkeersintensiteit tussen de 500 en 600 motorvoertuigen per etmaal (berekening 2005). De weg is aangeduid als erftoegangsweg bubeko type 1.

Erftoegangswegen buiten de bebouwde kom worden ingedeeld in type 1 en type 2 wegen. Op basis van ruimtelijke kenmerken, onder andere wegbreedte, worden wegen ingedeeld. Erftoegangswegen type 1 hebben een maximale verkeersintensiteit tussen de 5.000 en 6.000 motorvoertuigen per etmaal (bron: CROW richtlijnen conform ASVV2004, publicatie 216 en Handboek Wegontwerp). Door het plan zal de intensiteit van de weinig nauwelijks toenemen.

De huidige ontsluiting van het perceel blijft in stand. Het parkeren van alle woningen blijft gemeenschappelijk maar wel op eigen terrein plaatsvinden. Parkeren aan de openbare weg is vanwege de ligging in het buitengebied niet aan de orde. De bestaande capaciteit op het perceel bedraagt acht plaatsen. Dit is voor drie woningen voldoende. De parkeernorm voor een woning ligt tussen de 1,5 (goedkoop) en 2 (duur) parkeerplaatsen per woning. In dit geval zou het dus maximaal om 6 plaatsen gaan (3 x 2). Met 8 plaatsen geeft dit een overschot van 2. Het aantal voldoet daarmee ruimschoots aan de Nota Parkeernormen van de gemeente Druten. Feitelijk zal het gebruik lager zijn omdat zeer waarschijnlijk twee van de drie woningen gebruikt zullen gaan worden door personen die geen rijbewijs hebben. De norm voor deze woningen ligt op 0,5 parkeerplaats per woning. In dat geval is er een overschot van 5 plaatsen (2 + (2 x 0,5)).

3.2 Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder is sprake van een 'nieuwe situatie' indien een nieuwe weg wordt aangelegd en/of sprake is van nog niet geprojecteerde gebouwen. Nog niet geprojecteerd betekent in dit kader dat het vigerende bestemmingsplan niet in de geplande bestemming voorziet. In dit geval zijn de gebouwen al bestemd en geschikt voor bewoning. Het opsplitsen doet hier niets aan af en maakt feitelijk geen verschil in de mate van geluidsbelasting. Uit een verkennende berekening (SRM 1) blijkt bovendien dat de toegestane waarden van 48 dB niet overschreden worden. Dit komt omdat het hier een 60 km weg betreft met een intensiteit van ongeveer 650 motorvoertuigen per etmaal.

Ook het toegestane binnenniveau van 33 dB zal niet overschreden worden. De woning is enkele jaren geleden verbouwd en gerenoveerd. Daarbij zijn de wanden en daken geïsoleerd. Ook zijn ramen en deuren in de straatgevel van het achterhuis vervangen en voorzien van dubbel glas.

3.3 Externe veiligheid

Er liggen geen invloedsgebieden van risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid voor de uitvoering van dit plan.

3.4 Spuitzones

Het plan maakt gebruik van bestaande bebouwing die momenteel in zijn geheel voor woondoeleinden kan worden gebruikt. In de directe omgeving liggen geen boomgaarden. Nieuwe aanleg op minder dan 50 m afstand van de woning aan de Roedensestraat 7 is zeer onmogelijk omdat rondom dit perceel meerdere andere burgerwoningen met grote tot zeer grote tuinen aanwezig zijn. Ook liggen er diverse watervoerende watergangen. Strijdigheid van het initiatief met jurisprudentie over spuitzones rond boomgaarden zijn nu en in de toekomst dan ook niet aan de orde.

3.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In bijlage 3A van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)' wordt een lijst met ontwikkelingen benoemd die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en waarvoor geen luchtonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Het bestemmingsplan is één van de bevoegdheden waarbij aan de hierna genoemde criteria moet worden getoetst (genoemd in artikel 5.16, tweede lid onder c Wet milieubeheer)

De opsplitsing in meerdere woningen is relatief een kleinschalige ingreep. Het aantal toe te voegen woningen is te gering. Deze ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Druten. In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die van negatieve invloed zijn op de luchtkwaliteit. De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar.

De gemeente Druten heeft in 2009 een Geurverordening en gebiedsvisie opgesteld. De emissie ligt in het Gebied rond de Roedensestraat 7 volgens kaart in de structuurvisie Druten uit 2010/2 tussen 6 en de 8 oudeur. Daarmee voldoet dit gebied ruimschoots aan de normen voor het buitengebied van Horsen.

3.4 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) van 3 juli 1986 vormt de basis voor de regelgeving om bodemverontreiniging te voorkomen, beperken, onderzoeken en saneren. Daarnaast regelt de wet wie verantwoordelijk is voor de verontreiniging en de financiële gevolgen ervan. De Woningwet bepaalt dat de gemeente alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemonderzoek (bodemtoets) moet uitvoeren. Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen.

Vanwege het feit dat het hier opsplitsing van een bestaande woning betreft waarbij alleen inpandig maatregelen voorzien zijn is geen onderzoek nodig naar de kwaliteit van bodem en grondwater. Primair is er ook geen sprake van verandering van gebruik. Het gehele perceel is en blijft immers bestemd voor wonen.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Volgens de Archeologische Waardenkaart ligt het perceel Roedensestraat 7 in een zone met een hoge verwachting. Vanwege het feit dat het hier opsplitsing van een bestaande woning betreft waarbij alleen inpandig maatregelen voorzien zijn is geen onderzoek nodig naar de archeologische verwachtingswaarde. Dit zou wel nodig zijn als de oppervlakte minimaal 500 m² en/of een diepte van 0,5 m onder maaiveld zou betreffen. Dat is nu niet het geval.

Op de Cultuur historische Waardenkaart van de gemeente Druten (vestiging, februari 2014, rapportnummer v992) is aangegeven dat de Roedensestraat een in het huidig wegenpatroon nog herkenbare interlokale weg van voor 1850 is. Het perceel ligt in de aangelegde polder Horsen en het boerderijcomplex maakt deel uit van het stedenbouwkundig erfgoed en is beeldbepalend. Rondom het plangebied liggen een rijksmonument (Roedensestraat 10) en twee gemeentemonumenten (Hogeweg 1 en Hogeweg 6).

Het monument is de afgelopen tientallen jaren door de huidige en de vorige eigenaren ingrijpend verbouwd. Daarbij zijn nieuwe muren, ruimtes samengetrokken en nieuwe wanden, vloeren en installaties geplaatst. De traditionele indeling van de boerderij is sterk veranderd en nauwelijks herkenbaar omdat ook het achtergedeelte een woonfunctie heeft gekregen. Het huidige interieur heeft, behoudens een enkele zichtbare balk van de oorspronkelijke gebintenstructuur, dan ook geen monumentale waarde. De nu voorziene aanpassingen betreffen het dichteren van deuropeningen, het aanbrengen van extra geluidsisolatie en voorzieningen in verband met brandoverslag. Hierdoor ontstaat een nieuwe woningscheidende wand. De aanpassingen aan de buitengevel van het monument zijn feitelijk niet nodig omdat gebruik kan worden gemaakt van bestaande raam- en deuropeningen. Bouwhistorisch onderzoek is gezien de beperkte aard van de werkzaamheden, de staat van het interieur en de benutting van bestaande gevelelementen dan ook niet nodig. Aantasting van de Cultuur historische kwaliteit van de gebouwen en de omgeving is dan ook niet aan de orde. Het definitieve bouwplan zal in overleg met welstand en monumentencommissie opgesteld worden.

3.6 Bedrijvigheid omgeving

Van oudsher is de omgeving te typeren als een kleine buurtschap. De bebouwing bestond uit panden die hoorden bij de relatief kleine agrarische bedrijven. Vrijwel alle agrarische bedrijven zijn de afgelopen jaren gestopt. De bebouwing is vervolgens geschikt gemaakt voor bewoning en bedrijven aan huis. De resterende bedrijvigheid in het gebied is divers van aard. Deze varieert van agrarische bedrijvigheid, bedrijven in de bouwnijverheid, autobranche tot een bed and breakfast. Alle bedrijven liggen op voldoende afstand van het plangebied om eventuele hinder te voorkomen. Ook worden zij niet gehinderd door de splitsing in meerdere wooneenheden. De aard van het gebruik wijzigt hier immers niet door.

3.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van nieuwe woningen of een bedrijf moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied en omgeving. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. In dit geval heeft het initiatief geen betrekking op een perceel dat van belang is, in het kader van het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone, Natura 2000 gebieden en/of beschermde Natuurmonumenten. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

De voorziene bouwkundige ingrepen vinden alleen binnen in de woning plaats. Verstoring van verblijfplaatsen van vleermuizen en dergelijke is niet aan de orde. Ook komt de bewoning van het bijgebouw in de plaats van de cursus- en logiesfuncties. Toename van verkeer en extra betreding is dan ook niet aan de orde. Aanpassingen in de tuin vallen onder de reguliere onderhoud- en beheerfuncties. Hiervoor zijn geen speciale vergunningen vereist. Men dient wel rekening te houden met het wettelijk kader, dat is in de bestaande situatie echter voor ieder burger het geval.

Qua ecologische waarden is hier niets aan de hand. Het betreft immers een bestaande woning en een bijgebouw met praktijkruimte die opgedeeld gaan worden. Er geen redenen om aan te nemen dat er beschermde waarde in het geding zijn als gevolg het voornemen. Vergunningen en/of ontheffingen zijn niet nodig.

3.8 Water

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden ook rekening worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In dit geval wijzigt er niets. Het betreft immers een bestaande woning en een bijgebouw met praktijkruimte die opgedeeld gaan worden. Er is geen sprake van extra bebouwing en verharding. Ook zijn er geen wijzigingen aan de riolering voorzien. Uit toetsing via www.dewatertoets.nl blijkt dat er geen belangen in het geding zijn.

4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

Het voornemen is niet strijdig met Rijksbeleid. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Deze zijn met dit initiatief niet in het geding. Wél zijn in de SVIR regels opgenomen om te zorgen voor een generieke basiskwaliteit (o.a. luchtkwaliteit, externe veiligheid).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (B(ar)ro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het planvoornemen is hier niet strijdig mee. Het voornemen heeft geen invloed op de doelstellingen en hoofddoelen van de SVIR.

4,2 Provinciaal beleid

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en van huidige strategische plannen voor water, milieu en mobiliteit. De omgevingsvisie is door Provinciale Staten vastgesteld op 9 juli 2014. Deze treedt in de plaats van de huidige structuurvisie (Streekplan 2005). Vervolgens is op 17 oktober 2014 de omgevingsverordening door PS vastgesteld. Beide stukken zijn per die datum in werking getreden en van kracht geworden.

De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden.

Dit plan is niet strijdig met de Gelderse omgevingsvisie. Het plan heeft geen invloed op provinciaal beleid en past bij de visie over zorg en behoud van cultuurhistorie.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het plan is niet strijdig met de structuurvisie Druten uit 2012. Uitgangspunten over behoud van leefbaarheid, cultuurhistorie en kleinschalig bouwen voor zorg passen.

5 Uitvoerbaarheid en conclusie

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de onderhavige ontwikkeling wordt geen afzonderlijke procedure doorlopen, omdat deze wordt meegenomen in de integrale herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Druten'. Dit betekent dat de ontwikkeling een onderdeel is van het bestemmingsplan Buitengebied. De ruimtelijke onderbouwing dient als motivatie voor de ontwikkeling. In het kader van de formele procedure van het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestaat er de mogelijkheid voor omwonenden of andere belanghebbenden om te reageren op het plan. Daartoe kunnen tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen worden ingebracht."

5.2 Economische Uitvoerbaarheid

Normaliter is op grond van artikel 6.12 van het Wro het opstellen van een exploitatieplan verplicht. Gezien de aard en schaal van het initiatief is in dit geval Kostenverhaal is op basis van artikel 6.2.1a van het Bro niet noodzakelijk. Tussen gemeente en initiatiefnemer zal wel een planschade overeenkomst worden afgesloten.

5.3 Conclusie

Het plan betreft een zeer beperkte verbouwing van een bestaande woning en cursusruimte. Het voornemen past binnen het beleid van de verschillende overheden. Ruimtelijk en milieuhygiënisch zijn er geen ingrijpende gevolgen.

Bijlagen

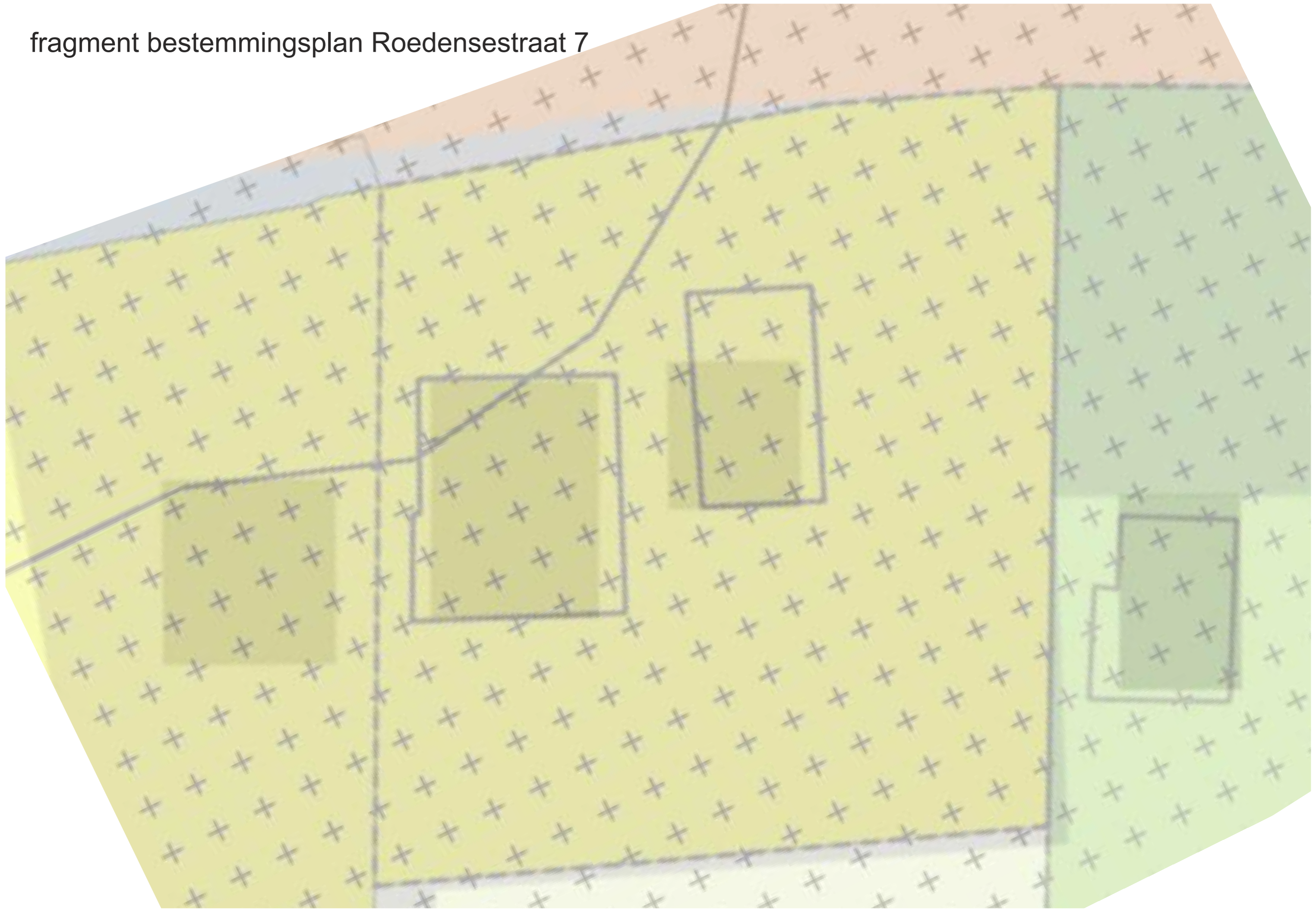
- mogelijke verdeling kavel
- melding watertoets



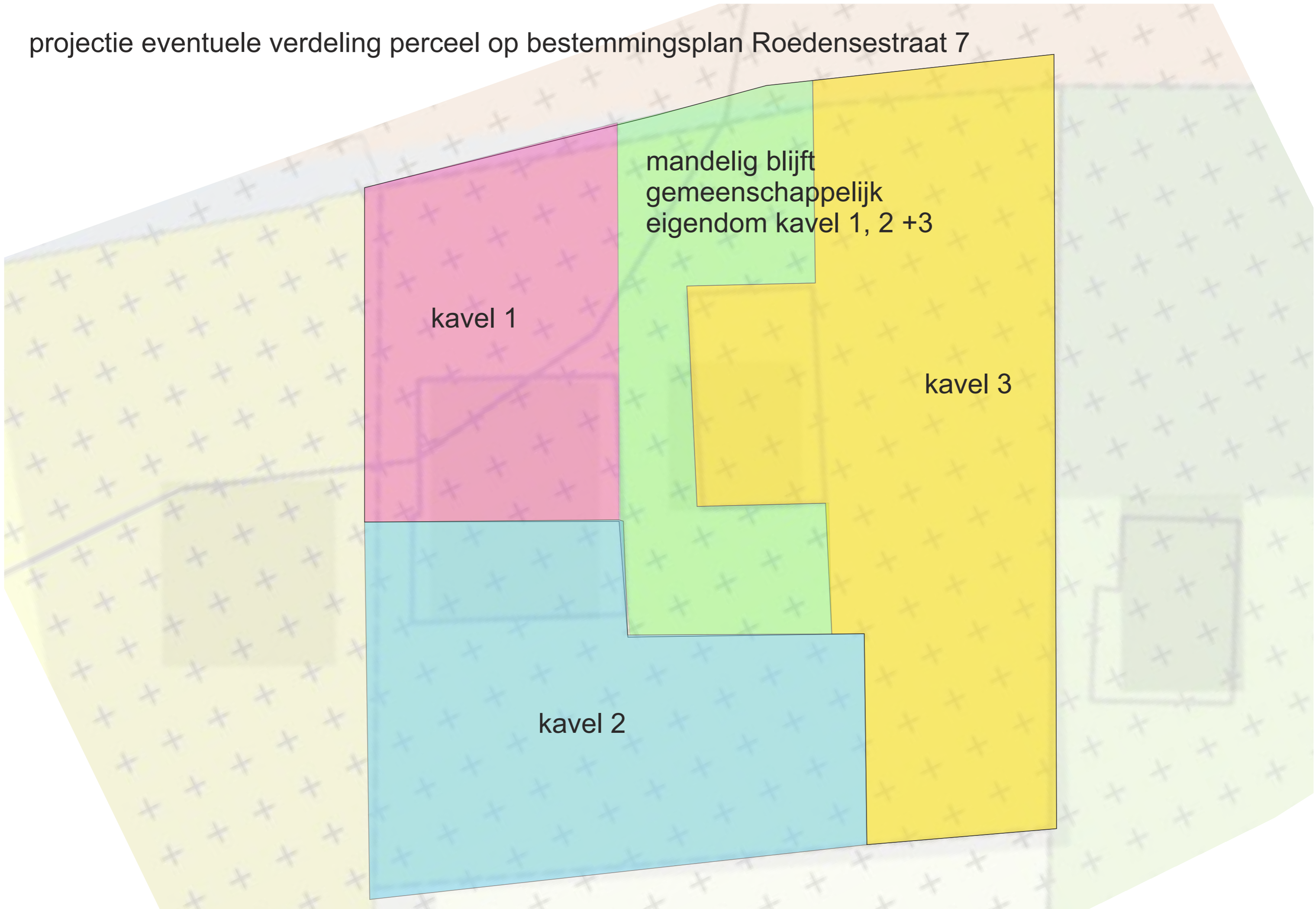
voorstel mogelijke kavelverdeling percelen
bij opdeling perceel Roedensestraat 7

Bijlage bij onderbouwing Roedensestraat 7

fragment bestemmingsplan Roedensestraat 7



projectie eventuele verdeling perceel op bestemmingsplan Roedensestraat 7



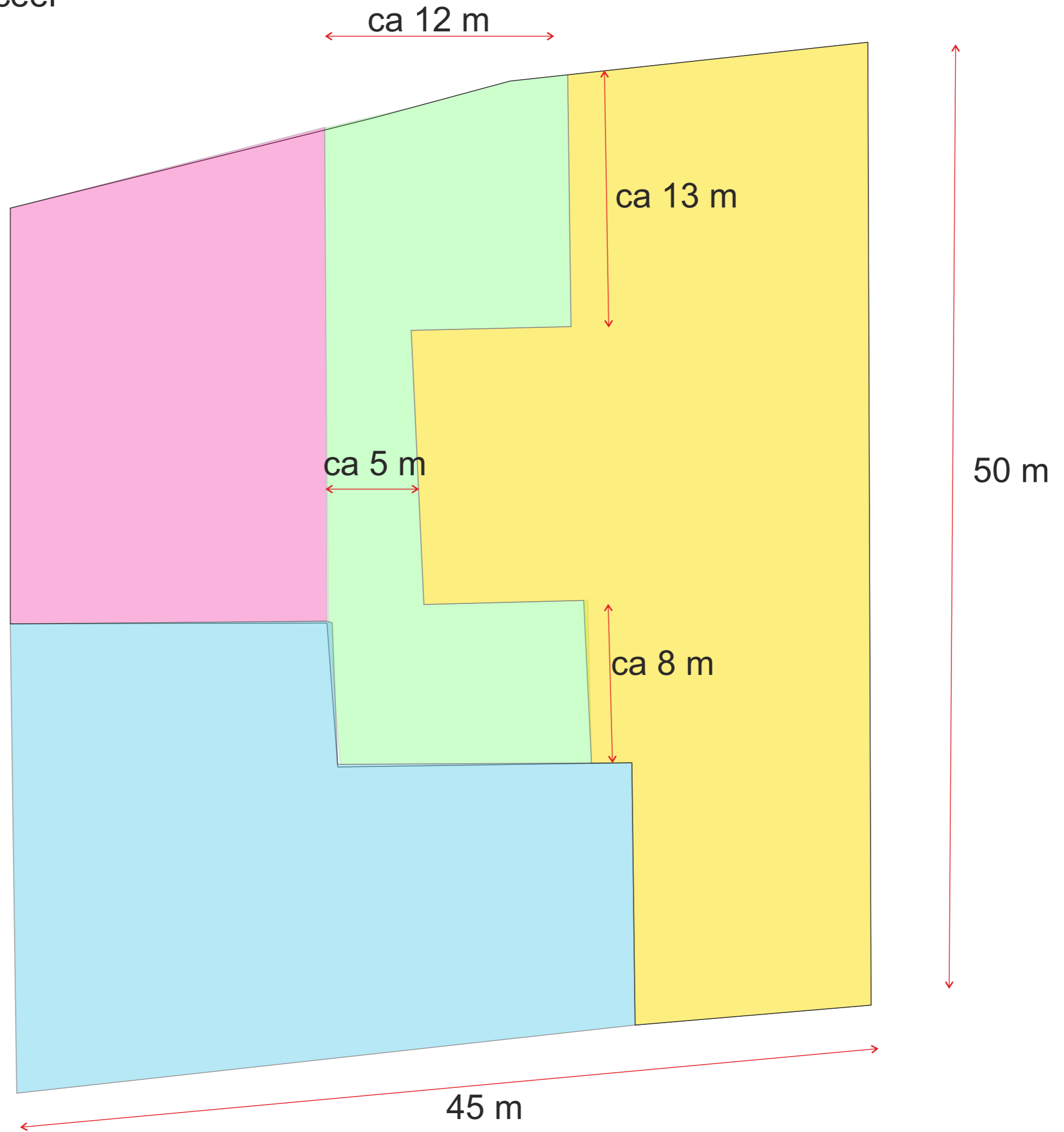
kavel 1

mandelig blijft
gemeenschappelijk
eigendom kavel 1, 2 +3

kavel 3

kavel 2

maatvoering mandelig perceel





Waterschap
Rivierenland

datum 11-12-2015
dossiercode 20151211-9-12095

Wateradvies Geen Waterschapsbelang

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 voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. Uit de gegevens die u heeft ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: zorgwoningen fam. van Leeuwe
Het plangebied ligt in: Druten
Het plan is ingediend door: Frank Harbers i.o.v. A.van Leeuwe HSRO

Accountmanager Druten
Stephan Fontein
0344-649218,s.fontein@wsrl.nl

© Digitale Watertoets - www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/> op basis van door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens. Dit digitale advies heeft een geldigheid van 2 jaar.

De WaterToets 2014