

bestemmingsplan

Van Heemstraweg 2b, Deest

Boerderij 't Uiversnest

12 mei 2011



bestemmingsplan Van Heemstraweg 2b, Deest

Boerderij 't Uiversnest

overleg ex artikel 3.1.1 Bro
ontwerpplan ter visie
vastgesteld
vastgesteld plan ter visie
in werking getreden
onherroepelijk geworden

21 september 2010
13 januari t/m 23 februari 2011
12 mei 2011

12 mei 2011

werknummer 22708017A

NL.IMRO.0225.BPdeehemstraweg2b-0902

Toelichting

INHOUD TOELICHTING

	blz.
1. Inleiding	1.1
1.1 Aanleiding en doel.....	1.1
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing	1.2
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	1.3
2. Bestaande toestand.....	2.1
2.1 Wijdere omgeving	2.1
2.2 Plangebied en directe omgeving.....	2.2
3. Ruimtelijk beleidskader.....	3.1
3.1 Nationaal niveau	3.1
3.2 Provinciaal niveau	3.2
3.3 Gemeentelijk niveau.....	3.3
4. Beschrijving ontwikkelingen.....	4.4
4.1 Feitelijke ontwikkelingen	4.4
4.2 Verkeer en parkeren	4.5
5. Uitvoeringsaspecten	5.1
5.1 Bodem.....	5.1
5.2 Verkeerslawaaï.....	5.2
5.3 Externe veiligheid.....	5.2
5.4 Geurhinder veehouderijen.....	5.2
5.5 Luchtkwaliteit.....	5.3
5.6 Bedrijven en milieuzonering	5.3
5.7 Archeologie en cultuurhistorie.....	5.5
5.8 Flora en fauna	5.7
5.9 Waterparagraaf	5.9
6. Financiële aspecten.....	6.1
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	6.1
6.2 Kostenverhaal	6.1
7. Juridische aspecten.....	7.1
7.1 Algemeen	7.1
7.2 Planregels	7.1
8. Procedure	8.1
8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	8.1
8.2 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan.....	8.1

Bijlage bij de toelichting

BT01	Verkennd bodemonderzoek, 't Uivernest, 9.739–RAP VO.01, d.d. 16 november 2009
BT02	Briefrapport herbemonstering bodemonderzoek, 9.739-001, d.d. 19 februari 2010
BT03	Reacties vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro



1. **INLEIDING**

1.1 **Aanleiding en doel**

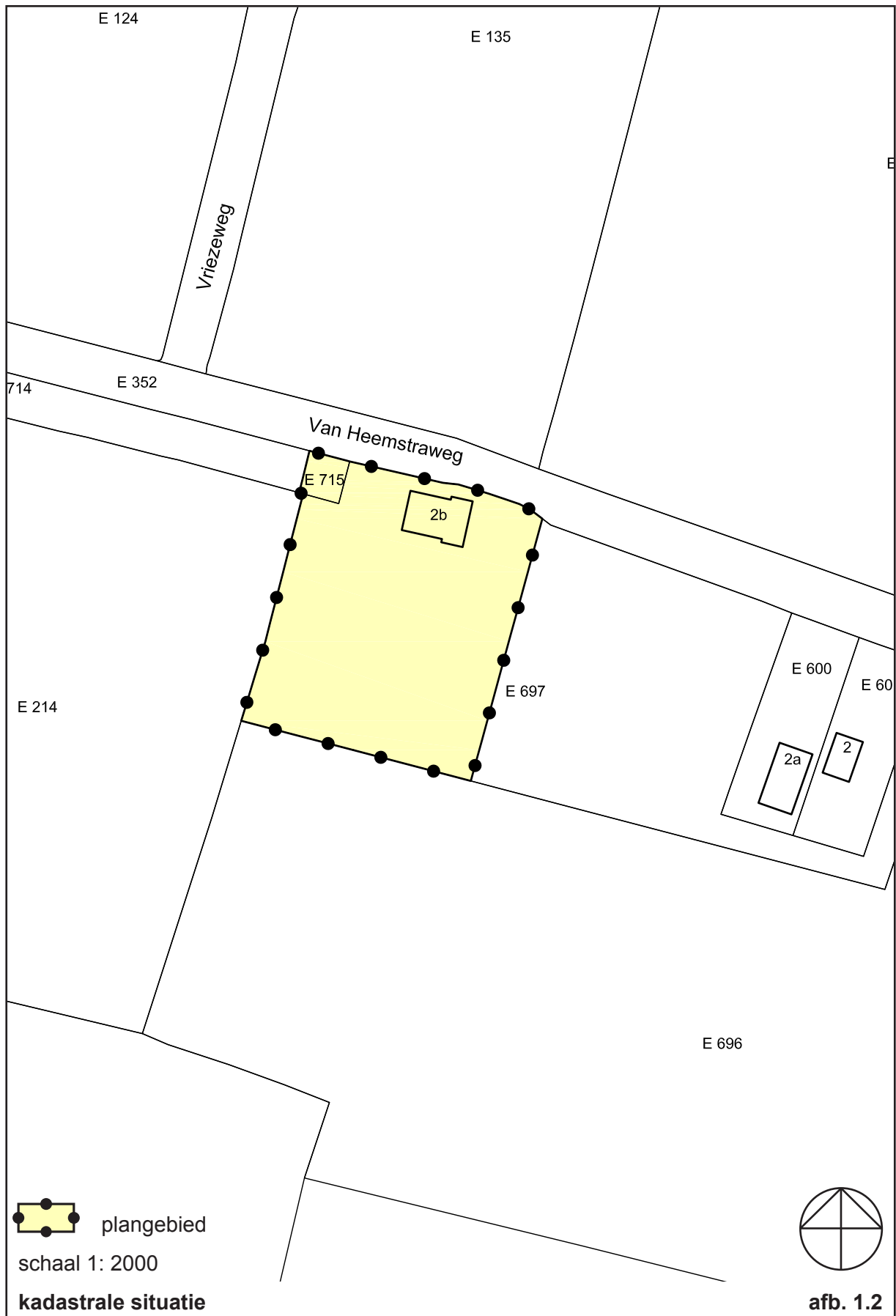
Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan Van Heemstraweg 2b, Deest van de gemeente Druten.

De topografische situatie is weergegeven op afbeelding 1.1.

Aanleiding

Boerderij 't Uiversnest was voorheen een melkveehouderij. Thans zijn op het bedrijf alleen nog zoogkoeien aanwezig. Daarnaast heeft een aantal jaren geleden plattelandsverbreding plaatsgevonden in de vorm van een streekwinkel en overnachtingsmogelijkheden. Ook is de boerderij startpunt voor wandel- en fietsroutes.

Initiatiefnemers de heer en mevrouw Litjens-van den Heuvel wensen de bestaande overnachtingsmogelijkheden uit te breiden met een groepsaccommodatie en twee trekkershutten. Een en ander kan niet plaatsvinden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Reden waarom een nieuw bestemmingsplan is opgesteld.

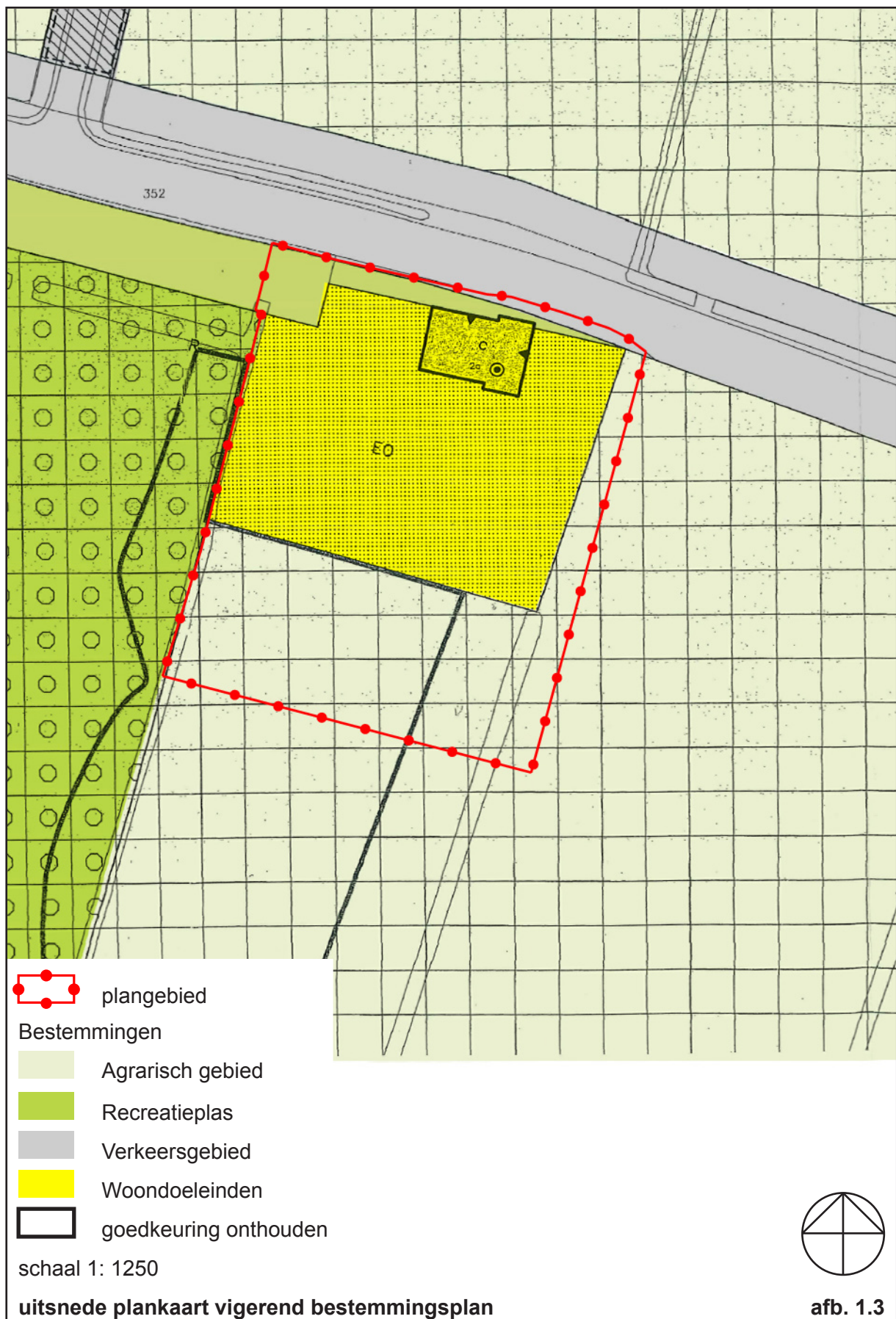


1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De kadastrale situatie is op afbeelding 1.2 weergegeven. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.

De gronden zijn kadastraal bekend, als gemeente Druten, sectie E, nummers 697 (gedeeltelijk) en 715.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca 8.650 m². De gronden zijn eigendom van het echtpaar Litjens-van den Heuvel.



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

1.3.1 Bestemmingsplan Deest, herziening 2000

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Deest, herziening 2000":

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 oktober 2000;
- gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 22 mei 2001.

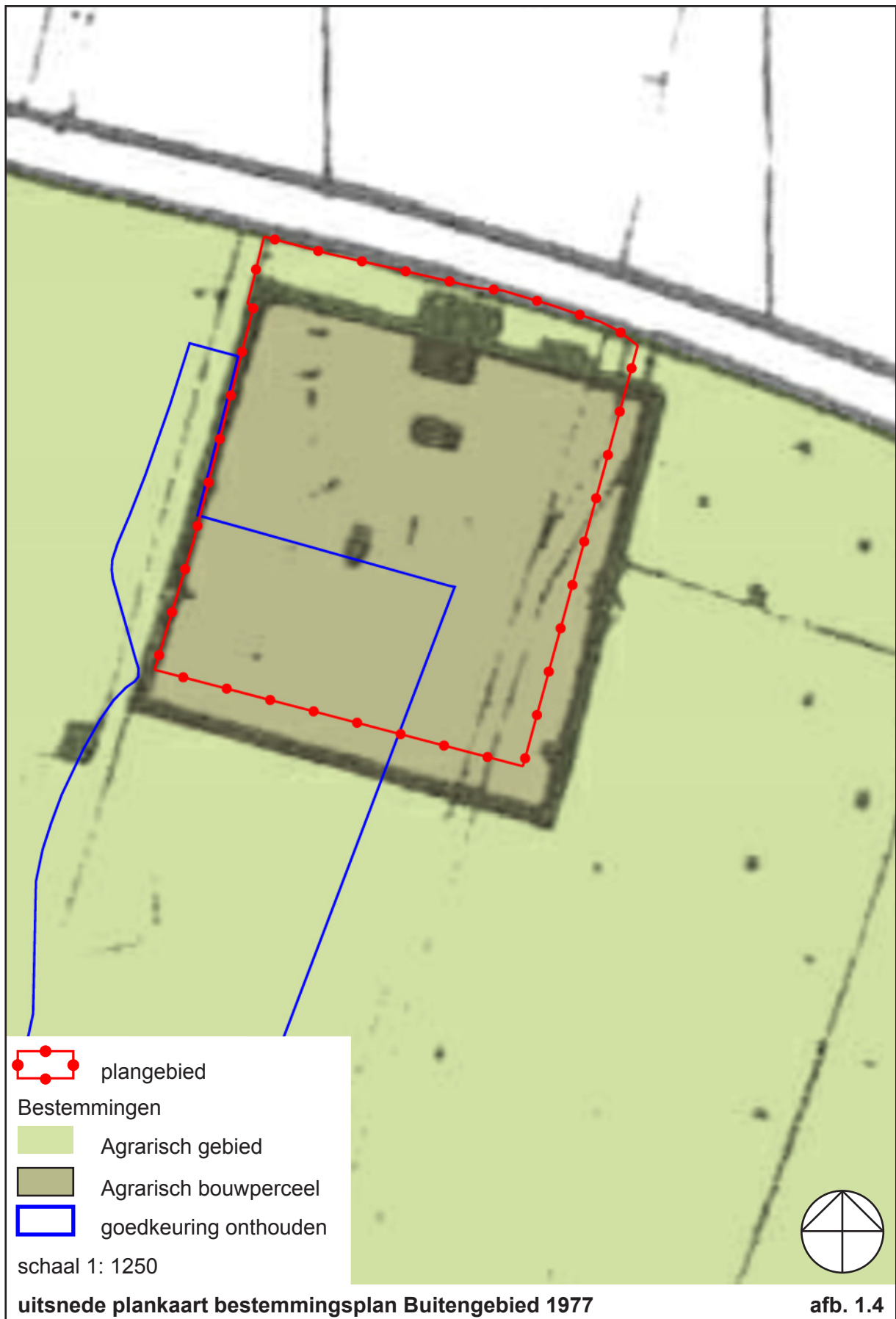
Afbeelding 1.3 geeft een uitsnede van de vigerende plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.

Het plangebied omvat de volgende bestemmingen:

1. Bestemming Woondoeleinden, categorie EO
Het bestaande bedrijf met bebouwing is vervat binnen de bestemming Woondoeleinden, categorie EO. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor woondoeleinden in de vorm van eengezinshuizen in open bebouwing, winkels en bedrijven indien dit op de plankaart is aangegeven. Dat is ter plaatse niet het geval.
2. Bestemming Recreatieve doeleinden, categorie R (recreatieplas) voorlopig bestemd voor agrarische doeleinden categorie AG (agrarisch gebied)
Deze bestemming is vijf jaar na inwerkingtreding van het plan vervangen door de bestemming Recreatieve doeleinden, categorie R, waarbinnen onder meer waterpartijen, landschaps- en natuurbouw en wandel- en fietspaden toegestaan zijn.

Van een deel van het bestemmingsplan is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden. Ter plaatse geldt derhalve het bestemmingsplan "Buitengebied 1977".

N.B. In 2005 is met goed gevolg een procedure ex artikel 19.1 WRO doorlopen ten behoeve van het realiseren van een bed & breakfastgelegenheid en een zelfstandige logiesmogelijkheid. Deze verblijfsrecreatieve accommodaties zijn inmiddels gerealiseerd.



1.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied

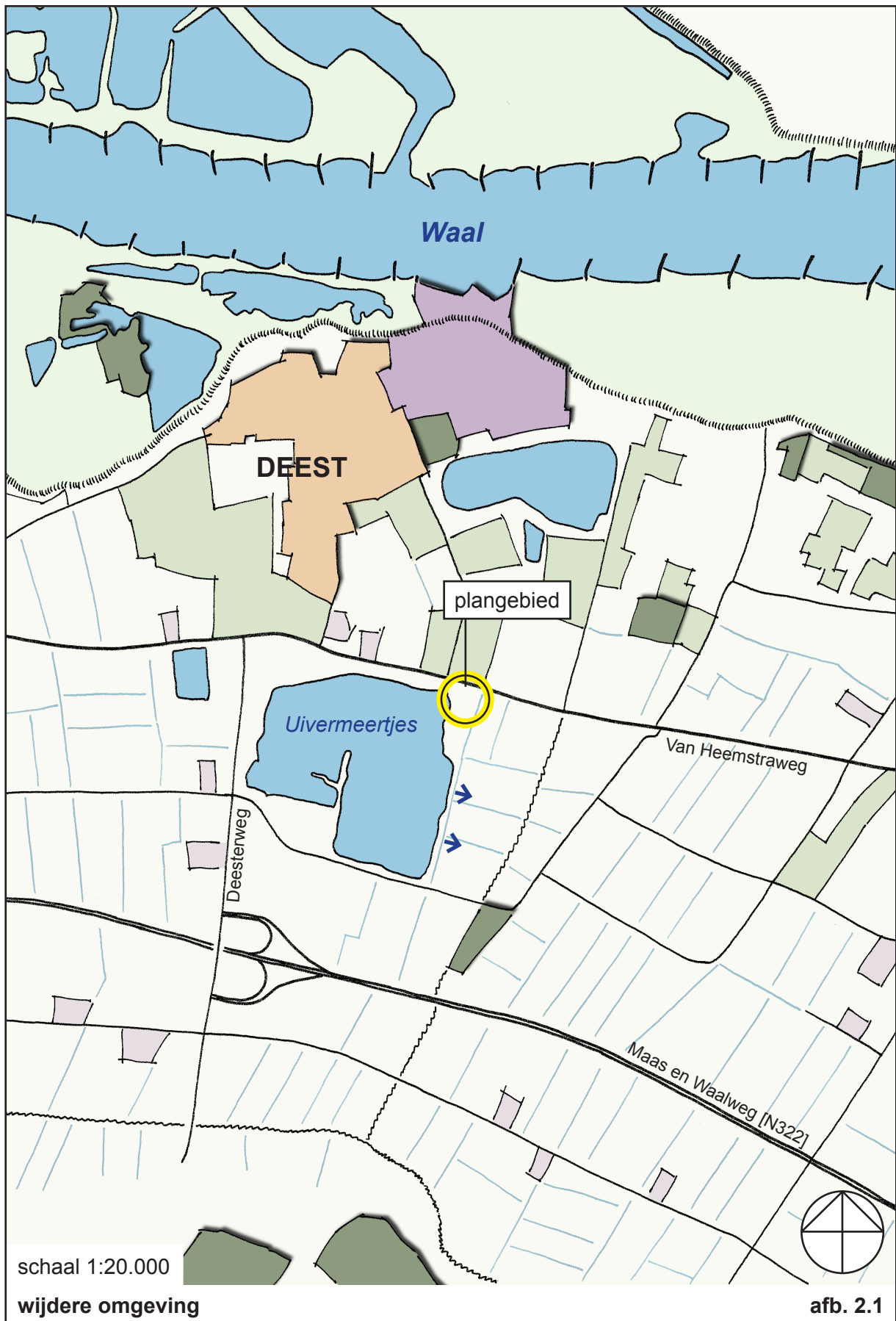
Binnen een deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied 1977":

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 9 augustus 1976.

De plankaart van het bestemmingsplan is weergegeven op afbeelding 1.4. Tevens is het gebied aangegeven waaraan in het nieuwe plan goedkeuring is onthouden, dat wil zeggen het gebied waarbinnen het bestemmingsplan Buitengebied 1977 thans nog vigeert.

Van toepassing is de bestemming Gronden bestemd voor agrarisch gebied met bebouwing (bouwperceel). Deze gronden zijn onder meer bestemd voor akkerbouw, veeteelt of enige andere tak van bodemcultuur en de daarbij behorende agrarische bebouwing.

N.B. In 2005 is met goed gevolg een procedure ex artikel 19.1 WRO doorlopen ten behoeve van het realiseren van een bed & breakfastgelegenheid en een zelfstandige logiesmogelijkheid. Deze verblijfsrecreatieve accommodaties zijn inmiddels gerealiseerd.



schaal 1:20.000

wijdere omgeving

afb. 2.1

2. BESTAANDE TOESTAND

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ruimtelijk-functionele situatie in de wijdere en de directe omgeving alsmede de bestaande toestand van het plangebied.

2.1 Wijdere omgeving

Afbeelding 2.1 geeft de ligging van het plangebied in de wijdere omgeving weer.

Ontsluiting

Het plangebied ligt direct aan de Van Heemstraweg. Deze weg vormde voorheen de belangrijkste verbindingroute voor het Land van Maas en Waal. Door de komst van de Maas en Waalweg [N322] is deze regionale verbindende functie van de Van Heemstraweg ter plaatse verdwenen. Deze weg heeft thans de functie van erfontsluitingsweg.

Vanaf de Maas en Waalweg is de Van Heemstraweg bereikbaar via de Deestersteeg. Het plangebied is hiermee goed ontsloten.

Ruimtelijk-functioneel

Het plangebied ligt ten zuidoosten van het dorp Deest. Het gebied heeft een overwegend agrarische functie met onder meer fruitteelt en veehouderijen. In het gebied heeft een groot aantal ontgrondingen plaatsgevonden. Het plangebied ligt aan de Uivermeertjes, een ontgraving die thans nog niet is afgerond.

In de omgeving lopen diverse fiets- en wandelroutes.



2.2 Plangebied en directe omgeving

De bestaande toestand van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven op de afbeeldingen 2.2, en de fotobladen.

Ontsluiting

Zoals vermeld is het plangebied rechtstreeks ontsloten op de Van Heemstraweg. Thans is sprake van één inrit voor het gehele perceel.

Plangebied

Tot enkele jaren geleden heeft binnen het plangebied de melkveehouderij van de familie Litjens gefunctioneerd. Het agrarisch bedrijf is inmiddels grotendeels beëindigd. De familie bezit thans nog 20 zoogkoeien.

Een deel van de bestaande bebouwing is verbouwd ten behoeve van een verblijfsrecreatief bedrijf. Enkele gebouwen worden nog gebruikt voor de agrarische bedrijfsvoering.

Het gebruik van de gebouwen is als volgt:

1. Voorhuis: In het voorhuis is de bedrijfswoning van de familie Litjens-van den Heuvel gesitueerd. Het voorhuis vormt samen met het achterhuis en de schaapskooi een rijksmonument.
2. Achterhuis: het achterhuis is thans in gebruik als opslagruimte voor landbouwwerktuigen, bouwmaterialen, en hooi en stro op de zolders.
3. Schaapskooi: Direct naast het achterhuis staat de schaapskooi. Dit gebouw is geheel gerenoveerd en omvat de volgende functies: een streekwinkel in het voorste gedeelte en twee vergaderruimten in het achterste gedeelte. Dit gedeelte kan tevens dienst doen voor workshops en exposities. Binnen dit gebouw is tevens een bed & breakfastgelegenheid met in totaal negen bedden in vier kamers aanwezig.
4. Schuur: Dit gebouw is in gebruik als garage, opslagruimte en als werkplaats. Bouwkundig verkeert dit gebouw in een zeer slechte staat.
5. Rundveestal: De familie heeft nog zo'n 20 zoogkoeien. De rundveestal dient hiervoor als verblijf. De omvang van de agrarische bedrijfsactiviteiten bedraagt <10 NGE, hetgeen betekent dat geen sprake is van een (volwaardig) agrarisch bedrijf, maar van agrarische nevenactiviteiten.
6. Bakhuis: Het bakhuis is eveneens een rijksmonument. Het gebouw is recentelijk geheel gerestaureerd en in gebruik als vakantiewoning.
7. Theehuis: Op het erf staat een theehuis. In de zomermaanden wordt vanuit dit gebouw het terras bediend. Tijdens de wintermaanden dient dit gebouw als rokersruimte.
8. Dierenverblijf: Nabij de dierenweide staat een blokhut die dienst doet als nachtverblijf voor de kleine boerderijdieren (kippen, schapen, geiten).

De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen bedraagt 1150 m².

Het noordelijke deel van het terrein is ingericht ten behoeve van het recreatiebedrijf en de detailhandel. Het terrein is ingericht met een terras en speelweide. Nabij de inrit tot het terrein ligt een ruim parkeerterrein ten behoeve van ca 24 auto's.

De agrarische activiteiten spelen zich af in het zuidelijke deel van het plangebied. Naast de rundveestal is sprake van een dierenweide ten behoeve van de kleine boerderijdieren. Voorts zijn twee voerplaten aanwezig voor opslag van het veevoer.



plangebied gezien vanaf Van Heemstraweg



plangebied gezien vanaf Van Heemstraweg



2



bebouwing Uiversnest gezien vanaf theehuis



uitzicht vanaf plangebied op de Uivermeertjes



Binnen het plangebied is ruim groen aanwezig in de vorm van volgroeide groen-singels op de erf grenzen, erfbeplanting en enkele grote bomen.

Directe omgeving

Aan de zuidzijde van de Van Heemstraweg liggen enkele woonpercelen op afstand. De noordzijde van de weg is ter hoogte van het plangebied onbebouwd. De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt ca 100 m.

3. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt kort het relevante vigerende beleid met betrekking tot onderhavig project toegelicht. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

3.1 Nationaal niveau

3.1.1 Nota Ruimte

De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basis kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

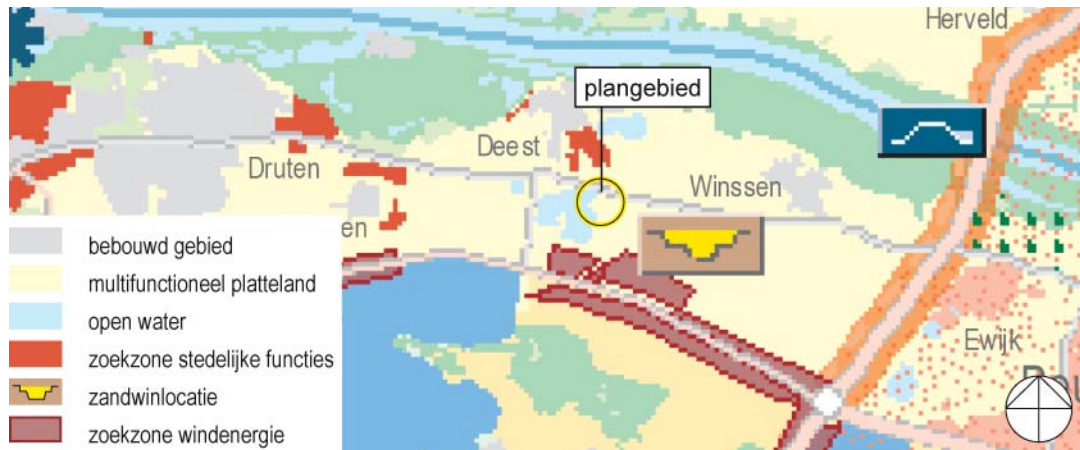
Conclusie

Voor onderhavig plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.

3.2 Provinciaal niveau

Streekplan 2005 / Structuurvisie 2005

Op provinciaal niveau is het streekplan (na de invoering van de Wro structuurvisie geheten) bepalend. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de beleidskaart Ruimtelijke ontwikkelingen. De ligging van het plangebied is aangeduid.



uitsnede beleidskaart Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk maken. In het groenblauwe raamwerk staat functieverandering naar gebiedsgebonden functies voorop. Gedacht moet worden aan natuurbeheer en extensieve (verblijfs)recreatie. Binnen het multifunctioneel platteland zijn meer functies mogelijk. Gemeenten kunnen de mogelijkheden nader uitwerken.

Analyse

Het plangebied ligt binnen het multifunctioneel platteland.

Boerderij 't Uiversnest heeft na realisatie van het plan een capaciteit van maximaal 45 bedden. Hiermee is sprake van een vorm van extensieve verblijfsrecreatie.

Het recreatiebedrijf is destijds opgestart in het kader van de plattelandsverbreding, omdat het houden van (een beperkt aantal) melkkoeien onvoldoende inkomsten voortbracht. Voorgestane ontwikkelingen vormen een uitbreiding van het recreatiebedrijf.

De gemeente Druten heeft het toeristisch-recreatieve beleid nader uitgewerkt (zie paragraaf 3.3).

Conclusie

De voorgestane ontwikkelingen passen binnen c.q. zijn niet in strijd met het streekplanbeleid.

3.3 Gemeentelijk niveau

Het toeristisch-recreatieve beleid van de gemeente Druten is opgenomen in de Notitie Toerisme & Recreatie 2006-2010.

3.3.1 Notitie Toerisme & Recreatie 2006-2010

In de Notitie Toerisme & Recreatie 2006-2010 zijn kernpunten en beleidsthema's opgenomen ten aanzien van het ontwikkelen van toeristische en recreatieve functies in de gemeente.

De kernpunten betreffen:

- de leefomgeving mag niet worden aangetast;
- er dienen positieve economische effecten te worden gerealiseerd.

De beleidsthema's omvatten:

- ontwikkeling plattelandstoerisme: versterken leefbaarheid, hergebruik agrarische gebouwen;
- kwaliteit product en ondernemer;
- infrastructuur: ontwikkelen verblijfsaccommodaties langs recreatieve routes;
- cultuurtoerisme;
- dagrecreatie en verblijfsrecreatie stimuleren.

Analyse

Voorliggend plan past binnen de genoemde kernpunten en beleidsthema's.

Conclusie

Het plan past binnen c.q. is niet in strijd met de Notitie Toerisme & Recreatie 2006-2010.



4. **BESCHRIJVING ONTWIKKELINGEN**

Na voorgaande inventarisatie en analyse volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van de voorgestane ontwikkelingen. Afbeelding 4.1 bevat de inrichtingsschets.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- feitelijke ontwikkelingen;
- verkeer en parkeren.

4.1 **Feitelijke ontwikkelingen**

De feitelijke ontwikkelingen voor voorliggend bestemmingsplan bestaan uit drie onderdelen:

1. realiseren groepsaccommodatie en sanitaire voorzieningen in te herbouwen schuur;
2. realiseren horecavoorziening in het achterhuis;
3. realiseren accommodatie in trekkershutten.

4.1.1 **Groepsaccommodatie in te herbouwen schuur**



De bestaande schuur (gebouw 4) verkeert in een zeer slechte bouwkundige staat. Zie nevenstaande foto. De initiatiefnemers wensen de schuur geheel te slopen en te herbouwen. In het nieuwe schuurgebouw wensen die initiatiefnemers een groepsaccommodatie met maximaal 22 bedden te realiseren. Sprake zal zijn van twee- en vierpersoonskamers, zodat meerdere groepen gebruik kunnen maken van de accommodatie. Voorts zullen de benodigde (sanitaire) voorzieningen worden aangelegd.

4.1.2 **Horecavoorziening in het achterhuis**

Het achterhuis (ook wel 'deel' genoemd) werd voorheen gebruikt als stal en voor opslag van hooi en stro op de zolder. Thans is het achterhuis in gebruik als opslagruimte voor landbouwwerktuigen, bouwmaterialen en hooi/stro.

De initiatiefnemers wensen het achterhuis in te richten met horecavoorzieningen en slechtweeraaccommodatie. Deze voorzieningen zijn uitsluitend bedoeld voor de gasten van de verschillende accommodaties binnen 't Uiversnest. De precieze invulling van de horeca moet nog nader uitgewerkt worden door de initiatiefnemers.

Een en ander vindt plaats binnen het bestaande gebouw. Er vindt geen uitbreiding van de bebouwing plaats. Opgemerkt wordt dat het gaat om een rijksmonument. Het bouwplan is inmiddels positief beoordeeld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.1.3 Trekkershutten

Op het terrein ten zuiden van het theehuis bevinden zich thans een aantal gazonstroken en sleufsilos. Tussen deze gazonstroken ter plaatse van de sleufsilos wensen de initiatiefnemers twee trekkershutten met de uitstraling van hooibergen te realiseren. Deze hutten zullen elk een afmeting hebben van ca 5 x 6 m en zullen plaats bieden aan vier personen per hut.

4.1.4 Totaal bedrijf

Met de genoemde ontwikkelingen zal het totale aantal bedden in de verschillende verblijfsrecreatieve gebouwen 45 bedragen. Dit is een toename van 30 bedden ten opzichte van de bestaande situatie.

4.2 Verkeer en parkeren

De uitbreiding van de activiteiten van 't Uiversnest leidt tot een toename van de verkeersaantrekkende werking. In de publicatie "Verkeersgeneratie voorzieningen - Kengetallen gemotoriseerd verkeer" (CROW, Ede, december 2008) worden kencijfers genoemd voor de verkeersgeneratie van verschillende voorzieningen. De locatie 't Uiversnest kan wat betreft verkeersgeneratie het best vergeleken worden met een bungalowpark.

Voor een bungalowpark in het buitengebied wordt per tien bungalows (55 slaappleaatsen) uitgegaan van 23,2 verkeersbewegingen per etmaal. Het plan omvat een toename van 30 slaappleaatsen. Omgerekend betekent dit dat er voor de groepsaccommodatie en de trekkershutten maximaal 13 extra verkeersbewegingen per etmaal te verwachten zijn.

Alle verkeersbewegingen worden afgewikkeld op de Van Heemstraweg. Het profiel en het karakter van deze weg zijn voldoende geschikt om de toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken. Een en ander is verkeerskundig aanvaardbaar.

De bestaande entree vanaf de Van Heemstraweg blijft behouden en gaat de hoofdentree vormen. Aan de oostzijde van het boerderijgebouw wordt een neventree aangelegd waardoor auto's niet hoeven te keren op het terrein.

Parkeren

Wat betreft de benodigde parkeerruimte is niet alleen de voorgestane ontwikkelingen, maar het gehele bedrijf van belang.

Door de gemeente Druten is op 11-07-2006 de beleidsregeling voor het parkeren vastgesteld. In deze beleidsregeling wordt verwezen naar de parkeernormen, zoals opgenomen in de publicatie "Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering" (CROW, Ede, maart 2004). Voor de gehele gemeente Druten wordt het gemiddelde van de kencijfers uit de kolommen 'schil/overloopgebied' en 'niet stedelijk' gehanteerd, behoudens voor woningen waarbij het hoogste aantal uit de betreffende kolommen wordt gebruikt.

Binnen het plangebied zijn verschillende functies aanwezig met elk een eigen parkeernorm. Onderstaand schema bevat de functies en kencijfers per onderdeel, uitmondend in het totaal voor het plangebied.

functie	kencijfer	aantal	benodigd
bedrijfswoning	2 pp/woning	1	2,00
bed & breakfast ¹	1 pp/kamer	4	4,00
groepsaccommodatie ¹	1 pp/kamer	11	11,00
streekwinkel ²	3,75 pp/100 m ² bvo	100 m ²	3,75
(vergader)ruimten ³	11 pp/100 m ² bvo	150 m ²	16,50
vakantiewoning ⁴	2 pp/woning	1	2,00
trekkershut	1 pp/woning	2	2,00
totaal			41,25

Bij een volledige bezetting van het totale bedrijf zijn 42 parkeerplaatsen nodig. In de huidige situatie zijn 29 parkeerplaatsen nodig. Dit resulteert in een toename van het benodigd aantal parkeerplaatsen van 13.

In de huidige situatie zijn 24 parkeerplaatsen aanwezig op het parkeerterrein aan de Van Heemstraweg. De overige 5 benodigde parkeerplaatsen worden in geval van volledige bezetting van het parkeerterrein, gevonden op de betonplaten ten westen van de schuur (gebouw 4). Het plan omvat echter de bouw van twee trekkershutten (gebouwen 9) ter plaatse van deze betonplaten. Derhalve moet het plan voorzien in 18 nieuwe parkeerplaatsen.

Na de bouw van de trekkershutten is nog ruimte beschikbaar voor 7 parkeerplaatsen op het terrein ervoor. Daarnaast biedt de nieuwe ontsluiting ten oosten van het bestaande terrein voldoende ruimte voor nog eens 8 opstelplaatsen in de vorm van langsparkeren. De overige 3 benodigde parkeerplaatsen kunnen gesitueerd worden achter de rundveestal (gebouw 5). Een en ander zoals indicatief is aangegeven op afbeelding 4.1 inrichtingsschets.

Het terrein van 't Uiversnest biedt derhalve voldoende ruimte voor de 18 benodigde parkeerplaatsen. Hiermee wordt aan de gestelde norm voldaan.

¹ Een bed en breakfastgelegenheid en een groepsaccommodatie zijn niet genoemd in de CROW-publicatie. Uitgegaan is derhalve van de functie 'hotel'. Hierbij is uitgegaan van een bezettingsgraad van twee bedden, al of niet met kinderbedje per kamer.

² Detailhandel is niet afzonderlijk in de publicatie genoemd. Derhalve is uitgegaan van de categorie wijk-, buurt- en dorpscentra.

³ Vergaderruimten zijn niet in de publicatie genoemd. Omdat het aantal personen binnen dergelijke ruimten vrij groot kan zijn, is uitgegaan van het kencijfer behorende bij de functie 'restaurant'.

⁴ Een vakantiewoning wordt wat betreft parkeren gezien als een reguliere woning.

5. UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven.

5.1 Bodem

Amitec BV heeft een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in rapport "Verkennend bodemonderzoek, 't Uivernest" (9.739 – RAP VO.01, 16 november 2009). Dit rapport is opgenomen in bijlage 1. De conclusies en aanbevelingen van dit rapport staan hieronder geciteerd.

“Conclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd: De hypothese “onverdacht terrein” dient formeel, op basis van de gemeten concentraties in de grond en grondwater, verworpen te worden. In de ondergrond is een achtergrondwaarde overschrijding voor de parameter nikkel aangetroffen. In het grondwater is een tussen- en streefwaarde voor de parameter barium aangetroffen.

Bij de gemeente Druten zijn geen gegevens bekend over aantreffen van verhoogde waarde voor de parameter barium.

Indien grond van deze locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor toepassing van de grond elders dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring) gevraagd worden

Aanbeveling

Wanneer overschrijdingen boven de tussen- of interventiewaarde worden aangetroffen dient formeel, conform de Wet bodembescherming, een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar de ernst en omvang van een eventuele verontreiniging. In het telefonisch overleg met dhr. Van Leeuwen, van de gemeente Druten, geeft hij aan dat een nader onderzoek naar de aangetroffen barium verontreiniging geen toegevoegde waarde heeft en daarom achterwege gelaten kan worden.

Nader onderzoek is niet noodzakelijk en bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt géén belemmeringen voor het huidige gebruik en voor geplande ruimtelijke ontwikkeling op het perceel.”

Amitec BV heeft aanvullend een herbemonstering uitgevoerd met het doel het organisch stof en lutumgehalte in de bodem te bepalen: brieffrapport d.d. 19 februari 2010 (9.739-001). Amitec concludeert dat de resultaten van de herbemonstering geen aanleiding geven tot aanpassing van de in het verkennend bodemonderzoek opgenomen resultaten.

Algemene conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

5.2 Verkeerslawaa

De voorgestane ontwikkeling omvat het toevoegen van verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van logies.

Verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn in de Wet geluidhinder niet genoemd als geluidgevoelige objecten.

Een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1) bevestigt dit: *“Vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming worden betrokken.”* De logies worden gezien als vorm van vakantiewoningen.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet geluidhinder.

5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie. De Besluiten externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moeten individuele en groepen personen een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Analyse

Ten oosten van het plangebied ligt een gastransportleiding van Gasunie. Het plangebied ligt buiten de PR-contour en buiten de inventarisatieafstand inzake GR.

Op het perceel Van Heemstraweg 2a ligt een bovengrondse lpg-tank. Het gebruik van deze tank is dusdanig beperkt en de afstand tot de lpg-tank is dusdanig groot dat geen beperkingen aan het gebruik van de gronden in de omgeving wordt gesteld.

In de directe omgeving bevinden zich voorts geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen en/of objecten op basis waarvan een gevarencontour geldt.

Conclusie

Het project is niet in strijd met het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.4 Geurhinder veehouderijen

In de directe omgeving zijn geen agrarische bedrijven aanwezig, waarvoor de voorgestane ontwikkelingen een belemmering vormen. Het eigen agrarische bedrijf hoeft in deze niet te worden meegenomen.

Rapportage NO2 PM10										
Naam	rekenaar, vrij.									
Versie	8.1									
Stratenbestand	Van Heemstraweg 2b, Deest									
Jaartal	2009									
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie									
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	6 dagen									
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	0 µg/m3									
Schalingsfactor emissiefactoren										
Personenauto's	1									
Middelzwaar verkeer	1									
Zwaar verkeer	1									
Autobussen	1									
			NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)
Plaats	Straatnaam	X	Y	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempe	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)
Deest (Druten)	Van Heemstraweg	174735	432485	24,3	20,4	0	0	25,3	24,6	10
										0

5.5 Luchtkwaliteit

Van toepassing is de Wet luchtkwaliteitseisen. Getoetst moet worden op het plan zelf al of niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" bevat als referentiekader voor een neutrale bijdrage een project van 1500 woningen met één ontsluitingsweg.

De Wet luchtkwaliteitseisen bevat geen 'omgekeerde werking'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet toch worden getoetst of een plan gesitueerd is in een gebied met een te hoge fijnstofconcentratie.

Toetsing

In de genoemde regeling is geen referentiekader opgenomen ten aanzien van verblijfsrecreatie. Daarom worden de voorgestane ontwikkelingen getoetst aan het referentiekader '1500 woningen', waarbij sprake is van 7500 tot 9000 verkeersbewegingen per etmaal.

Het plan omvat het realiseren van groepsaccommodaties ten behoeve van 30 personen. Het aantal verkeersbewegingen dat deze ontwikkelingen tot gevolg hebben bedraagt ca 13 per etmaal. Geconcludeerd mag worden dat de voorgestane ontwikkelingen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het plangebied grenst aan de Van Heemstraweg, een weg met een intensiteit van 7400 mvt/etmaal. De afstand tot de Maas en Waalweg bedraagt ca 1000 m. Derhalve is alleen de eerstgenoemde weg van invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Met behulp van de rekentool CAR II (versie 8.1, www.infomil.nl) is een berekening gemaakt van de luchtkwaliteit. De resultaten zijn op de linkerpagina weergegeven. Hoewel de grenswaarde PM10 tien maal wordt overschreden blijft het aantal overschrijdingen binnen de norm.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteitseisen en de luchtkwaliteit van de omgeving is voldoende om in een gezond leef-/verblijfklimaat te voorzien.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer moet worden getoetst of:

1. de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen);
2. bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling c.q. of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt op de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen.

Basis voor de bovengenoemde toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

Invloed ontwikkeling op omgeving

Het bestaande recreatiebedrijf alsmede de nieuwe logiesaccommodatie vallen onder de groep 'Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congressentra' (SBI-code 5511). De bedrijfscategorie betreft 1. De bijbehorende richtafstand bedraagt 10 m. Binnen deze richtafstand liggen geen gevoelige functies (woningen). De eigen bedrijfswoning hoeft niet te worden meegenomen.

Invloed omliggende inrichtingen op voorgestane ontwikkeling

Hoewel de nieuwe logies niet of slechts in beperkte mate als milieugevoelige functie hoeven worden gezien (zie paragraaf 5.2) is hieronder een toetsing opgenomen aan de omliggende bedrijvigheid.

Op de eerste plaats wordt gesteld dat de onderlinge bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied geen belemmering vormen voor elkaar.

Aan de zuidzijde van het plangebied liggen de Uivermeertjes waar thans nog ontgroningen plaatsvinden. Dergelijke ontgroningen behoren tot het bedrijfstype 'Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven' (SBI-code 145). De milieucategorie bedraagt 5.1; de bijbehorende richtafstand 500 m.

Deze afstand wordt niet gemeten vanaf de insteek van de (te graven) plas, maar vanaf het zanddepot alwaar de geluidproducerende activiteiten plaatsvinden. Het zanddepot ligt ten zuiden van de ontgroning. De afstand van het zanddepot tot het plangebied bedraagt ruim 650 m. De ontgroning vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Conclusie

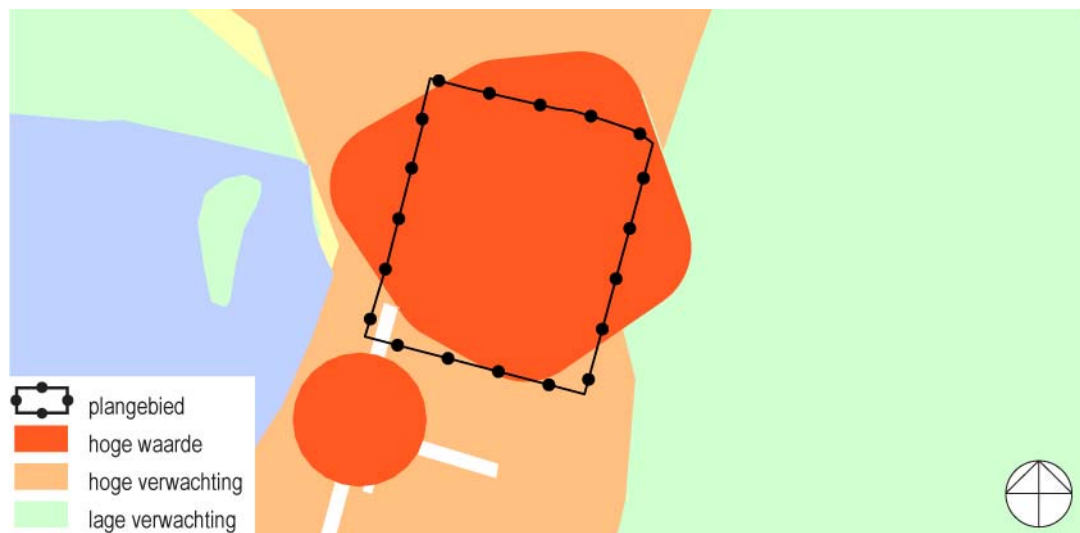
De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de handreiking Bedrijven en milieuzo-
nering.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

In het kader van de wet op de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Druten haar eigen archeologiebeleid vastgesteld.

Allereerst heeft de gemeente Druten voor het hele grondgebied van de gemeente een inventarisatie van de archeologische waarden gemaakt, "Archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van Druten", (Vestigia, 19 januari 2007). Onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de maatregelenkaart uit dit rapport. Het plangebied ligt grotendeels in een gebied met 'archeologische waarden'.



uitsnede archeologische en cultuurhistorische waarden-en verwachtingskaart.

Voor gebieden met 'archeologische waarden' gelden voorwaarden ten aanzien van bouwwerken (bebouwingsvoorschriften) en werken (aanlegvergunning).

De voor dit plan relevante bebouwingsvoorschriften staan hieronder geciteerd:

2. *Op deze terreinen (met 'archeologische waarden') mogen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming (archeologische waarden) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.*
3. *Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien daarvoor vrijstelling door burgemeester en wethouders is verleend. Vrijstelling wordt verleend, indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.*
4. *Vrijstelling, zoals bedoeld in lid 3 bedoeld, is niet vereist, indien:*
 - a. *Op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;*
 - b. *Het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;*

- c. *Het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 100 m².*”

De voor dit plan relevante regels ten aanzien van de aanlegvergunning staan hieronder geciteerd:

“Het is verboden op of in de in het plangebied gelegen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van B&W (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. *Grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 100 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren het aanleggen van drainage;”*

De bestaande schuur kan op basis van lid 4, onder b zonder vrijstelling worden herbouwd op dezelfde locatie. Daarnaast is in voorliggend bestemmingsplan extra bebouwing met een oppervlakte van 160 m² toegestaan. Omdat thans niet bekend is waar de bebouwing exact gesitueerd gaat worden, dient een nadere archeologische toets plaats te vinden in het kader van de bouwvergunning.

De voorgenomen werken betreffen de aanleg van de parkeerplaatsen. Voor de parkeerplaatsen wordt een aanlegvergunning in het bestemmingsplan opgenomen. Afhankelijk van de bouwmethode en de exacte locatie van de parkeerplaatsen zal al dan niet een aanlegvergunning vereist zijn. Indien een aanlegvergunning vereist is, dan zal op dat moment een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

Conclusie

Het plangebied ligt grotendeels in een gebied met archeologische waarden. Deze waarden worden beschermd door opname van een aanlegvergunning. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is aanvullend archeologisch onderzoek niet vereist. Wel moet in het kader van de bouwvergunning getoetst worden of archeologische waarden in het geding zijn.

5.7.2 Cultuurhistorie

Drie panden binnen het plangebied zijn rijksmonument: de oorspronkelijke woonboerderij, het bakhuis en de schaapskooi. De voorgestane ontwikkelingen omvatten de herbouw van de schuur ten behoeve van de groepsaccommodatie en een interne aanpassing van de woonboerderij (het achterhuis) ten behoeve van een horecavoorziening.

Voorts zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie

Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

5.8 Flora en fauna

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing. De Flora- en faunawet betreft een soortenbescherming. Middels de Natuurbeschermingswet 1998 worden waardevolle gebieden als Vogel- en Habitatrichtlijngebieden beschermd.

Deze paragraaf betreft een quickscan naar de binnen het plangebied aanwezige natuurwaarden en de bescherming van de waarden. Ten aanzien van voorliggend plan moeten de volgende vragen worden beantwoord.

1. Zijn er mogelijk beschermde planten of dieren in het plangebied aanwezig, en zo ja, welke?;
2. Kunnen er verboden handelingen vanwege de Flora- en faunawet optreden op deze soorten ten gevolge van de uitvoering van het plan?;
3. Is het mogelijk deze verboden handelingen te voorkomen door het treffen van (beschermende) maatregelen?;
4. Is het noodzakelijk een nader onderzoek uit te voeren en een ontheffing aan te vragen?

Ad 1

Het Natuurloket (www.natuurloket.nl) biedt verspreidingsgegevens van beschermde soorten. Het plangebied ligt binnen één kilometerhok waarvoor gegevens beschikbaar zijn over de hele verspreiding van beschermde soorten. Binnen dit kilometerhok komen de volgende soorten voor:

soortgroep	Flora- en faunawet			Habitat- of Vogelrichtlijn	Rode lijst
	vrijstelling	beschermd	vogels		
zoogdieren		1		1	
amfibieën	3				
vissen		1			

Het plangebied ligt voorts niet binnen een Vogel- of Habitatrichtlijngebied.

Op basis van de terreinkenmerken is beoordeeld welke beschermde soorten binnen het plangebied kunnen voorkomen. De locatie waar de trekkershutten worden gerealiseerd is thans in gebruik als sleuvsilo. Ter plaatse zijn geen beschermde soorten te verwachten. De bebouwing (de te herbouwen schuur) waarbinnen de groepsaccommodatie en sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd kan bewoond zijn door vleermuizen.

Ad 2

De voorgestane aanpassingen aan de bebouwing betekenen dat de bebouwing niet meer geschikt wordt voor vleermuizen. Bovendien zouden de werkzaamheden aanwezige vleermuizen kunnen verstoren.

Ad 3

Er is geen ontheffing mogelijk voor het verstoren van broedplaatsen van vogels. Om te voorkomen dat broedende vogels worden gestoord moeten de grondwerkzaamheden buiten het broedseizoen (dat loopt van half maart tot half juli) worden gestart. Nadat de grondwerkzaamheden zijn gestart, wordt niet verwacht dat weidevogels zich opnieuw ter plaatse zullen gaan vestigen.

Voor de aanpassing van de bebouwing en eventuele verstoring van vleermuizen geldt een vergelijkbaar procedé. De werkzaamheden moeten worden gestart buiten het voortplantingsseizoen.

Ad 4

Uit het voorgaande blijkt dat geen verboden handelingen worden uitgevoerd, mits rekening wordt gehouden met het broed c.q. voortplantingsseizoen. Een nader onderzoek alsmede een ontheffing van de Flora- en faunawet zijn derhalve niet nodig.

Conclusie

Een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet nodig.

5.9 Waterparagraaf

5.9.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied staat ca 1100 m² bebouwing en bedraagt de oppervlakte van de terreinverharding ca 2000 m². Op de perceelgrenzen liggen enkele afwateringsloten. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door een plas met een oppervlakte van thans ca 100 ha.

5.9.2 Beschrijving waterhuishoudkundige aspecten project

Onderhavig project omvat een uitbreiding van de bebouwing met maximaal 160 m².

De bufferopgave voor onderhavig project bedraagt 436 m³ per ha nieuwe bebouwing en/of verharding. Voor de voorgestane uitbreiding van de bebouwing bedraagt de bufferopgave derhalve 7 m³.

5.9.3 Waterhuishouding en riolering

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Door het waterschap is een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden getoetst, te weten:

- Wateroverlastvrij bestemmen
- Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater
- Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen
- Water als kans
- Meervoudig ruimtegebruik
- Voorkomen van vervuiling
- Rekening houden met waterschapsbelangen

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij locatiekeuze van nieuwe ontwikkelingen moet worden gezocht naar plekken die 'hoog en droog genoeg' zijn.

Onderhavig plangebied ligt ca 7 m boven NAP. De gemeente Druten ligt in het rivierengebied. De grondwaterstand is daarom relatief hoog, maar dat heeft binnen het plangebied nimmer tot problemen geleid. Geconcludeerd wordt dat het project 'hoog en droog genoeg' is om aan het Nationaal Bestuursakkoord Water te voldoen.

Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en binnen het plangebied verwerken van het schone regenwater. Binnen het plangebied vindt een strikte scheiding plaats. Het vuile water wordt gekoppeld aan de bestaande riolering in het omliggende gebied. Het schone regenwater wordt binnen het plangebied gebufferd.

Doorlopen van afwegingsstappen

De volgende afwegingsstappen worden doorlopen:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering naar watergang waterschap
4. afvoer via gescheiden rioolstelsel.

ad 1. Hergebruik van het regenwater ter plaatse is alleen aan de orde in geval van bedrijfsmatig hergebruik van het regenwater. Dit is hier niet het geval.

ad 2. De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en infiltratie en/of berging van schoon hemelwater binnen het plangebied. Gezien de hoge grondwaterstand is (ondergrondse) infiltreren niet aan de orde.

ad 3. Zoals vermeld liggen op de perceelgrenzen enkele afwateringssloten. Het regenwater vanaf de daken van de nieuwe gebouwen zal op de afwateringssloten geloosd worden. De afwateringssloten hebben voldoende capaciteit om in bufferopgave van 7 m³ te voorzien.

ad 4. Mocht infiltratie niet (geheel) mogelijk of anderszins onwenselijk zijn, dan wordt op de locatie een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Tot de gemeente overgaat op gescheiden inzamelen, kan op het bestaande gemengde stelsel worden geloosd. Deze werkwijze voorkomt extra kosten en biedt in ieder geval de mogelijkheid van een toekomstige afkoppeling. Gezien het voorgaande is deze optie niet aan de orde.

Hydrologisch neutraal bouwen

In het beleid van het waterschap is opgenomen dat moet worden gestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan dat het geval is vóór aanvang van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen.

Gezien de hiervoor beschreven buffering van het regenwater is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.

Water als kans

Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd.

Meervoudig ruimtegebruik

Meervoudig ruimtegebruik is niet aan de orde.

Voorkomen van vervuiling

Hiervoor zijn geen bijzondere maatregelen genomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlopende materialen toegepast.

Rekening houden met waterschapsbelangen

Het gebied is niet als inundatiegebied aangewezen. Onderhavig project betekent derhalve geen belemmering van waterschapsbelangen.

5.9.4 Algemene conclusie

Aan alle beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt voldaan.

1. Het vuilwater wordt op het gemeentelijke rioolstelsel geloosd.
2. Doordat het schone regenwater ter plaatse wordt gebufferd, verlaat het water na realisatie van de bebouwing het plangebied niet sneller dan thans het geval is. Hiermee is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.
3. In principe worden geen uitlogende materialen toegepast.

6. FINANCIËLE ASPECTEN

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dat geldt ook voor mogelijke planschadevergoedingen waaromtrent een verhaalsovereenkomst met de gemeente is gesloten. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Kostenverhaal

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een aantal bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

7. JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier voorliggend plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling bindt burgers en overheid.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" (SVBP2008) en het "Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008" (IMRO2008).

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting,
- de plankaart,
- de planregels.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijking.

De plankaart geeft de bestemmingen weer met de daarbij behorende harde randvoorwaarden. De plankaart vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten en berekenen (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten en berekend moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Specifieke gebruiksregels

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken.

In de bestemmingsomschrijving wordt omschreven voor welke doelen/functies de gronden mogen worden gebruikt. In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Recreatie (artikel 3)

Deze bestemming betreft het bestaande bedrijf (verblijfsrecreatie, detailhandel, vergaderruimten), alsmede de uitbreiding van de groepsaccommodatie en de trekershutten. Het agrarisch bedrijfsgedeelte is in een functieaanduiding vervat. Voorts zijn gebruiksregels opgenomen ten aanzien van het aantal bedden c.q. oppervlakten.

Waarde – Archeologie (artikel 4)

Deze dubbelbestemming betreft de zone met een hoge archeologische waarde of een hoge archeologische verwachtingswaarde zoals deze door de gemeente in 2007 is vastgesteld. De dubbelbestemming bevat een omgevingsvergunning voor het aanleggen van werken, geen bouwwerken zijnde, of het verrichten van werkzaamheden welke binnen deze dubbelbestemming worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbelregel (artikel 5)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 6)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 7)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 8)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen.

Het gebruik van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 9)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

8. PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro;
2. Eerste tervisielegging ontwerpbestemmingsplan, zienswijzen mogelijk;
3. Vaststelling door gemeenteraad;
4. Tweede tervisielegging, beroep mogelijk.

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het plan op 21 september 2010 toegezonden aan de volgende instanties:

1. Waterschap Rivierenland
2. Ministerie van VROM (VROM-Inspectie regio Oost)

De reacties zijn als bijlage bijgevoegd.

Waterschap Rivierenland

Het waterschap heeft op 19 oktober 2010 aangegeven geen opmerkingen te hebben en heeft een positief advies uitgebracht.

VROM-Inspectie regio Oost

De VROM-Inspectie heeft op 28 oktober 2010 een aantal opmerkingen gemaakt op het plan.

Reactie

1. De schaapskooi is ook een rijksmonument. Dit dient in paragraaf 2.2 opgenomen te worden.
2. In paragraaf staat de naam 'Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)'. Deze organisatie heet sinds mei 2009 echter 'Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed'.
3. Op de verbeelding zijn drie rode vlakken aangegeven. Deze vlakken dienen te worden verwijderd.

Besluit

1. In paragraaf 2.2 wordt opgenomen dat de schaapskooi ook een rijksmonument is.
2. De naam van deze organisatie wordt in dit rapport correct weergegeven.
3. De rode vlakken worden van de verbeelding afgehaald. Deze stonden hier abusievelijk op.

8.2 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan "Van Heemstraweg 2b, Deest" vanaf 13 januari tot en met 23 februari 2011 ter inzage gelegen.

Binnen de gestelde periode zijn er geen zienswijzen op het bestemmingsplan binnengekomen.

