

Toelichting

Geerstraat 8 Druten

IMRO-idn: NL.IMRO.0225.BPdruGeerstraat8-2202
planstatus: ontwerp bestemmingsplan
datum: mei 2023

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel.....	5
1.2	Ligging plangebied.....	5
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie.....	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	14
3.1	Algemeen.....	14
3.2	Nationaal beleid	14
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Regionaal beleid	17
3.5	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten.....	20
4.1	Algemeen.....	20
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.3	Bodem	21
4.4	Wegverkeerslawaaï	23
4.5	Luchtkwaliteit.....	23
4.6	Externe veiligheid	24
4.7	Geur	26
4.8	Water.....	26
4.8.1	Wettelijk kader	26
4.8.2	Waterbeleid.....	27
4.8.3	Watertoets	29
4.8.4	Waterparagraaf	29
4.9	Ecologie	35
4.9.1	Soortenbescherming en gebiedsbescherming.....	35
4.9.2	Gebiedsbescherming – stikstof	36
4.10	Cultuurhistorie & archeologie	37
4.11	Verkeer en parkeren.....	39
4.12	Vormvrije MER-beoordeling.....	40
Hoofdstuk 5	Juridische opzet.....	42

5.1	Inleiding	42
5.2	Algemene opbouw van de regels	42
5.3	Dit bestemmingsplan.....	44
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	45
6.2	Overleg en inspraak.....	45
Bijlagen bij de toelichting	46
Bijlage 1	schetsplan herontwikkeling.....	46
Bijlage 2	berekening parkeren	46
Bijlage 3	verkennend milieukundig bodemonderzoek	46
Bijlage 4	digitale watertoets	46
Bijlage 5	quickscan flora en fauna.....	46
Bijlage 6	stikstof depositie	46
Bijlage 7	verkennend archeologisch onderzoek	46
Bijlage 8	selectiebesluit archeologie	46
Bijlage 9	waterhuishoudkundig plan.....	46
Bijlage 10	bodemadvies	46
Bijlage 11	nader onderzoek huismus.....	46
Bijlage 12	waterhuishoudkundig plan, advies	46

Overzichtskaart



Globale ligging plangebied, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Geerstraat 8 in Druten staat een tot kantoorgebouw verbouwde voormalige school. Dit kantoorgebouw is bouwkundig en energetisch sterk verouderd. Al enige tijd wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor de herontwikkeling van de locatie naar wonen.

Het doel is om de bestaande opstallen te slopen en vervolgens 6 nieuwe woonhuizen te bouwen. Twee hiervan komen aan de zijde van de Geerstraat en vier worden via de Cieringstraat ontsloten.

Het college van B&W van de gemeente Druten heeft bij wijze van principe besluit op 10 mei 2022 ingestemd met deze ontwikkeling. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Druten. Aan de noord- en westzijde van het plangebied liggen woongebieden, direct zuidelijk is aan de Heuvel 1 en 3 een huisartsengroepspraktijk gevestigd met thuiszorgafdeling en een hospice. Het gemeentehuis van Druten ligt op ca. 50 meter afstand aan de oostzijde.

De locatie ligt aansluitend aan het centrum, alle centrumvoorzieningen zijn direct bereikbaar op loopafstand. De kadastrale percelen zijn gemeente Druten sectie C, nummers 3350 en 5305, samen groot 2.200m².

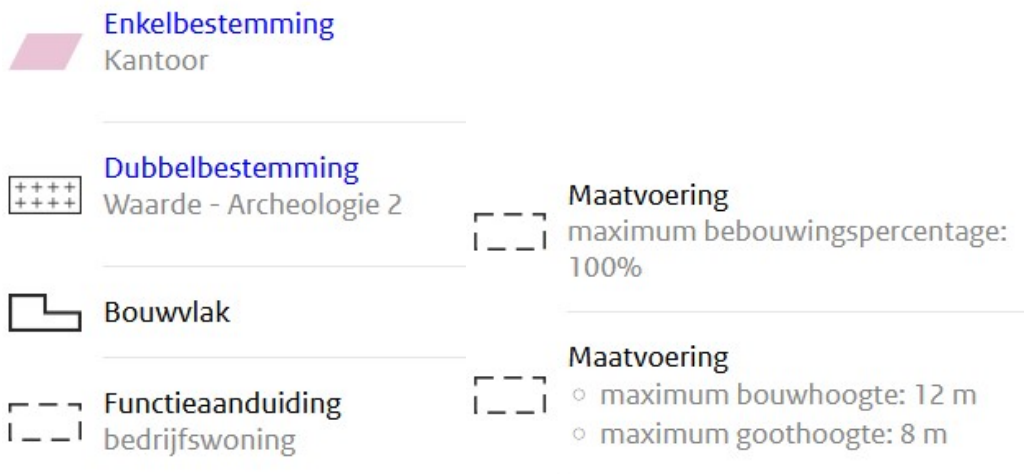
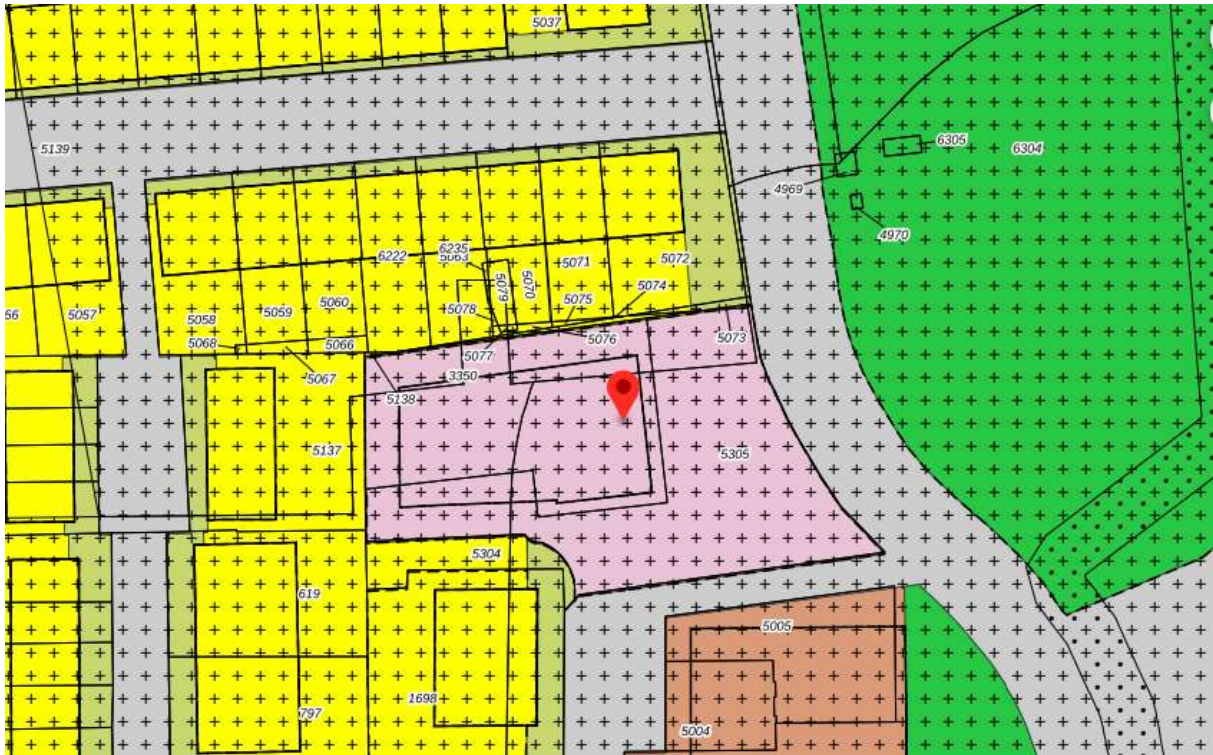


luchtfoto omgeving met globale aanduiding van het plangebied, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor deze locatie is het geldende bestemmingsplan Stedelijk gebied (4^e periodieke herziening), vastgesteld door de gemeenteraad op 30 januari 2020.

In het bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'kantoor' opgenomen, met een bouwvlak voor het kantoorgebouw. Daarnaast is een bedrijfswoning toegestaan. Er is een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden opgenomen.



Deel verbeelding en legenda bestemmingsplan Stedelijk Gebied, de rode pijl is in het plangebied, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit de regels, de verbeelding en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie beschreven. Eerst komt de ruimtelijke structuur van de huidige situatie aan de orde en daarna de ruimtelijke en functionele beschrijving van de nieuwe ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen weergegeven voor zover dat op het plangebied van toepassing is.
- In hoofdstuk 4 komen de uitkomsten van de onderzoeken met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten als bodem en archeologie.
- In hoofdstuk 5 volgt de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling is vormgegeven.
- In hoofdstuk 6 tenslotte komen de economische uitvoerbaarheid en het gevoerde overleg aan de orde.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Aan de noord- en westzijde wordt het plangebied begrensd door de rond het jaar 2003 gebouwde woningen op het voormalige terrein van de scholengemeenschap Pax Christi, met een ontsluiting via de Bruglaan op de Geerstraat. Dit is een projectmatige woningbouw met een hoge dichtheid van twee-onder-1 kap woningen van 2 bouwlagen + een kap, de bouwhoogte is ca. 9 tot 10 meter. Deze woningen staan dicht op de straat, hebben een ondiepe voortuin, de tuin ligt met name aan de achterkant van deze woningen; deze achtertuinen sluiten aan op het plangebied Geerstraat 8.

Aan de Weerpenningstraat – westelijk van het plangebied – staan soortgelijke woningen, zij het dat dit 4 rijwoningen zijn van 2 bouwlagen met een kap.

Aan de Cieringstraat – zuidelijk van het plangebied – staan aan de westzijde twee vrijstaande woningen met een maximale bouwhoogte van 8 meter.

Aan de zuid/zuidoostzijde van de Cieringstraat liggen direct aansluitend centrumfuncties. Waaronder de huisartsengroepspraktijk met een max. bouwhoogte van 10m en het Bijna Thuis Huis waar 12m is toegestaan.

Aan de overkant van de Geerstraat ligt het park en ten zuidoosten het gemeentehuis, met tegenover het gemeentehuis winkels met bovengelegen woningen en de doorsteek naar de Hogestraat.



aanzicht vanaf de Geerstraat

In de bestaande situatie is het plangebied bebouwd met een kantoorgebouw, het heeft 2 bouwlagen, met een forse nokhoogte ten opzichte van de bouwlagen. De oorsprong van het gebouw is een schoolgebouw als onderdeel van de scholengemeenschap Pax Christi. De frontgevel (oostgevel) is naar de Geerstraat gericht met een entree-uitbouw voor bezoekers. Vanaf het einde van de doodlopende Cieringstraat is het kantoorgebouw via een entree-uitbouw in de zuidgevel eveneens goed bereikbaar. Op het parkeerterrein zijn 9 parkeerplaatsen aanwezig, in de bestaande situatie wordt in de parkeerbehoeftevoorzien op eigen terrein.

Tussen het plangebied en de huisartsenpraktijk Heuvel 1, ligt een wandelpad dat de doodlopende Cieringstraat verbindt met de Geerstraat.

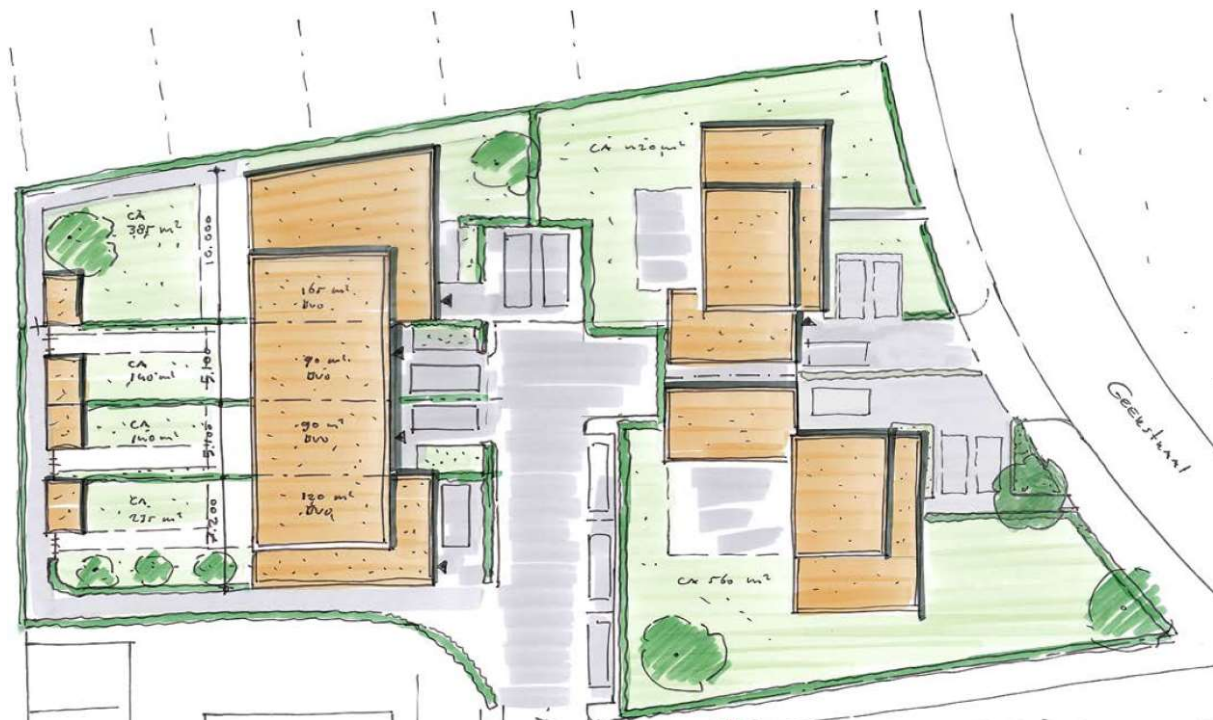
Het terrein heeft aan de zijde van de Geerstraat een landschappelijk aanzicht. Dit komt met name door de nabij de straat gesitueerde 2 hoge bomen, dit zijn platanen. Deze bomen zijn door de gemeente als waardevol aangemerkt. Daarnaast is het perceel omzoomd met beukenhagen. Aan de zijde van de Cieringstraat is de aanblik minder landschappelijk.



aanzicht vanaf de Cieringstraat, de overgang van openbaar gebied naar particulier terrein is duidelijk zichtbaar

2.2 Toekomstige situatie

Het doel van het bestemmingsplan is de wijziging van de bestemming van kantoor naar wonen met bouwvlakken voor totaal maximaal 6 woningen. In bijlage 1 is het schetsontwerp voor de herontwikkeling toegevoegd.



schetsplan voor de herontwikkeling naar 6 woningen, bron: Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA

Schetsplan

Voor het plan is gezocht naar aansluiting bij de hoogtematen van de omliggende woningen. De ligging, met de nabijheid van centrumfuncties, maakt het plangebied zeer geschikt voor levensloopbestendige (senioren-)woningen.

Het schetsontwerp gaat uit van 6 woningen, waarbij voor 4 woningen het volledige woonprogramma op de begane grond kan worden gesitueerd.

Twee vrijstaande woningen zijn met de voorgevel gericht op de Geerstraat en vier rijwoningen met de voorgevel aan een verlengde Cieringstraat. Het geheel vormt een hofje, de woningen gericht op de Geerstraat krijgen ook een toegang via de Cieringstraat.

De twee tussenwoningen en de zuidelijke hoekwoning worden als betaalbare woningen gerealiseerd. De beide tussenwoningen worden als '0 op de meter'-woningen gerealiseerd. Het dakoppervlak is voldoende voor het aantal benodigde zonnepanelen en de oost-westligging is gunstig voor de potentiële energieopbrengst.

Beeldkwaliteit

De bouwhoogte is beperkt tot 7 meter, dat zijn twee bouwlagen. De 2^e bouwlaag wordt in de vorm van een setback gerealiseerd, van de setback is de bouwhoogte beperkt tot 4,5m.

Uitgegaan wordt van woningen met – een groot deel van – het woonprogramma op de begane grond. Met name voor de betaalbare woningen zal een groter deel van het programma evt. ook op de verdieping komen.

Voor de hoogtematen is geen goothoogte aangegeven, uitsluitend een maximum bouwhoogte. Dit maakt het mogelijk om zowel woningen met een 'plat dak' als met een 'puntdak' te bouwen. Een plat dak is hier goed mogelijk, ook als reactie op het nabij gelegen gemeentehuis. De hoofdvorm dient helder te zijn.

Qua materialisering kunnen de gevels zowel van stucwerk als van hout of bakstenen worden voorzien.

Het plan heeft een beperkte impact op de omgeving. Het bouwvolume wordt lager dan bij de huidige bouw mogelijkheden en het gebruik is ook minder intensief dan bij een volledig bezette kantoorlocatie. Met een bouwhoogte van 7 meter zijn de woningen lager dan de huidige bestemmingsplan mogelijkheden en lager dan het bestaande pand.



conceptontwerp voorgevels zijde Geerstraat, ontwerp: Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA b.v.

Groen

Op het perceel aan de voorzijde staan 2 bomen, platanen/*Platanus Acerifolia*. De 2 platanen zijn als waardevol aangemerkt door de gemeente Druten, evenals de platanen aan de overzijde van de Geerstraat.

Voorheen stonden ook 2 esdoorns nabij de platanen. De esdoorns verdrongen elkaar en waren van mindere kwaliteit. Deze bomen kwamen nagenoeg in het bouwvlak van de zuidelijke woning. Door het wegvallen van de 2 esdoorns kunnen de kruinen van de te handhaven platanen zich beter ontwikkelen, overeenkomstig andere platanen in de nabijheid.



de bomen aan de Geerstraat, de voorste 2 bomen zijn inmiddels verwijderd, de platanen zijn de achterste 2 bomen

In het nieuwe plan is geen openbaar groen voorzien wat wordt overgedragen aan de gemeente. Het plan gaat wel uit van de nodige groenvoorzieningen, maar dat is op particulier terrein. Dit betreft o.a. omzoming door hagen. Ook wordt voorzien in de toepassing van halfverhardingen voor parkeerplaatsen. De woningen hebben platte daken, dit leent zich goed voor zonnepanelen in combinatie met een groendak.

Bestemmingsplan

De kantoorbestemming van het perceel vervalt en wordt gewijzigd in wonen. Conform het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' wordt gewerkt met bouwvlakken voor de nieuwe woningen. Aan de westzijde is een bouwvlak opgenomen voor 4 aan een te bouwen woningen, en aan de oostzijde een bouwvlak voor 2 woningen, vrijstaand of aaneen gebouwd.



Legenda



Plangebied

Bestemmingen enkelbestemmingen



Tuin



Verkeer



Wonen
dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie 2



Specifieke bouwaanduiding -
afwijkende bebouwingsregeling



Twee-aaneen
maatvoering



Maximum bouwhoogte



Maximum aantal wooneenheden



Overige zone-
maximum bouwhoogte 4,5m

bouwvlak



Bouwvlak

functieaanduiding



Specifieke vorm van wonen -
levensloopbestendige woninger
bouwaanduidingen



Aaneengebouwd



Bijgebouwen

verbeelding en legenda van het nieuwe bestemmingsplan

Toegang inrit en parkeren

In de huidige situatie zijn er 2 toegangen, aan de Geerstraat en aan de Cieringstraat. Dat blijft in de nieuwe situatie eveneens zo. De 2 vrijstaande woningen krijgen een oprit aan de Geerstraat, ca. 6 meter naar het zuiden te verschuiven ten opzichte van de bestaande situatie, de bestaande inrit komt te vervallen. De Cieringstraat wordt als weg ca. 25 meter doorgetrokken.

Langs de straat komen 3 parkeervakken.

Er dient op eigen terrein te worden geparkeerd, in de bestaande situatie wordt dit ook gedaan. Er is een berekening gemaakt voor het aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van het beleid van de gemeente Druten, zie bijlage 2 bij deze toelichting.

In de bestaande situatie zijn 9 parkeerplaatsen aanwezig, dat is 2 plaatsen meer dan de berekening volgens de normen van de gemeente (kantoor met baliefunctie, dienstverlening).

Voor de 6 nieuwe woningen worden 11,4 parkeerplaatsen berekend. In het ontwerp is voorzien in 14 parkeerplaatsen, dit voldoet aan het beleid van de gemeente.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden kort de algemene ruimtelijke relevante beleidskaders beschreven, waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.2 Nationaal beleid

Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Planspecifiek

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 17 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek

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

Ladder duurzame verstedelijking

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

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

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.' Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

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

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft het wijzigen van een kantoorbestemming naar een woonbestemming en de toevoeging zes woningen. Het voorziet daarmee niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft niet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

Algemeen

Op 19 december 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. De bijbehorende geactualiseerde 'Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021)' heeft het college van Gedeputeerde Staten op 31 maart 2021 vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

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

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden.

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

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft het wijzigen van een kantoorbestemming naar een woonbestemming en de toevoeging van zes woningen. Deze extra woning is getoetst aan het gemeentelijke toetsingskader voor woningbouw, zie 3.4 gemeentelijk beleid hierna. Het is passend binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, dit programma is op haar beurt weer regionaal afgestemd. De woningen worden niet meer voorzien van een aardgasaansluiting.

Hiermee is de ontwikkeling passend binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de provinciale beleidskaders.

3.4 Regionaal beleid

Subregionale woonagenda Nijmegen e.o. 2020 - 2030

Voor de subregio Nijmegen en omgeving (gemeenten Druten, Beuningen, Wijchen, Nijmegen, Heumen, Berg en Dal en Mook & Middelaar) is voor de periode 2020-2030 een woonagenda opgesteld op basis van het woningmarktonderzoek wat voor de regio Arnhem-Nijmegen in 2019 is uitgevoerd. Er is voor de subregio Nijmegen e.o. sprake van een woningbouwopgave tot 2030 van meer dan 16.000 woningen, waarbij de druk vanwege de inloop van het bestaande woningtekort ligt op de komende 5 jaar. Voor de gemeente Druten geldt een woningbouwopgave van circa 970 woningen.

Oplossing hiervoor is de versnelling van de woningbouw, niet alleen in de stad Nijmegen, maar ook in de ommelandgemeenten. Om voldoende woningen te kunnen realiseren is er een plancapaciteit nodig die groter is dan de gewenste 16.000 woningen. Door planuitstel en planuitval is het nodig om de capaciteit tot 130% te verhogen om flexibel in te kunnen spelen op de woningbouw en om de woningbouwproductie op het gewenste peil te houden. Dat betekent dat in de subregio Nijmegen e.o. planologische ruimte nodig is voor ongeveer 20.500 woningen tot 2030.

Uit het woningmarktonderzoek volgt daarnaast een kwalitatieve behoefte voor de toevoeging van betaalbare woningen. Het gaat om sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen (tot € 1.000,-) en sociale koopwoningen (op datum van opstellen van de woonagenda tot € 310.000,-, prijspeil NHG grens per 1-1-2020). Afsproken is dat per gemeente uitgegaan wordt van minimaal 50% betaalbare woningbouw.

Alle gemeenten in de subregio hebben zich daarnaast gecommitteerd aan de landelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Gestreefd wordt naar een energieneutrale gebouwde omgeving, gasloos wonen, een afvalloze samenleving in 2050 en een klimaatbestendige leefomgeving.

Tot slot wordt ingezet op de realisatie van passende woningen voor kwetsbare doelgroepen, zoals levensloopbestendige woningen.

Planspecifiek

Het voorliggende plan draagt met de realisatie van 6 nieuwe woningen bij aan de benodigde uitbreiding van de woningvoorraad in de subregio Nijmegen en omgeving.

Het plan voorziet in de realisatie van minimaal 50% betaalbare koopwoningen en past hiermee binnen de kwalitatieve behoefte van 50% betaalbare woningbouw. Daarnaast worden 50% van de woningen levensloop geschikt. De woningen zijn hiermee geschikt voor starters en senioren en het project draagt hiermee bij aan de regionale ambities met betrekking tot passende woningen voor kwetsbare doelgroepen.

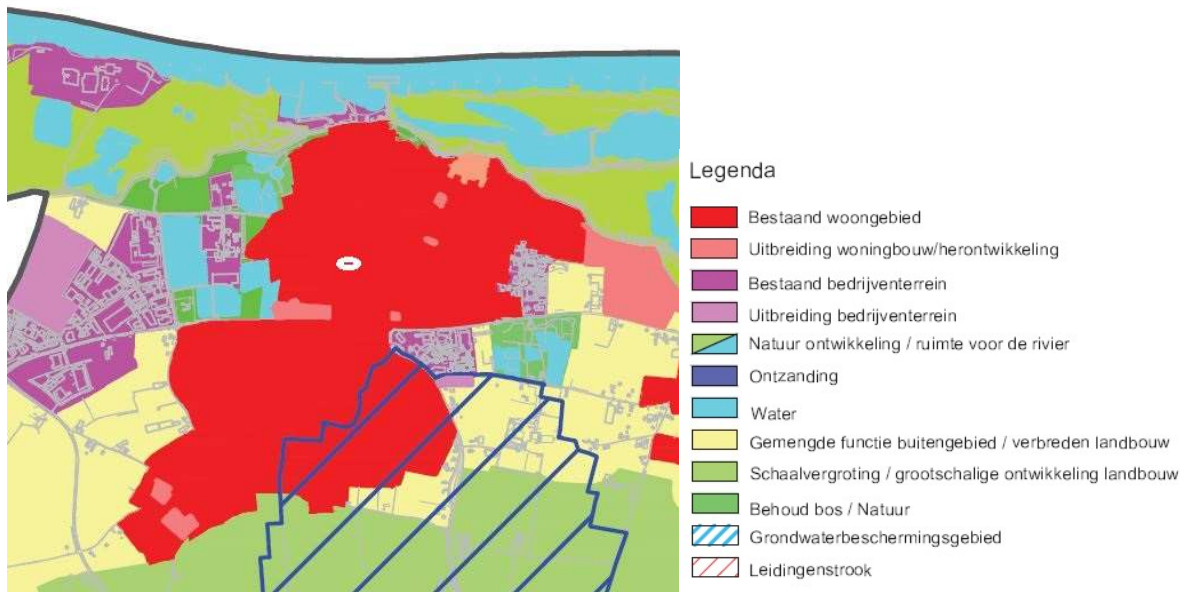
Tot slot wordt met de realisatie van energiezuinige en gasloze woningen bijgedragen aan de doelstellingen voor duurzaamheid.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Druten

De Gemeenteraad van de gemeente Druten heeft op 16 februari 2012 de 'Structuurvisie Druten' vastgesteld. De structuurvisie vormt het kader waarbinnen de gemeente, samen met anderen, ontwikkelingen initieert en projecten beoordeelt. Uitgegaan wordt van een groei van de gemeente, waarbij de mogelijkheden in het bestaande stedelijk gebied worden benut en de bestaande kwaliteit

wordt versterkt. Op de verbeelding van de structuurvisie, op navolgende afbeelding, wordt het plangebied aangeduid als 'bestaand woongebied':



Ten aanzien van wonen stelt de structuurvisie dat ingezet wordt op het realiseren van woningen ten behoeve van de eigen behoefte in alle kernen. Een eventuele woningbouwontwikkeling moet qua aantal en uitstraling aansluiten op de identiteit van de desbetreffende kern, de directe omgeving en het deelgebied waar het een onderdeel van moet worden. De kansen op het gebied van wonen zijn:

- voldoende woningen realiseren voor de eigen inwoners;
- bouwen voor de juiste doelgroepen op de juiste locatie;
- zorgen dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen;
- ruimte bieden aan particulier opdrachtgeverschap;
- de kwaliteit van de directe woonomgeving behouden en zo mogelijk versterken;
- de sfeer en identiteit van de afzonderlijke kernen behouden.

Planspecifiek

Het plangebied valt binnen bestaand woongebied. Het voorziet in de wijziging van een kantoorlocatie naar wonen met 6 nieuwe woningen. De locatie ligt zeer nabij de centrumvoorzieningen en een deel van de woningen wordt levensloopbestendig gerealiseerd. Het plan voorziet in de lokale woningbehoefte.

Woonvisie

De gemeenteraad heeft de woonvisie voor de periode 2016 - 2021 in 2016 vastgesteld. De aanvulling, naar aanleiding van regionaal woningmarktonderzoek, is op 26 maart 2020 vastgesteld. Met ingang van 15 december 2021 geldt de nieuwe woonvisie, zijnde Woonvisie 2016-2021, met aanvulling 2020 en aanvulling 2021. Hierin zijn afspraken met betrekking tot zelfbewoningsplicht, levensloopbestendigheid, prijsdifferentiatie en gebruik sturingsinstrumentarium koopstart, koopgarant e.d vastgelegd.

De visie is beschreven aan de hand van vijf speerpunten:

- **Faseren, doseren en samenwerken:** omdat de groei van het aantal huishoudens in Druuten de komende jaren doorzet, zet de gemeente in op het vergroten van de woningvoorraad. De gemeente streeft naar een goede afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel kwantitatief al kwalitatief.

Aanvulling: door verdere groei van de bevolking en economie en achterblijvende bouwproductie is de druk op de woningmarkt de afgelopen jaren verder toegenomen. Om enerzijds in te spelen op de groei van het aantal huishoudens en anderzijds in te lopen op het huidige woningtekort, moet de gemeente een versnelling in de woningproductie bewerkstelligen. Dat betekent dat (gemiddeld) per jaar meer woningen moeten worden toevoegen dan in 2016. Het streven is de bouw van 970 woningen in de periode 2019-2030 (gemiddeld 90 woningen per jaar), waarvan 70% in de periode tot 2025 (versnelling woonagenda).

- **Invulling geven aan woonwensen:** Druten is een echte gezinsgemeente. De komende jaren wordt dit profiel versterkt door het aanbod van betaalbare eengezinskoopwoningen te vergroten. Dat neemt niet weg dat Druten ook verder gaat vergrijzen. Daarom zet de gemeente in op de bouw van maximaal aanpasbare woningen. Deze woningen zijn met eenvoudige maatregelen levensloopgeschikt te maken, maar zijn flexibel genoeg om op de lange termijn ook aantrekkelijk te blijven voor andere doelgroepen. Gemeente biedt de starters meer keuzemogelijkheden. Vooral door de doorstroming op gang te brengen.
Aanvulling: door de prijsstijgingen in de koopsector de afgelopen jaren en de alsmaar strenger wordende hypotheekvoorsums, is de behoefte aan goedkope koopwoningen alleen maar gestegen. Dit is niet enkel op te lossen met doorstroming in de bestaande voorraad, die is namelijk veelal te duur geworden. Substantieel bij bouwen in de categorie goedkope koop is nodig. Verder blijft het zaak in te zetten op levensloopgeschikte woningen voor senioren, zodat zij verleid worden te verhuizen. Hierdoor komen in de bestaande voorraad ruime grondgebonden woningen vrij voor bijvoorbeeld gezinnen.
- **Betaalbaar wonen:** de komende jaren neemt de behoefte aan sociale huur licht toe. Maar het is vooral belangrijk dat er meer doorstroming komt op de huurmarkt. Als scheefwoners naar een meer passende huur- of koopwoning verhuizen, komen sociale huurwoningen beschikbaar voor de laagste inkomensgroepen. Om dit te bereiken is het noodzakelijk dat er voldoende alternatieven op de woningmarkt voor de middeninkomens zijn.
Aanvulling: de behoefte aan sociale huurwoningen voor de komende jaren is gestegen ten opzichte van een paar jaar geleden. Dat komt doordat er grote groepen zijn die minder gaan profiteren van de welvaartsgroei en er nieuwe groepen komen die opteren voor sociale huur (migranten, zorgvragers). Uit het regionale woningmarktonderzoek blijkt een behoefte aan 200 extra sociale huurwoningen ten opzichte van 2019.
- **Leefbare wijken en dorpen:** de gemeente is in de eerste plaats verantwoordelijk voor de leefbaarheid van de wijken en dorpen. Zij vraagt hierbij ook een inspanning van de corporaties. Corporaties hebben namelijk een taak om de leefbaarheid in buurten waar zij veel woningbezit hebben, op orde te houden.
- **Toekomstbestendig wonen:** toekomstbestendig wonen bestaat uit twee elementen, namelijk levensloopgeschiktheid en energiezuinigheid. De gemeente wil het aantal levensloopgeschikte woningen vergroten door de bestaande voorraad aan te passen en door nieuwbouw. Ook op het vlak van energiezuinig wonen ligt er een grote opgave om met name de bestaande particuliere voorraad energiezuiniger te maken.

Planspecifiek

In het plan worden tenminste 3 betaalbare woningen gerealiseerd en levensloopgeschikte woningen (gelijkvloers). Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er grote behoefte is aan betaalbare woningen en levensloopgeschikte woningen. De voorgenomen ontwikkeling van 6 woningen past kwantitatief gezien zowel binnen de woonvisie als binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma van 970 woningen (en daarmee binnen de subregionale woonagenda).

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er nader onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van een voorgestelde ruimtelijke ingreep. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG richtlijn) geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd met één stap.

Planspecifiek

Het plan maakt een nieuwe milieugevoelige functie mogelijk in de vorm van woningen. De bestaande planologische mogelijkheid voor een bedrijfswoning is minder relevant, omdat deze niet is gerealiseerd.

Bedrijven in de omgeving

In de omgeving is enige bedrijvigheid:

Cieringstraat 2, Heuvel 3/3a
- huisartsen, Bijna Thuis huis
- bestemmingsplan: maatschappelijk
- milieucategorie: 1
- Richtafstand: 10 meter (geluid)
- Afstand tot plangebied: 10 meter

Heuvel 40
- sporthal
- bestemmingsplan: maatschappelijk
- milieucategorie: 3.1
- Richtafstand: 50 meter (geluid)
- Afstand tot plangebied: 53 meter

Heuvel 2
- gemeentehuis
- bestemmingsplan: maatschappelijk
- milieucategorie: 2
- Richtafstand: 30 meter (geluid)
- Afstand tot plangebied: 55 meter

Wat betreft de bovengenoemde sporthal op adres Heuvel 40 is relevant dat sedert 13 april 2023 het ontwerp bestemmingsplan Portier ter visie ligt. In dit plan wordt de bestemming van dit gebied gewijzigd naar wonen en is de maatschappelijke bestemming verdwenen.

De aanwezige bedrijven zijn passend bij de ligging in het centrum van Druten. Het betreft een gemengd gebied. Er wordt voldaan aan de afstanden als aangegeven in de VNG richtlijn, ook zonder toepassing van de vermindering van 1 stap bij gemengde gebieden.

De bedrijvigheid in de omgeving ligt op een grotere afstand dan aangegeven in de VNG richtlijn.

Nader onderzoek hoeft niet worden gedaan naar deze bedrijvigheid.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan, het plangebied ligt op de locatie met de rode punt. De bestemmingsvlakken voor wonen zijn geel, bruin is maatschappelijk, lichtgroen is sport (de bovengenoemde sporthal) en lichtroze is centrumfunctie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

4.3 Bodem

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

Voor de ontwikkeling is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3 van deze toelichting. Dit onderzoek betrof het volledige plangebied.



situatie met onderzoekspunten, bron: rapport milieukundig bodemonderzoek

In het voorafgaande bureauonderzoek werd de locatie aangemerkt als een 'verdachte locatie' omdat op basis van bodemonderzoeken in de directe omgeving en door de ligging in een van oudsher bebouwd gebied, lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK werden verwacht. Daarnaast was de locatie voor 1954 als fruitboomgaard in gebruik, waardoor er mogelijk sprake kon zijn van vervuiling door bestrijdingsmiddelen.

In de boringen van het verkennende bodemonderzoek naar de bodemkwaliteit is in de kleiige bodemlaag van 0,2 tot 0,6m onder maaiveld op 1 locatie met een bijmenging van koolresten een matige verhoging van zink aangetoond. Gezien de aard van de bijmenging die op het overige terrein niet is aangetroffen betreft het naar alle waarschijnlijkheid een plaatselijke verontreiniging. Aangezien de matige verontreiniging in een individueel monster is aangetoond en omdat in de omringende boringen en grond(meng)monsters geen matige of sterke verontreinigingen zijn aangetoond, wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De aangetoond milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de bestemmingswijziging naar wonen en de nieuwbouw van woningen.

Het onderzoek is beoordeeld door de Odrn, deze is als bijlage 10 toegevoegd. Aangegeven is dat het bodemonderzoek is gedaan op het deel van het terrein waar geen gebouw staat. Na sloop van dit gebouw dient aanvullend bodemonderzoek te worden gedaan ter hoogte van de huidige bebouwing. De verwachting is voornamelijk dat dit aanvullende onderzoek geen grote risico's met zich meebrengt, gezien de onderzoeksresultaten van het onbebouwd deel van het terrein.

Conclusie

Vanuit bodemmilieuhygiënisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen herontwikkeling van kantoor naar wonen en de bouw van 6 woningen.

Wel dient voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woningen en na de sloop van de huidige bebouwing, aanvullend bodemonderzoek te worden gedaan ter plaatse van de huidige bebouwing. Volstaan kan worden met onderzoek van de bovengrond waarbij de onderzoekintensiteit moet

voldoen aan NEN 5740. Dit onderzoek dient onderdeel te zijn van de vergunningsaanvraag voor de bouw van de nieuwe woningen.

4.4 Wegverkeerslawaai

Wonen is een geluidsgevoelige functie ingevolge de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Indien de zone van de weg een overlap kent met het plangebied, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en dient de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in acht te worden genomen.

In de Wgh staan de grenswaarden voor wegverkeerslawaai. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB. De maximale grenswaarde is voor buitenstedelijke situaties 53 dB en voor binnenstedelijke situaties 63 dB.

Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buiten stedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

De locatie is stedelijk en omliggende wegen hebben 1 of 2 rijstroken, de in aanmerking te nemen zone is 200 meter.

De in aanmerking te nemen wegen zijn de Cieringstraat, Heemradenstraat, Klokkenslagstraat, Dijkgraafstraat, Weerpenningstraat, Bruglaan, Kasteellaan, Parkweg, Elshof, Raadhuisstraat en Hogestraat. Al deze straten zijn 30 km/uur wegen, met uitzondering van de Raadhuisstraat. 30 Km/uur wegen hebben volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geen zone.

De Raadhuisstraat ligt hemelsbreed op 150m afstand van het plangebied. De verwachting is dat dit niet leidt tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor dit plan, een aanvullend onderzoek is niet nodig.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden.

Dit is opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Artikel 5.16

Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- 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 de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Onderdeel c. is uitgewerkt in het Besluit en Regeling “niet in betekenende mate bijdragen” (NIBM). Voor woningbouwlocaties is als NIBM-grens aangegeven dat locaties kleiner of gelijk aan minder dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdragen. Dit plan voldoet hier ruim aan en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

Conclusie

Dit plan voldoet ruim aan het Besluit en Regeling “niet in betekenende mate bijdragen” aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

4.6 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt verstaan het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

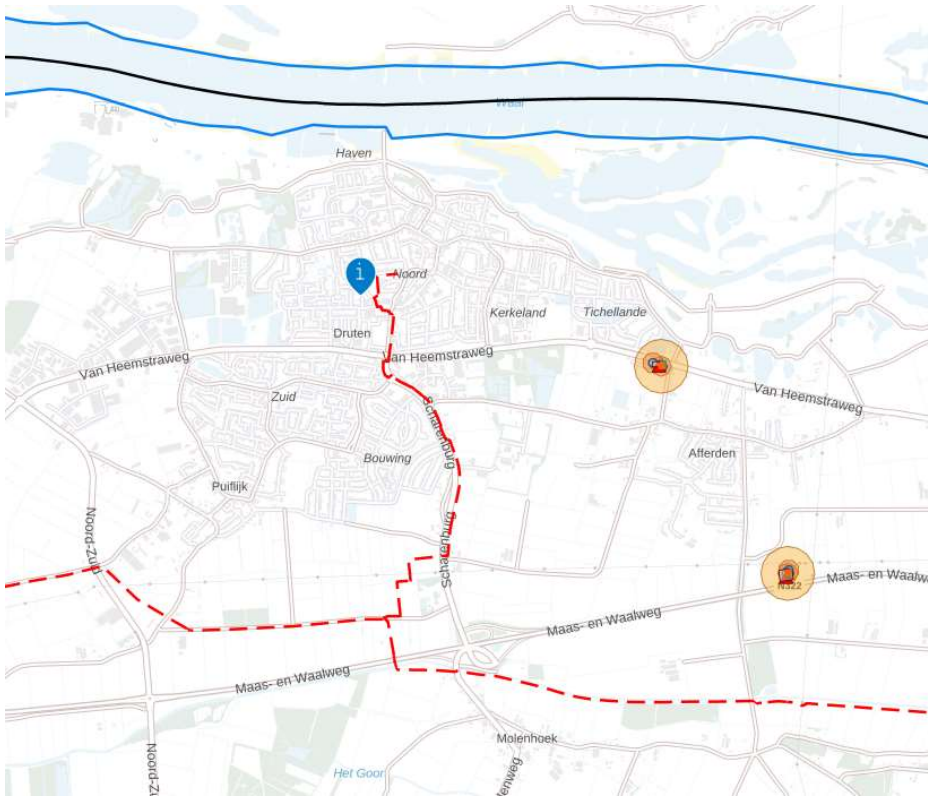
Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Planspecifiek

Het plangebied ligt het niet binnen een veiligheidsafstand van een andere stationaire risicobron. Het plangebied ligt wel net binnen het invloedsgebied van een buisleiding, aan de zuidoostzijde met 1

woning. Deze buisleiding is een ondergrondse aardgasbuisleiding. Deze buisleiding loopt via Raadhuisstraat, na het gemeentehuis afbuigend naar het park en de Elshof. Hemelsbreed ligt de leiding op ca. 30m ten opzichte van het bouwvlak van de zuidoostelijke woning, het betreft de buitenste contour van het invloedsgebied. De overige bouwvlakken voor nieuwe woningen liggen buiten het invloedsgebied. Gezien het kleine deel is het aannemelijk dat het groepsrisico rekenkundig niet toeneemt. De kans op een calamiteit is klein. Het ligt in de verwachting dat in geval van een calamiteit de aanwezige personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd.



locatie plangebied en risicovolle inrichtingen, bron: atlasleefomgeving.nl, de blauw 'i' pijl staat in het plangebied



Watertransport vindt plaats over de Waal, ca. 1km afstand tot het plangebied en wegtransport over de N322 (Maas en Waalweg), ca. 2km afstand tot het plangebied. Deze afstanden zijn zodanig dat er geen directe invloed is op het plangebied.

Conclusie

Ten aanzien van het groepsrisico ligt de planlocatie met een klein deel binnen het invloedsgebied van een ondergrondse aardgasbuisleiding. Het plan heeft geen significant effect op het groepsrisico en op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in geval van een calamiteit. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.7 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. De hindercontour volgt uit het Besluit landbouw milieubeheer en betreft 100 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie I of II en 50 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie III, IV of V.

Planspecifiek:

Het plangebied ligt in stedelijk gebied, in de nabijheid zijn geen veehouderijen gevestigd.

Conclusie:

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij is er geen bezwaar voor de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen.

4.8 Water

4.8.1 Wettelijk kader

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

4.8.2 Waterbeleid

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

Rijksbeleid: Het Nationaal Waterprogramma 2022 – 2027 Waterwet

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂ arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta;
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1. klimaatadaptatie;
2. waterveiligheid;
3. zoetwater;
4. grondwater;
5. scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwaterstelsel en vaarwegen.

Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Beleid Waterschap Rivierenland – Watervisie 2050 en Waterbeheerprogramma 2022-2027

De Watervisie 2050 beschrijft de visie van het Waterschap voor een toekomstbestendig rivierengebied in 2050. In de visie wordt aan de hand van negen thema's beschreven welke stappen hiervoor worden gezet. De watervisie wordt uitgewerkt in het waterbeheerprogramma en is een uitnodiging aan overheden, bedrijven en burgers om elkaar te inspireren.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Gemeentelijk beleid – Verbrede Gemeentelijk rioleringsplan 2018-2022

Op 1 maart 2018 heeft de gemeenteraad van Druten het verbrede Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022 (vGRP) vastgesteld. Het vGRP heeft tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten:

- Voorkomen van verontreiniging van bodem, grond- en oppervlaktewater;
- Voorkomen van letsel en schade door wateroverlast.

In het vGRP is opgenomen wat de gemeente wil bereiken op het gebied van afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater, wat ze er voor gaat doen en wat dit kost.

Het vGRP is de leidraad voor beleid en handelen bij:

- het inspelen op klimaatverandering;
- het vergroten van het waterbewustzijn van de samenleving;
- het anticiperen op de Omgevingswet.

Met het vaststellen van het vGRP is het Waterplan Druten afgesloten.

4.8.3 Watertoets

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

4.8.4 Waterparagraaf

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

Waterhuishoudingsplan

In het kader van het voorliggende plan is een waterhuishoudingsplan opgesteld, zie bijlage 9. Deze waterparagraaf is opgesteld aan de hand van dit waterhuishoudingsplan en een nadere onderbouwing en informatie is in dit document te vinden.

Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie

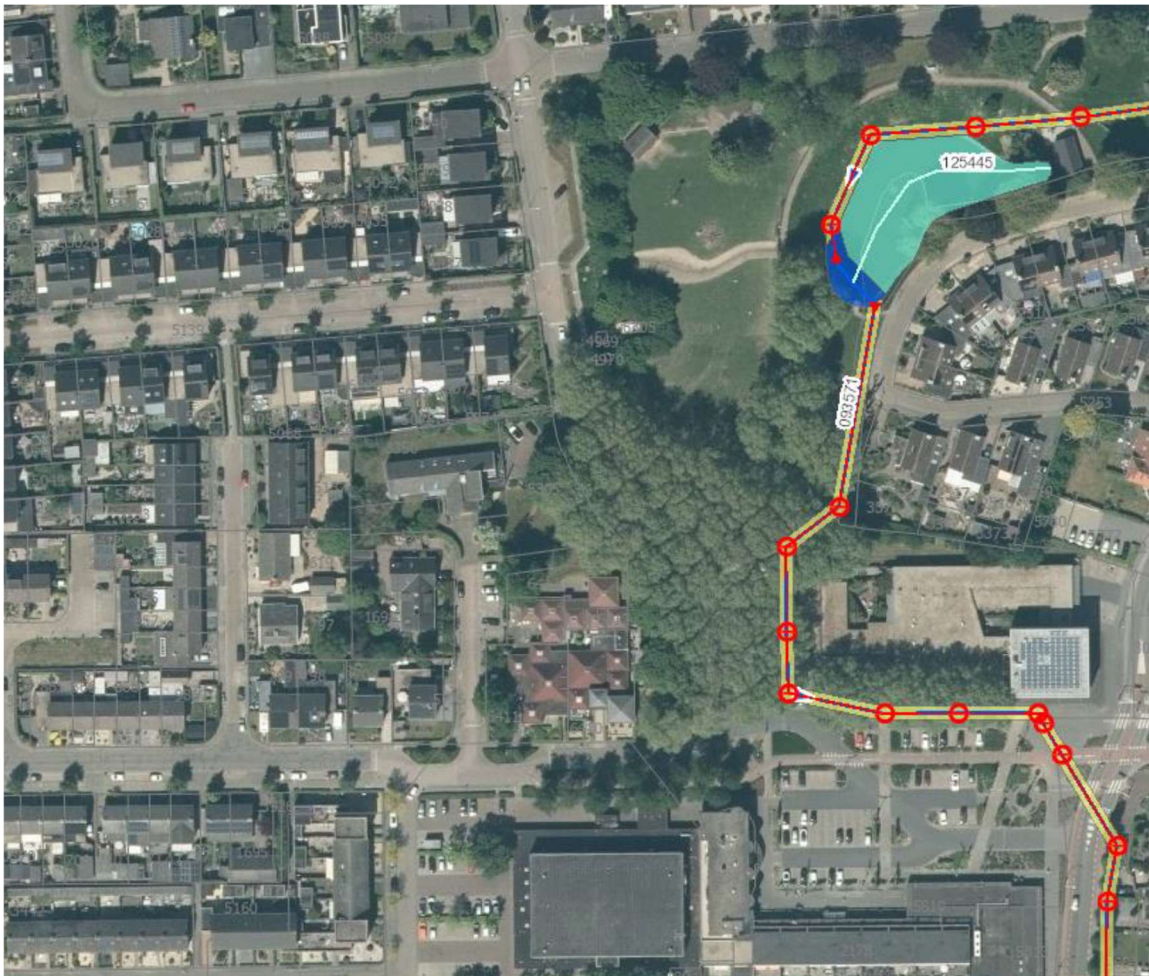
In deze paragraaf is een beknopte beschrijving opgenomen van de geomorfologische en geohydrologische situatie ter plaatse van het plangebied. Voor een uitgebreidere beschrijving wordt verwezen naar het waterhuishoudkundig plan.

- Situering: het plangebied ligt binnen stedelijk gebied.
- Maaiveldhoogte: de maaiveldhoogte binnen het plangebied varieert tussen 7.00 en 7.50m +NAP, de hoogte van de aansluiting op de Geerstraat varieert tussen 7.15 en 7.30m +NAP, de hoogte van de aansluiting op de Cieringstraat varieert tussen 7.05 en 7.15m +NAP.
- Bodemopbouw: in het verkennend milieukundige bodemonderzoek is het volgende aangegeven voor de bodemopbouw.
De ondergrond bestaat voornamelijk uit klei. Nader onderzoek verdeelt de bodemopbouw in 2 lagen. De eerste laag is sterk zandige klei van ca. 1.0 tot 1.5m dik. Vervolgens gaat de klei over in sterk siltige klei tot een diepte van bijna 4.0m onder maaiveld. Bij de enige boring tot 4.0m onder maaiveld wordt een zandlaag aangetroffen onder de kleilaag.
- Doorlatendheid: de doorlatendheid van de bodem is niet onderzocht. Gezien de aangetroffen grondsoort wordt een doorlatendheid geschat van niet meer dan 0.1m/dag en daarmee niet geschikt is voor grondwaterinfiltratie.

- Grondwater: uit gegevens van het grondwatermeetnet blijkt dat de gemiddelde grondwaterstand op ca. 5.70m +NAP ligt, ca. 1.6m onder maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is ingeschat op 4.10m +NAP en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op ongeveer 6.50m +NAP.
Het plangebied ligt niet in een grondwaterwinning of grondwaterbeschermingsgebied.
- Kwel: binnen het plangebied is sprake van enige wegzijging en geen kwel.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

In het plangebied liggen geen watergangen. Oostelijk van het plangebied aan de overzijde van de Geerstraat ligt een vijver in een park. De vijver is aangeduid als een C-watergang. De vijver is verbonden met andere watergangen door middel van een A-watergang, deze is ter plekke geheel beduikerd.



legger waterschap Rivierenland ter plaatse van het plangebied

In de Cieringstraat en de Geerstraat liggen rioolstrengen van een gemend rioolstelsel, waarop vuil- en hemelwater wordt geloosd.

Ecosysteem

Het plangebied ligt niet in of nabij de Ecologische hoofdstructuur of andere gebieden met natuurwaarden.

Waterbeleid en waterbeheer

Gemeentelijk waterbeleid

Het gemeentelijk waterbeleid is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. In het Waterplan van de gemeente Druten zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Het Gemeentelijk rioleringsplan beschrijft de gemeentelijke zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. In het kader van de watertoets wordt een vertaalslag gemaakt naar de concrete plansituatie.

Zorgplicht afvalwater

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

Zorgplicht hemelwater

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

Zorgplicht grondwater

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

Zorgplicht oppervlaktewater (waterschap)

De gemeente Druten valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterschap geeft in het kader van de Waterwet een vergunning af voor lozing van zowel hemel- als afvalwater op oppervlaktewater (Waterwet artikel 6.2) en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen. Een perceeleigenaar (of aanliggende perceeleigenaar) is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van oppervlaktewater (B- en C-water volgens de legger van het waterschap) dat op eigen terrein ligt.

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Deze paragraaf beschrijft en motiveert de wijze waarop op de planlocatie rekening is gehouden met het watersysteem, gelet op de waterhuishoudkundige situatie, beleid en regelgeving.

Leefomgeving en ruimtegebruik

Beleidsuitgangspunten:

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

overeenstemming zijn met het beoogde grondgebruik.

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

Gevolgen van/voor het plan:

In het kader van het voorliggende plan is een waterhuishoudingsplan opgesteld. Bij de toekomstige inrichting van het watersysteem wordt hierin rekening gehouden met de toekomstige functies in het plangebied en de bestaande functies in de omgeving van het plangebied.

Kwaliteit en beleving

Beleidsuitgangspunten:

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

– Schoon hemelwater mag rechtstreeks in bodem of op oppervlaktewater worden geloosd.

Verontreiniging van hemelwater voorkomen, o.a. door toepassing van niet-uitlogende materialen (Dubo-bepalingen) en door beperking van toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc.

Verontreinigd hemelwater alleen lozen via een zuiverende voorziening.

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

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

Gevolgen van/voor het plan:

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig met een specifieke natuurwaarde, in de toekomstige situatie wordt dit ook niet toevoegd. In het plangebied zijn ook geen cultuurhistorische structuren of landschapselementen aanwezig waar rekening mee moet worden gehouden.

Klimaatadaptatie

Beleidsuitgangspunten:

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

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

waterbergend vermogen.

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

Gevolgen van/voor het plan:

Het plan ligt in het centrum van Druten, in een stedelijke omgeving en is daarmee gevoelig voor klimaatverandering. Bij de verdere uitwerking van het plan zal waar mogelijk rekening worden gehouden met klimaatbestendige groenstructuren en (bio-)diversiteit. Het handhaven van de grote platanen aan de Geerstraat en zo mogelijk ook andere groenbeplantingen kan er aan bijdragen om hittestress te voorkomen of te verminderen. Tijdens de verdere uitwerking van de bouwplannen zal zo mogelijk groendaken worden toegepast, de hoeveelheid aan platte daken in het plan leent zich hier goed voor.

Waterberging

Beleidsuitgangspunten:

- De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Natuurlijke grondwater- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd of hersteld.
- Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken zoveel mogelijk afkoppelen van de riolering met de voorkeursvolgorde: 1) Benutting, 2) Bodeminfiltratie binnen het gebied, 3) Berging binnen het gebied, 4) Vertraagde afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied en 5) Afvoer naar riool.
- Compenseren van het verlies aan waterberging, indien hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater. De compensatieplicht (Keur waterschap) houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m² voor particulieren en kleine bedrijven in stedelijk gebied. De compensatieplicht geldt niet in individuele gevallen als op een afstand van 100 m of meer van het oppervlaktewater wordt geïnfilteerd (beleidsregels Keur artikel 5.16 toetsingscriterium 2).
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen, zoals bodempassages en open water, moeten voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te kunnen verwerken. En zodanig ruimtelijk ingepast (ruimtebeslag, ligging) dat adequaat functioneren is gewaarborgd.

Gevolgen van/voor het plan:

In paragraaf 3.4 van het waterhuishoudingsplan is berekend dat de in de bestaande situatie 805m² aan verhard oppervlak aanwezig is en in de nieuwe situatie is dat 1.792m². De toename van het verhard oppervlak is 987m².

In de nieuwe situatie is nog geen rekening gehouden met het toepassen van groendaken. Deze kunnen wel zorgen voor een aanzienlijke waterberging omdat de platte daken een oppervlakte hebben van ca. 520m² op basis van de huidige inrichtingsschets. De uiteindelijke waterberging die hierop kan worden gerealiseerd is afhankelijk van het type groendak en welke belasting bouwkundig gezien mogelijk is.

Bij een toename van het verhard oppervlak van 987m² dient 66m³ aan waterberging te worden gerealiseerd. Door het gebrek aan ruimte binnen het relatief kleine plangebied zal er geen bovengrondse berging van hemelwater plaats kunnen vinden in het plangebied. Het hemelwater zal apart worden ingezameld op de kavels en openbare ruimte. Dit wordt gedaan door ondergrondse waterberging van totaal 7,5m³. Voor de resterende benodigde 58m³ wordt een beroep gedaan op

de waterbergingsbank van de Gemeente Druten. Door initiatiefnemer wordt hiervoor de vereiste financiële bijdrage aan de gemeente voldaan.

Het hemelwater dat valt op het aangesloten verhard oppervlak binnen het plangebied zal worden afgevoerd naar het bestaande gemengde rioolstelsel in de Cieringstraat. Hiervoor wordt binnen het plangebied een nieuw hemelwaterriool aangebracht. In de nabije toekomst wordt het hemelwater in de bestaande bebouwing in de omgeving afgekoppeld, ook in de Cieringstraat wordt dan een hemelwater riool aangelegd. Hier wordt dan het nieuwe hemelwaterriool uit het plangebied op aangesloten.

Gezondheid en veiligheid

Beleidsuitgangspunten:

- De gemeente streeft naar een veilig watersysteem. Inrichting en beheer van het watersysteem op de planlocatie dient te zijn gericht op het voorkomen of beperken van risico's voor de volksgezondheid en veiligheid.
- Risico's van optrekkend vocht primair beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (bv. kruipruimte vrij bouwen, waterdicht bouwen). Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan. Voorts in het plan rekening houden met eventuele risico's van bodemdaling als gevolg van grondwaterstands daling (verdroging) of – fluctuatie.

Gevolgen van/voor het plan:

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan waterschade ontstaat bij de nieuwe woningen, is in het waterhuishoudingsplan bepaald wat de nieuwe vloerpeilen en straatpeilen worden. Zie hiervoor hoofdstuk 4 in het waterhuishoudingsplan.

Conclusie

Dit plan leidt tot relevante wijzigingen voor het aspect waterhuishouding, waarbij de civieltechnische uitwerking rekening moet worden gehouden.

- Het afvalwater en hemelwater vanuit het plangebied wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolsysteem. Dit rioolsysteem heeft onvoldoende capaciteit om dit water te ontvangen. In overleg met Gemeente Druten en Waterschap Rivierenland is afgesproken dat de benodigde maatregelen hiervoor zullen worden genomen door Gemeente Druten.
- Het hemelwater wordt binnen het plangebied gescheiden ingezameld en buiten het plangebied geborgen in de waterbergingsbank. De aanleg van een nieuwe gescheiden rioolstelsel in de bestaande Cieringstraat is hiervoor noodzakelijk en maakt onderdeel uit van het naastgelegen plan Portier.
- Het plangebied wordt klimaatbestendig ingericht zodat bij T=10+10% geen hemelwater vanaf openbaar gebied op de particuliere terreinen terecht komt en bij T=100+10% niet in de bebouwing.
- Het aanlegpeil van het plangebied is zodanig dat zowel aan de ontwateringseisen wordt voldaan als aan de droogleggingseisen.
- De mogelijkheid voor waterberging binnen het plangebied (bijvoorbeeld in de vorm van groendaken) wordt nog nader onderzocht.

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding en omgekeerd. Wel is het noodzakelijk dat Gemeente Druten maatregelen neemt om de pompcapaciteit van het rioolsysteem

te vergroten of onderbouwd af te wijken van de benodigde capaciteit. Daarnaast is het benodigd om een het hemelwaterriool aan te sluiten op het nieuw aan te leggen hemelwaterriool buiten het plangebied.

Door de gemeente Druten en het Waterschap Rivierenland is het waterhuishoudkundig plan getoetst, deze toetsing is als bijlage 12 aan deze toelichting toegevoegd. Er zijn enkele opmerkingen gemaakt over het rapport en de onderliggende berekeningen. Naar aanleiding van deze opmerkingen zal het rapport worden aangepast. De verwachting is dat de aanpassingen geen zodanige gevolgen hebben dat daarmee de ruimtelijke en economische haalbaarheid in het geding komt. Het aangepaste rapport zal worden toegevoegd aan het te zijner tijd vast te stellen bestemmingsplan.

4.9 Ecologie

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden per 1 januari 2017 in de nieuwe Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie wetten verenigd, de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet.

Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaats vinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht.

De Wet natuurbescherming beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. Op grond van de wet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk.

Naast de wettelijke verbodsbepalingen is er altijd sprake van een algemene zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden getroffen om negatieve gevolgen te voorkomen.

4.9.1 Soortenbescherming en gebiedsbescherming

Voor het initiatief is in eerste instantie een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 5. Het doel van een quickscan is om te onderzoeken of er vanuit de Wet natuurbescherming beperkingen zijn voor de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkelingen op deze locatie.

Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat een aantal beschermde soorten in de omgeving van het plangebied voorkomt. Dit betreft onder andere huismus, gierzwaluw, bever en enkele amfibieën.

Tijdens het veldonderzoek is geconstateerd dat het plangebied geen geschikte locatie is voor bevers, en ook niet voor gierzwaluwen, vleermuizen of beschermde amfibieën. en tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Het gebruik van het plangebied door huismussen is niet uit te sluiten op grond van de quickscan. Hiervoor moet aanvullend onderzoek worden gedaan.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', ligt wel nabij op circa 770m ten noorden van het plangebied.

Tabel 2. Het ingeschatte effect van de werkzaamheden op Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland gebieden.					
GEBIEDSTYPE	GEBIEDSNAAM	AFSTAND TOT GEBIED	WERKZAAMHEDEN VERSTOREND	NADER ONDERZOEK	OPMERKINGEN
Natura 2000	Rijntakken	770 meter	Nee	Nee	

tabel 2 inschatting effecten op Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland gebieden, bron: quickscan flora en fauna bijlage 5

Voor de effecten van de stikstofdepositie als gevolg van dit plan op dit gebied wordt verwezen naar paragraaf 4.9.2 hieronder.

Het plangebied ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk of in de Groene Ontwikkelingszone. Gezien de kleinschalige aard van de werkzaamheden worden geen negatieve effecten door het plan op het GNN of de GO worden verwacht.

Op grond van de quickscan kan niet worden uitgesloten dat de ontwikkeling negatieve gevolgen heeft op voortplantings- en rustplaatsen van huismussen, hiervoor moet nader onderzoek worden gedaan.

Dit nadere onderzoek is gedaan, zie bijlage 11. Er is gericht onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van de huismus in het plangebied en vanuit de planlocatie en de openbare weg de omliggende percelen. Er is onderzoek onder de dakpannen gedaan. Er zijn geen huismussen of aanwijzingen voor nestgelegenheden aangetroffen.

Conclusie

Op grond van de quickscan kon niet worden uitgesloten dat het plan negatieve gevolgen heeft op huismussen. Nader onderzoek naar huismussen heeft aangetoond dat er geen aanwijzingen zijn in het plangebied voor verblijf- of nestplaatsen van huismussen.

Daarnaast is in de quickscan aangegeven dat in de buurt van het plangebied de rugstreepad voorkomt en er de kans is dat deze zich tijdens bouwwerkzaamheden vestigt in het plangebied. Om dat te voorkomen dient ruim voor de start van de voortplantingsperiode van de rugstreepad een amfibieënraaster worden geplaatst, waardoor de vestiging van deze soort wordt voorkomen.

4.9.2 Gebiedsbescherming – stikstof

Op grond van gerechtelijke uitspraken dient in te worden gegaan op de effecten op relevante natuurgebieden als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Vooruitlopend op nadere regelgeving dient te worden aangetoond dat er geen sprake is van stikstof effecten op beschermde natuurgebieden.

Voor het plan is een berekening gemaakt van de stikstofdepositie, zie bijlage 6. Het natuurgebied Rijntakken op ca. 770m afstand hemelsbreed is het meest nabije Natura 2000 gebied.

Het bestaande kantoorgebouw wordt planologisch gewijzigd naar wonen met de mogelijkheid voor het bouwen van 6 woningen.

Er zijn Aeriusscalculaties gemaakt van de aanlegfase en de gebruiksfase wanneer de woningen gereed zijn en bewoond worden, deze berekeningen geven geen stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Rijntakken.

Voor de aanlegfase (bouwfase) is opgenomen dat deels gebruik wordt gemaakt van elektrisch bouw materieel. Gezien de ontwikkelingen in de elektrificering van het bouw materieel is dit materieel steeds beter verkrijgbaar en inzetbaar.

In de huidige situatie is een kantoorgebouw voor meer dan 20 medewerkers aanwezig met een publieksfunctie. Met name de vervoersbewegingen zijn relevant voor de stikstofuitstoot. Het beëindigen van dit gebruik leidt tot een verlaging van de stikstofuitstoot.

Omdat op grond van de gehanteerde uitgangspunten er geen sprake is van uitstoot van stikstof op een Natura 2000 gebied, is geen berekening van het huidige gebruik van de planlocatie gemaakt en geen gebruik gemaakt van interne salderingsmogelijkheden.

Conclusie

Voor de aanlegfase en voor de gebruiksfase is geen sprake van stikstofemissie op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Rijntakken.

4.10 Cultuurhistorie & archeologie

Cultuurhistorie

In het plangebied is het bestaande kantoorpand aanwezig. Dit is in 1954/1955 van de vorige eeuw gebouwd als een 3-klassige school voor G.L.O., later is dit onderdeel geworden van de scholengemeenschap Pax Christi. Na het vertrek van Pax Christi in de jaren '80 van de vorige eeuw uit het centrum van Druten, is het pand uitgebreid en in gebruik genomen als kantoorgebouw voor een makelaardij en advies voor onroerende zaken. Het pand is niet als monument of beeldbepalend aangemerkt. Ook in de nabije omgeving staan geen monumentale bouwwerken.

In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied geen cultuurhistorische waarde opgenomen.

Archeologie

Ter plekke van het plangebied is in het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied (4^e periodieke herziening)' voor het westelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming 'waarde archeologie 3' opgenomen en voor het oostelijke deel 'waarde archeologie 2'.

Ter voorbereiding van de uitvoering van het plan – de sloop van het kantoorgebouw, de bouw van de nieuwe woningen en de inrichting van het plangebied – is archeologisch onderzoek gedaan. Dit onderzoek is als bijlage 7 toegevoegd.

De ondergrond van het plangebied bestaat uit oeverafzettingen van de Waal. Cartografische gegevens duiden erop dat het plangebied in de vroege 19^e eeuw in gebruik was als bouwlaag. Vanaf ca. het midden van de 19^e eeuw was dit gebruik gewijzigd in een boomgaard. Op grond van het bureau onderzoek, voorafgaand aan het booronderzoek, gold voor het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting op resten van bewoning en landgebruik voor de perioden Mesolithicum – Romeinse Tijd en Late Middeleeuwen – recente tijd.

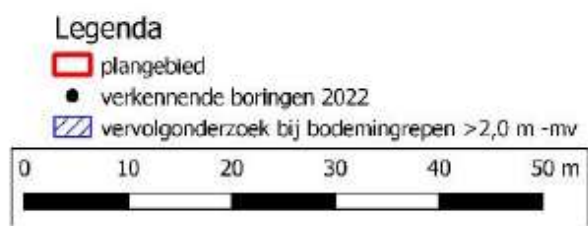


boorpuntenkaart verkennend archeologisch onderzoek, zie bijlage 7

Het verkennende booronderzoek heeft laten zien dat de bodemopbouw binnen het plangebied bestaat uit een ophooglaag/bouwvoor op oeverafzettingen.

In het zuidoostelijke deel van het plangebied is een (verlande) restgeul aangeboord waarvan de top enige tijd aan het oppervlak heeft gelegen. Recent archeologisch onderzoek in het gebied ten zuiden van het huidige plangebied wijst uit dat deze, of soortgelijke, afzettingen in het verleden een oud maaiveld hebben gevormd en in ieder geval in de omgeving van de huidige Dijkgraafstraat/ Heemradenstraat bewoond waren.

Op grond hiervan dient voor het zuidoostelijke deel van het plangebied een vervolgonderzoek te worden gedaan in de vorm van een karterend/waarderend proefsleuvenonderzoek bij geplande bodemingrepen dieper dan 2,0m beneden maaiveld (= dieper dan 5,27m +NAP). Indien dit niveau enkel door funderingspalen wordt doorsneden dient de noodzaak tot een eventueel archeologisch vervolgonderzoek in overleg met het bevoegde gezag (de gemeente) te worden bepaald aan de hand van het funderingsplan.



locatie van het benodigde vervolgonderzoek, bron: archeologisch onderzoek zie bijlage 7

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie is er geen belemmering voor het plan. Voor archeologie is voor het zuidoostelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming waarde – archeologie 2’ gehandhaafd, ter bescherming van archeologische waarden in de ondergrond. Voor dit deel van het plangebied dient nader onderzoek te worden gedaan, afhankelijk van het bouwplan.

Het bevoegde gezag, de gemeente, heeft ingestemd met het uitgevoerde onderzoek. Dit selectiebesluit is als bijlage 8 opgenomen bij deze toelichting.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de wijziging van de bestemming van kantoor naar wonen en de toevoeging van 6 woningen zal het aantal verkeersbewegingen ter plekke van de Geerstraat en de Cieringstraat nagenoeg gelijk blijven.

Het verkeer van het kantoorgebouw (makelaar en adviesbureau) vervalt, dit betrof met name personenauto’s en een enkele keer bestelbusjes of kleine vrachtwagens voor toeleveringen. Verkeer voor 6 woningen wordt toegevoegd, dit zijn met name personenauto’s en eveneens incidenteel een bestelbus of kleine vrachtwagen voor bezorgingen.

Op basis van CROW-normen is de verkeersgeneratie voor een vrijstaand woonhuis – niet stedelijk, schil/overloop centrum – 7,7 tot 8,5 bewegingen per etmaal, voor een rij- of hoekwoning 6,9 tot 7,7 bewegingen per etmaal. Bij 2 vrijstaande woningen en 4 hoekwoningen is dat totaal ca. 45 per etmaal.

Voor het te vervallen kantoorgebouw is de CROW norm 12,5 tot 14,8 verkeersbewegingen per etmaal per 100m² bvo. Het bestaande kantoorgebouw heeft 325m² bvo, dat is ca. 44 verkeersbewegingen per etmaal.

Toegang

De bestaande inrit aan de Geerstraat wordt enkele meters naar het zuiden verplaatst. Deze inrit is in de huidige situatie bedoeld voor bezoekers van het kantoor, in de nieuwe situatie voor 2 woningen.

De Cieringstraat wordt ca. 25m doorgetrokken tot in het plangebied. De inritten voor de 4 nieuwe rijwoningen komen hier aan te liggen. Langs de verlengde Cieringstraat komen 3 plaatsen voor langsparkeren.

Parkeren

In de Nota Parkeernormen van de gemeente Druten zijn parkeernormen opgenomen. De parkeernorm voor woningen in de prijsklasse gemiddeld is 1,8 parkeerplaats per woning, voor dure woningen 2,0 parkeerplaatsen. In bijlage 2 van deze toelichting is een berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen opgenomen. Benodigd zijn 11,4, afgerond 12 parkeerplaatsen.

Op de inrichtingschets zijn de parkeerplaatsen aangeduid. De vrijstaande woningen krijgen ieder 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. De noordelijke hoekwoning krijgt 2 parkeerplaatsen. De zuidelijke hoekwoning en de 2 tussenwoningen krijgen ieder 1 parkeerplaats op eigen terrein, daarnaast komen er 3 langsparkerplaatsen langs de verlengde Cieringstraat.

Bij de vergunningaanvraag voor de bouw van het woonhuis dient een situatietekening met aanduiding van de parkeerplaatsen onderdeel te zijn van de in te dienen stukken.

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

MER is een procedure met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling vna plannen en besluiten. Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is bedoeld om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen, dit besluit is in werking getreden op 1 april 2011. Een belangrijke onderdeel betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

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

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

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Onder activiteit D11.2 is opgenomen 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Een D11.2 activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer
2. een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in de verkeerskundige bebouwde kom van Druten. De oppervlakte van het plangebied is 2.200m². Het bestaande kleinschalige kantoorpand wordt gesloopt, daarvoor in de plaats worden 6 woningen gebouwd. Dit ligt ver onder de norm voor m.e.r.-beoordelingsplichtig. Het plangebied blijft binnen de bebouwde kom van Druten, het plangebied heeft nu een kantoorbestemming met gedeeltelijk bouwvlak en het bebouwd oppervlak cq verharding neemt door het plan beperkt toe in relatie tot de normen voor de MER-beoordeling.

Conclusie

Op grond van de planspecifieke kenmerken kan worden geconcludeerd dat er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is geen sprake van een activiteit die genoemd is in het Besluit milieueffectrapportage, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied.

Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatings-planologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook van belang voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.2 Algemene opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn in alfabetische volgorde opgezet volgens een vast stramen, voor zover deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- Bestemmingsomschrijving
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);

- **Bouwregels**
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- **Afwijken van de bouwregels**
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels
- **Specifieke gebruiksregels**
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo;
- **Afwijken van de gebruiksregels**
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels

Hoofdstuk 3: Algemene regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de anti-dubbelregel zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- **Algemene bouwregels**
In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen die de bouwhoogte, dan wel het bouwvlak overschrijden.
In de algemene bouwregels is tevens een regeling opgenomen voor gebouwen en bouwwerken die legaal zijn (of kunnen worden) gebouwd maar afwijken van de bouwregels van het bestemmingsplan. Deze zijn in de bestaande maatvoering toegestaan.
- **Verplichting**
Voor een bestemmingsplan kunnen specifieke verplichtingen worden gesteld, deze worden in dit artikel opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- **Overgangsrecht**
In dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In het geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van 2 jaren na de calamiteit is aangevraagd. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en bepalen dat bestaande afwijkingen mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de bebouwing met maximaal 10%. Illegale bouwwerken zijn expliciet uitgesloten van het overgangsrecht.
Voor het gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.
Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind. Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat. Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat

reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

- Slotregel

In deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

5.3 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

Tuin (artikel 3)

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de tuinen voor de voorgevel van de woningen aan de Geerstraat en voor een klein deel aansluitend aan het openbare gebied van de doorgetrokken Cieringstraat. Door het hanteren van een afzonderlijke bestemming 'Tuin' wordt een duidelijk en "groen" beeld gecreëerd.

Verkeer (artikel 4)

Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor het verkeer, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

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

Wonen (artikel 5)

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd van kantoor naar wonen waarbij de bouw van 6 woningen mogelijk wordt gemaakt. Met de regels is aangesloten bij de regels voor 'wonen' in het bestemmingsplan Stedelijk Gebied (4^e periodieke herziening).

De nieuwe woningen dienen in de bouwvlakken te worden gebouwd, met een maximale hoogte van deels 4,5m en een 2^e bouwlaag tot 7m. Voor bijgebouwen is 70m² als standaard in de regels opgenomen. In de afwijkingsregels (artikel 10) is een mogelijkheid opgenomen voor kleinschalige logiesaccommodatie (B&B), binnen de bovenstaande bouwregels. Het gebruik voor logies is op basis van de standaardregels van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied.

In de regels van dit artikel in combinatie met de verbeelding is de realisatie van levensloopbestendige woningen geborgd.

Waarde - Archeologie 2 (artikel 6)

De bescherming van de aanwezige archeologische waarden in het gebied is ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied (4^e periodieke herziening). De regels voor 'waarde archeologie 2' zijn uit dit bestemmingsplan overgenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De percelen zijn eigendom van de initiatiefnemer, alle plankosten en de onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De procedurele kosten komen voor rekening van de gemeente, deze zijn via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer doorberekend.

Voor de gemeente zijn geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemer wordt een planschade overeenkomst gesloten waarin wordt verklaard dat de mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Uitgangspunt voor de toekenning van planschade ex artikel 6.1 Wro is dat uitgegaan moet worden van een vergelijking van de huidige planologische mogelijkheden versus de nieuw te ontstane planologische mogelijkheden.

De kans dat planschade optreedt is klein. Hiervoor kan worden aangevoerd dat op het perceel nu een bedrijfsbestemming rust. In de nieuwe situatie wordt dit gewijzigd naar een woonhuis. De wijziging van de bestemming belemmert geen bedrijven in de omgeving. Voor de woningen in de omgeving is de wijziging een vermindering van verkeersbewegingen en potentiële overlast van met name geluid. Voor de zekerheid heeft de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding kan komen.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Overleg en inspraak

Het ontwerp bestemmingsplan 'Geerstraat 8 Druten' wordt gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode kan een ieder een reactie indienen bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Druten.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 [schetsplan herontwikkeling](#)
Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA b.v., nr. 21.044 d.d. mei 2022
- Bijlage 2 [berekening parkeren](#)
Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA b.v., nr. 21.044 d.d. 19 mei 2023
- Bijlage 3 [verkennend milieukundig bodemonderzoek](#)
Geerstraat 8 in Druten
Ortageo, rapportnr. 217042/R01, 19 mei 2022
- Bijlage 4 [digitale watertoets](#)
watertoets,nl, d.d. 16 augustus 2022
- Bijlage 5 [quicksan flora en fauna](#)
Buiting Advies, nr. 2022-056, d.d. april 2022
- Bijlage 6 [stikstof depositie](#)
Aerius calculatie + toelichting, d.d. 13 april 2023
- Bijlage 7 [verkennend archeologisch onderzoek](#)
Hamaland bureau onderzoek verkennend booronderzoek, nr. 223795,
d.d. 17 juli 2022
- Bijlage 8 [selectiebesluit archeologie](#)
Gemeente Druten, iz Geerstraat 8 Druten, d.d. 18 juli 2022
- Bijlage 9 [waterhuishoudkundig plan](#)
Re-Infra, project Geerstraat 8 te Druten d.d. 19 april 2023
- Bijlage 10 [bodemadvies](#)
Odrn, W.Z22.106966.01 d.d. 7 oktober 2022
- Bijlage 11 [nader onderzoek huismus](#)
Ecofect, project NOH50486 d.d. 24 februari 2023
- Bijlage 12 [waterhuishoudkundig plan, advies](#)
Reactie gemeente Druten en Waterschap Rivierenland, d.d. 8 mei 2023