

Ruimtelijke onderbouwing

Hogestraat - Raadhuisstraat

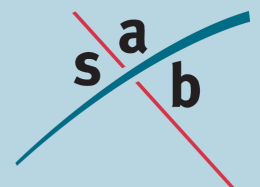
Gemeente Druten

Behoord bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Druten d.d. 21 februari 2018 tot verlening van de omgevingsvergunning voor het realiseren van 10 woningen en een commerciële ruimte op de hoek Hogestraat en Raadhuisstraat in Druten.

Datum: 19 december 2017

Projectnummer: 160326

ID: NL.IMRO.0225.OVdrulocatiesmid-1703



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging besluitgebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Het project	7
2.1	Beschrijving van het besluitgebied en omgeving	7
2.2	Beoogde ontwikkeling	9
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Milieu	21
4.3	Verkeer en parkeren	29
4.4	Water	30
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	36
4.6	Flora en fauna	39
4.7	Kabels en leidingen	39
5	Economische uitvoerbaarheid	40

Bijlagen

- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Evaluatie bodemsanering
- Bijlage 3: Akoestisch en luchtkwaliteitsonderzoek
- Bijlage 4: Notitie externe veiligheid
- Bijlage 5: Watertoets
- Bijlage 6: Notitie waterparagraaf
- Bijlage 7: Afstemming waterparagraaf
- Bijlage 8: Overeenkomst Waterbergingsbank
- Bijlage 9: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 10: Programma van Eisen archeologie
- Bijlage 11: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 12: Kaart besluitgebied
- Bijlage 13 Responsnota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

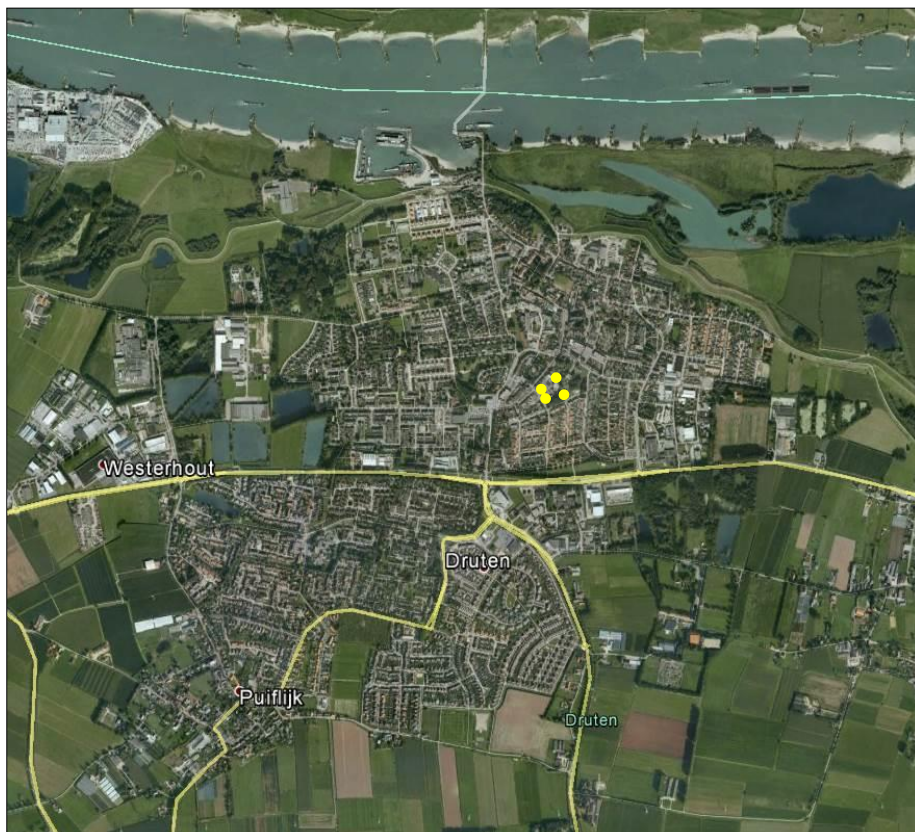
Voorliggend project betreft de realisatie van maximaal 9 grondgebonden stadswoningen en een kleine ruimte voor centrumdoeleinden (horeca, dienstverlening en/of detailhandel) met bovenliggend appartement, in het centrum van de kern Druten. Deze ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de planontwikkeling hieraan voldoet.

1.2 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied ligt aan de kruising van de Hogestraat en de Raadhuisstraat, in het centrum van de kern Druten. In het noorden wordt de locatie begrensd door de Raadhuisstraat. De Hogestraat is dé winkelstraat van Druten. De Raadhuisstraat vormt een belangrijke ontsluiting door het centrum. De bebouwing op de locatie is enkele jaren geleden gesloopt. In de huidige situatie ligt het terrein grotendeels braak.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het besluitgebied weergegeven.



Globale ligging besluitgebied

Bron: Google Earth



Globale begrenzing besluitgebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Kom Druten

Ter plaatse van het besluitgebied geldt het bestemmingsplan Kom Druten, zoals dat is vastgesteld op 16 mei 2013.

Functies

Op grond van het geldende bestemmingsplan geldt op deze locatie de bestemming 'Centrum' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. De bestemming 'Centrum' is bedoeld voor onder andere wonen, detailhandel (uitsluitend op de begane grondlaag), horeca in categorie 2 (op de begane grondlaag en op de verdieping uitsluitend indien de begane grondlaag van het hoofdgebouw ook voor deze functie in gebruik is, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening.

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Bouwen is alleen onder voorwaarden toegestaan.

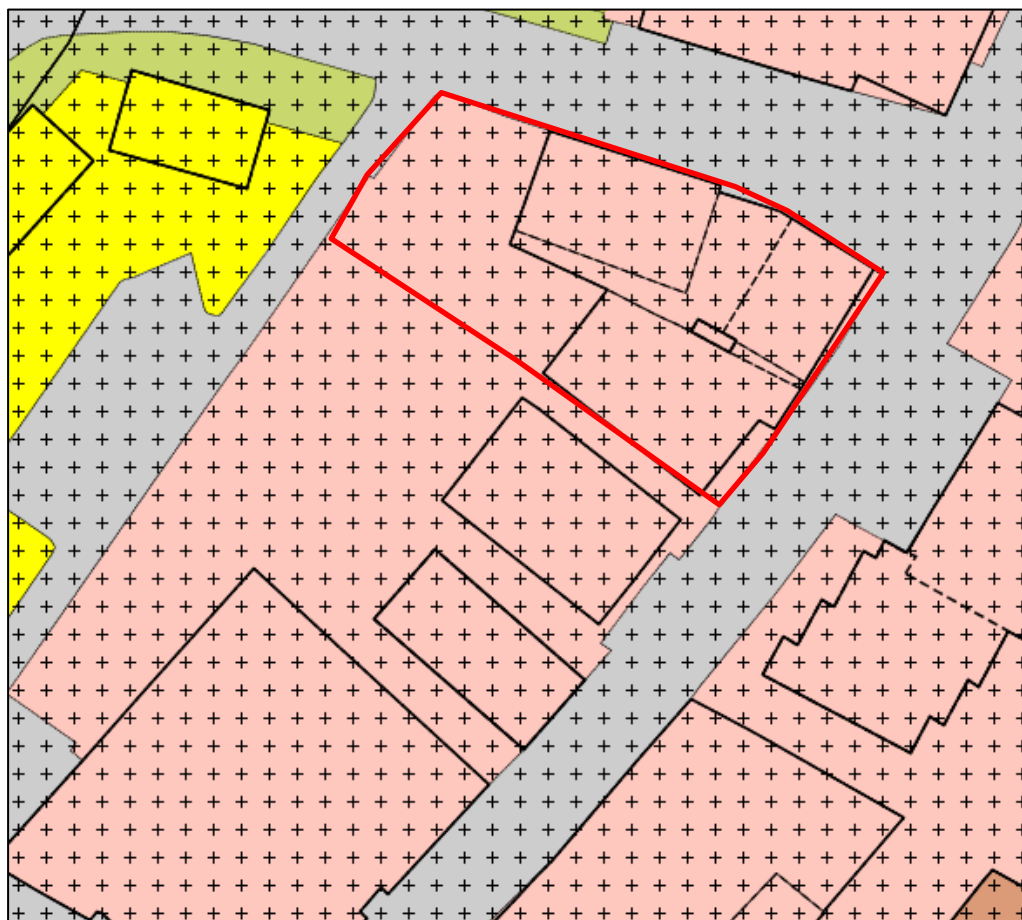
Bouwvlak en bouwperceel

Op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Voor bijgebouwen geldt dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 70%, met dien verstande dat het bouwvlak altijd volledig mag worden bebouwd.

Hoogte

Binnen het besluitgebied gelden verschillende maximale goot- en bouwhoogten. Aan de Raadhuisstraat variëren de maximale hoogten van 9 m (goothoogte) en 12 m (bouwhoogte) tot 5 m (goothoogte) en 5 m (bouwhoogte). Op de hoek Raadhuisstraat – Hogestraat geldt een maximum goothoogte van 10 m en een maximum bouwhoogte van 13,5 m. Aan de Hogestraat geldt een maximum goothoogte van 7 m en een maximum bouwhoogte van 10 m.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan Kom Druten.



Uitsnede bestemmingsplan Kom Druten

bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Tweede periodieke herziening stedelijk gebied

De '2^e periodieke herziening stedelijk gebied' is vastgesteld op 29 juni 2017. Op grond van dit plan is aan het gehele besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultureel-historische waardevol gebied' toegekend.

Toets project

Het project past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan Kom Druten omdat de nieuwbouw niet geheel binnen de bestaande bouwvlakken kan worden gerealiseerd. Daarnaast kan zowel aan de zijde van de Hogestraat als aan de zijde van de Raadhuisstraat niet overal worden voldaan aan de benodigde maximale goot- en bouwhoogte.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie van het besluitgebied en de voorgestane ontwikkeling.

In hoofdstuk 3 wordt het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid behandeld. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de milieu- en omgevingsaspecten van belang voor het voorliggende initiatief.

Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

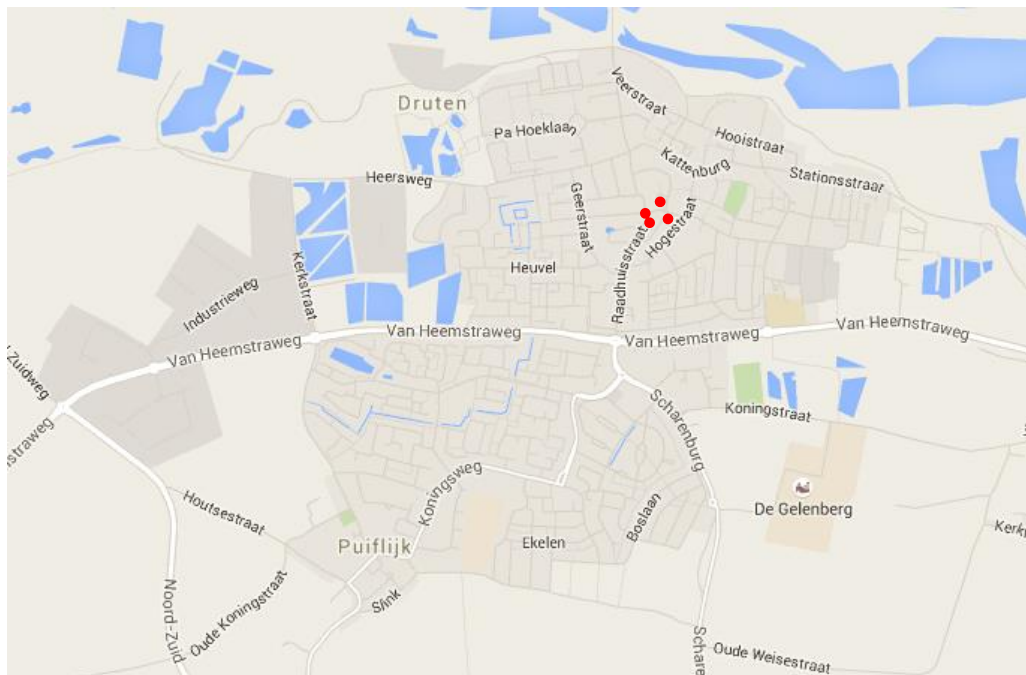
2 Het project

2.1 Beschrijving van het besluitgebied en omgeving

2.1.1 Kom Druten

In de huidige ruimtelijke structuur van Druten is een aantal afzonderlijke ruimtelijke eenheden te onderscheiden. Het hart van het dorp wordt nog altijd gevormd door de historische dorpskern die is gesitueerd rond de Hogestraat en in het gebied tussen de Kattenburg en de Waalbandijk. De ruimtelijke structuur van dit historisch gegroeide deel van Druten contrasteert met de structuur van de planmatig opgezette woonbuurten die ten oosten en westen van de dorpskern liggen. De woongebieden weerspiegelen de stedenbouwkundige uitgangspunten van de verschillende periodes waarin ze zijn gerealiseerd. Tussen de historische kern en de woongebieden aan weerszijden daarvan zijn enkele groen ingerichte gebieden vrij gebleven van bebouwing. Ten noordwesten van de dorpskern bevindt zich het grootschalige complex van de zorginstelling 's Heeren Loo. In het zuidoostelijk deel ligt het bedrijventerrein Kerkeland.

De Van Heemstraweg, die de kern Druten verdeelt in een noordelijk en een zuidelijk deel, is de belangrijkste ontsluitingsweg van Druten en speelt een rol in de ruimtelijke structuur van de kern. De weg vormt een scherpe begrenzing.



De kern Druten, met aanduiding besluitgebied in rood (bron: Google Maps)

2.1.2 Het besluitgebied

Het besluitgebied ligt aan de kruising van de Hogestraat en de Raadhuisstraat, in het centrum van de kern Druten. In de huidige situatie ligt het terrein grotendeels braak. De Hogestraat maakt onderdeel uit van het hoofdwinkelgebied van Druten. Vanaf 2007 hebben verschillende locaties aan de Hogestraat een nieuwe invulling gekregen. De uitstraling van de straatwand heeft daarmee een versterking ondergaan. Schrij-

nend is het daardoor dat de locatie van het besluitgebied in desolate toestand verkeerd.

De directe omgeving van het besluitgebied wordt aan de Hogestraat gekenmerkt door winkelvoorzieningen in karakteristieke gebouwen. De Hogestraat kenmerkt zich door bebouwing direct aan de weg of met een kleine voortuin. Ten westen van het besluitgebied, aan de Raadhuisstraat, bevinden zich eveneens woningen.

Op de navolgende afbeeldingen wordt de huidige situatie in het besluitgebied weergegeven.



Huidige situatie besluitgebied (bron: Google Street View)

2.2 Beoogde ontwikkeling

Dit project heeft betrekking op de realisatie van maximaal 9 grondgebonden stadswoningen en een kleine centrumvoorziening (ten behoeve van horeca, dienstverlening, detailhandel) met bovenliggend appartement (totaal 10 woningen), terugliggend van de Hogestraat en de hoek van de Raadhuisstraat. De woningen worden maximaal drie bouwlagen hoog (begane grond, verdieping, zolder). In het besluitgebied wordt extra ruimte gegeven aan de achterliggende Tussenweg zodat daar in de toekomst in twee richtingen expeditieverkeer mogelijk wordt.

Met name deze woningtypen spreken zeer aan in het centrum van Druten. Er is ruimte voor startende ondernemers en mensen die graag in het centrum van het dorp wonen. De panden krijgen een meer authentieke uitstraling aan zowel de Hogestraat als de Raadhuisstraat. Aan beide straten worden de voorzijden van de woningen gesitueerd. De voordeuren zijn direct aan de stoep gelegen. Er worden geen voortuinen gemaakt. Dat past in het beeld van de straat en geeft ruimte aan de gebruikers van de straat.

De beoogde centrumvoorzieningen kunnen bestaan uit horeca (horeca categorie 2, inhoudende een horecavoorziening in hoofdzaak gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders. Voorbeelden hiervan zijn een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon), dienstverlening en/of detailhandel. Deze functies sluiten goed aan op de directe omgeving, waar vergelijkbare functies aanwezig zijn, maar waar ook sprake is van een woonfunctie, waarmee deze functies goed verenigbaar zijn.

Parkeren voor de woningen geschiedt via de Tussenweg, waar op het achterterrein van de percelen op nummers 37 en 39 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dat past tevens in het realiseren van parkeren in tweede lijn zoals dat achter meerdere panden aan de Hogestraat gebeurt.

De navolgende afbeeldingen geven de gevelbeelden vanaf zowel de Raadhuisstraat als de Hogestraat en de situatietekening voor de locatie weer.



Gevelaanzicht Raadhuisstraat

(bron: JongZeeuw architecten en adviseurs)



Gevelaanzicht Hogestraat (bron: JongZeeuw architecten en adviseurs)



Situatietekening (bron: JongZeeuw architecten en adviseurs)

De maximale hoogte van de nieuwbouw bedraagt 11,5 m vanaf peil.

Met het initiatief wordt voorzien in de lokale en regionale woningbehoefte van Druten en de regio Arnhem-Nijmegen. Er wordt bovendien bijgedragen aan een kwalitatieve ruimtelijke impuls voor de kern Druten. Een vervallen plek wordt opgevuld.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardewegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen bepalen.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nastreeft. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

3.1.2 *Toetsing aan rijksbeleid*

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de in deze begripsbepaling genoemde voorbeelden is op te maken dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie. Overigens is de term woningbouwlocatie niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat woningbouwplannen binnen een dorpskern met enkele woningen (maximaal 11 woningen) niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Bo-

¹ Uitspraak Raad van State, 16 september 2015, 201501297/1/R4.

vendien laat de huidige bestemming op deze locatie reeds woningen toe, waardoor er geen sprake is van een geheel nieuw ruimtebeslag.

Wat betreft de horecavoorziening kan worden gesteld dat hier, vanwege de kleinschaligheid, beperkte omvang en beperkte gebruiksmogelijkheden, eveneens geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1. Bro. Uit jurisprudentie (ABRvS 4 juni 2014, ECLI:RVS:2014:1442, ABRvS, 3 december 2014) volgt namelijk dat ontwikkelingen van maximaal 400 m² vanwege de kleinschaligheid niet als stedelijke ontwikkeling worden beschouwd.

Met het voornemen worden maximaal 9 grondgebonden stadswoningen en een kleine horecavoorziening met bovenliggend appartement in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dit project wordt om deze reden niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is niet noodzakelijk. Vanzelfsprekend moet wel worden voldaan aan een 'goede ruimtelijke ordening'. In die zin moet de haalbaarheid van deze ontwikkeling wel gemotiveerd worden. Dit gebeurt in de volgende paragrafen.

Met de ontwikkelingen binnen het besluitgebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. Deze visie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- 1 *Een duurzame economische structuurversterking:* Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
- 2 *Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.* Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Toetsing

Eén van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van maximaal 9 grondgebonden stadswoningen en een kleine horecavoorziening met bovenliggend appartement. De ontwikkeling in het gebied zorgt er voor dat de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt verbeterd, aangezien een lege plek in het bestaand stedelijk gebied wordt opgevuld. Het plan is niet in strijd met het beleid uit de Omgevingsvisie.

3.2.2 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- Hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Elke ruimtelijke ontwikkeling dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. De Gelderse ladder is daarentegen wel opgenomen in de Omgevingsvisie en biedt op enkele aspecten een aanvulling op de rijksladder.

Toetsing

Voorliggend project is in paragraaf 3.1.2 reeds getoetst aan de rijksladder. Daaruit is gebleken dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat het doorlopen van de treden van de ladder daardoor niet noodzakelijk is. Ten aanzien van de rijksladder geeft de provincie Gelderland met haar Gelderse ladder extra richting

op het gebied van duurzaam ruimtegebruik. Daarbij vraagt de provincie om extra aandacht voor het toevoegen van kwaliteit aan de leefomgeving. De provincie acht het van belang dat er een goede match ontstaat tussen de kwaliteiten van het ruimtelijk initiatief en de kwaliteiten van de locatie en het omliggende gebied.

Voorliggend project wordt gerealiseerd in het centrum van de kern Druten. Qua architectuur is gekozen om de woningen een authentieke uitstraling te geven. Tevens is met de vormgeving van de woningen rekening gehouden met de heersende bebouwing en het heersende gebruik, onder andere door geen voortuinen aan te leggen. Ook bij de keuze voor de categorie van de horecavoorziening is rekening gehouden met de directe omgeving en de nieuwe woningen uit het project. Daarnaast wordt in hoofdstuk 4 de haalbaarheid voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten aangetoond. Dit tezamen maakt dat geconcludeerd kan worden dat voorliggend project past binnen de kwaliteiten van de omgeving en deze zelfs vergroot gezien het momenteel grotendeels braakliggend terrein is. Daartoe wordt gesteld dat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

3.2.3 Omgevingsverordening Gelderland

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland gewijzigd vastgesteld. De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Wonen

In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2.1.1 bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerend door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) is door Gedeputeerde Staten van Gelderland vastgesteld op 12 januari 2010. In het KWP zijn afspraken vastgelegd over de ontwikkeling van het woningaanbod in Gelderland voor de periode 2010-2019. Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte aan woningen. Het KWP be-

schrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio. De gemeenten en de woningcorporaties hebben de taak, in regionaal verband, de regionale woonopgave te realiseren. De regionale afstemming van de lokale woonprogramma's, met het provinciale referentiekader voor de regio als richtpunt, heeft plaatsgevonden in het kader van het KWP. Hieruit volgt dat het afsprakenkader van de regio Arnhem-Nijmegen van toepassing is.

Toetsing

In het besluitgebied worden maximaal 9 grondgebonden stadswoningen en een kleine horecavoorziening met bovenliggend appartement gerealiseerd. Nieuwe woningen zijn op grond van de Omgevingsverordening alleen toegestaan wanneer deze passen binnen het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma succesievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Tot 1 januari 2016 maakte de gemeente Druten woningbouwafspraken met de Regio Rivierenland. Vanwege onder andere de beperkte binding met deze regio heeft de gemeente gekozen om in 2016 toe te treden tot de subregio Nijmegen. De subregio Nijmegen maakt woningbouwafspraken op kwantitatief niveau, waarbij wordt afgesproken hoeveel woningen elke gemeente de komende 10 jaar aan de voorraad mag toevoegen. De Primos-prognose vormt de basis van de woningbouwopgave en deze afspraken worden ieder jaar herijkt. Het is het plan om de kwalitatieve opgave van de gemeente Druten ook mee te nemen in de regionale afspraken. Dit is, vanwege de regiowisseling, tot nu toe niet gebeurd. Op dit moment is het nog niet duidelijk wat de opgave voor de gemeente Druten is.

3.2.4 Toetsing aan provinciaal beleid

Voorliggende ontwikkeling past binnen de kaders van het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2012

Algemeen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is elke gemeente verplicht om voor het gehele grondgebied een structuurvisie op te stellen. De gemeente Druten heeft op 16 februari 2012 haar structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie vormt voor de gemeente Druten het kader waarbinnen de gemeente, samen met anderen, ontwikkelingen initieert en projecten (van anderen) beoordeelt. Het beleid, zoals opgenomen in de structuurvisie, wordt op termijn doorvertaald naar de verschillende bestemmingsplannen.

Wonen en woonomgeving

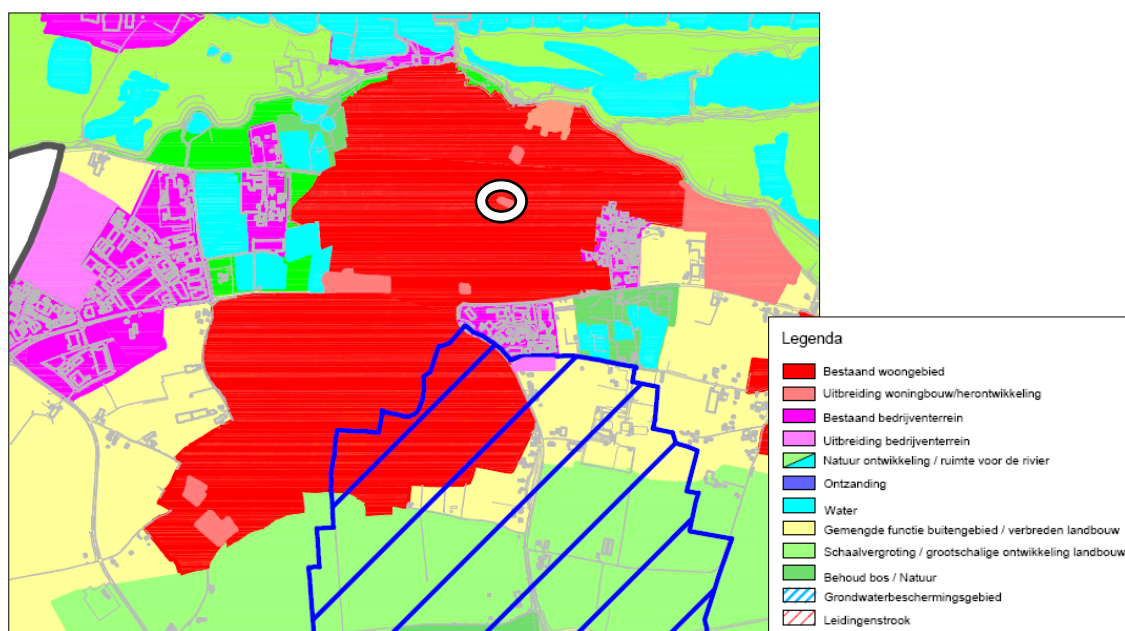
Ingezet wordt op het realiseren van woningen ten behoeve van de eigen behoefte in alle kernen. De groei door de aantrekkingskracht van de gemeente wordt gebundeld in de kern Druten.

De volgende doelen worden gesteld:

Realiseren voldoende woningen voor eigen inwoners: Voor alle kernen zijn locaties aangewezen waar tot 2020 de woningbehoefte wordt ingevuld. Zoveel mogelijk wordt daarbij voorkeur gegeven aan inbreidingslocaties en invulling van open plekken in lintbebouwing. Alleen aan de oostzijde van Druten, de oostzijde van Horssen en de zuidzijde van Deest wordt de behoefte op een uitleglocatie ingevuld.

Bouwen voor de juiste doelgroepen op de juiste locatie: Insteek van de invulling van de woonbehoefte is dat de woningen aan de wensen van de specifieke doelgroepen beantwoorden. Daartoe moet per invulling worden afgewogen welke woningen ter plaatse moeten en kunnen worden gerealiseerd.

Kwaliteit directe woonomgeving behouden / versterken: De kwaliteit van de directe omgeving in het centrum van Druten moet worden verbeterd.



Uitsnede uit structuurvisiekaart met aanduiding projectgebied

Zoals uit voorgaande uitsnede blijkt, is het besluitgebied in de Structuurvisie 2012 aangewezen als 'Uitbreiding woningbouwontwikkeling'. Overigens ligt deze locatie binnen 'bestaand stedelijk gebied' zoals gedefinieerd in het Bro.

Druten

Voor de kern Druten wordt jaarlijks voorzien in circa 45 woningen. Hiermee wordt ruimte geboden aan de eigen woningbehoefte en het surplus van nieuwe inwoners afkomstig uit andere gemeenten. De woningbouw zal in de toekomst afnemen. Voor Druten wordt aan de oostzijde voorzien in een uitleglocatie. Overige woningbouw zal plaatsvinden middels inbreiding. Het winkelapparaat is geconcentreerd in het centrum van Druten. Dit wordt uitgebreid en geconcentreerd in onder andere de Hogestraat.

3.3.2 Faseren en Doseren: integrale afweging

In 2010 is Druten gestart met het traject Faseren & Doseren. In het kader van de verslechterde marktomstandigheden en de (te) hoge woningbouwprogrammering zijn in samenwerking met de ontwikkelaars alle woningbouwplannen tegen het licht gehouden. De kwantitatieve woningbehoefte is toen vastgesteld op 65 woningen per jaar tot 2020, waarvan 45 voor de lokale woningbehoefte en 20 voor vestigers van buitenaf. Vervolgens is een prioritering gemaakt van de bestaande bouwplannen en schifting gemaakt tussen plannen die doorgang konden vinden en plannen die op de reservebank terecht kwamen.

Uiteindelijk zijn er in de periode 2010 t/m 2015 meer woningen gebouwd dan gepland, ruim 480 in plaats van de 390 geplande woningen. Dit komt neer op gemiddeld 80 woningen per jaar. Met name in de kernen Druten en Deest is meer gebouwd dan vooraf werd verwacht. Voor de periode tot 2020 is er nog een beschikbare plancapaciteit van ruim 400 woningen

In de plancapaciteit is rekening gehouden met een extra buffer om eventuele planvertraging of uitval op te kunnen vangen. Dit betekent dat de plancapaciteit ongeveer 30% hoger ligt dan de werkelijke behoefte.

3.3.3 Evaluatie faseren en doseren (2016)

Door het beleidsdocument Faseren en doseren is een integraal afwegingskader opgesteld. Hierdoor zijn er de afgelopen jaren niet alleen veel nieuwe woningen gebouwd in de gemeente, maar bleven vraag en aanbod ook goed in balans. De woningmarkt is echter de laatste jaren flink veranderd. De economische vooruitzichten zijn positiever en dat stimuleert de woningverkoop, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad. Daarnaast zetten de demografische tendensen, zoals vergrijzing, zich voort. Hierdoor verloopt de bevolkingsgroei minder sterk dan voorheen. Dit heeft consequenties voor de woningbehoefte en de woningvoorraad. Daarnaast heeft de gemeente Druten zich in 2016 aangesloten bij de subregio Nijmegen als het gaat om het maken van woningbouwafspraken (daarvoor behoorde de gemeente tot de Regio Rivierenland). Dit betekent dat de gemeente met nieuwe partners afspraken moet maken over de verdeling van de toekomstige woningbouwopgave. Naar aanleiding hiervan is 'Faseren en Doseren' geëvalueerd. Dit document is op 1 november 2016 door het college van de gemeente Druten vastgesteld.

Allereerst kan geconcludeerd worden dat de belangrijkste demografische ontwikkeling is dat er in de periode 2010-2015 sprake van een verschuiving van een vertrek- naar vestigingsoverschot. Het zijn vooral gezinnen met kinderen voor wie de gemeente aantrekkelijk is. Mogelijk hebben de nieuwbouwontwikkelingen een bijdrage geleverd aan de positieve migratiecijfers. Het is nu zaak om deze positieve tendens vast te houden. Cijfers over 2015 zijn (nog) niet beschikbaar. Het is dus nog niet duidelijk of de gemeente hierin is geslaagd.

Daarnaast moet geconcludeerd worden dat gemeente Druten vooral aantrekkelijk is voor mensen uit de gemeenten West Maas en Waal gevolgd door Nijmegen en Beuningen. Het gaat met name om gezinnen met kinderen en in mindere mate ook 50-plussers die zich hebben gevestigd in Druten. Het aantal vertrekkers is name hoog naar de gemeente Nijmegen en dit zijn met name jongeren. Wil de gemeente met

nieuwbouw vestigers aantrekken, dan is het inspelen op de woningbehoefte van gezinnen het meest kansrijk.

Ten derde is een van de conclusies dat ten tijde van Faseren & Doseran (2011) een woningbehoefte werd van 390 woningen voorzien voor de periode 2010 t/m 2015. In werkelijkheid zijn er ruim 480 woningen gerealiseerd. Met name in de kernen Druten en Deest zijn meer woningen gerealiseerd dan vooraf verwacht.

Op basis van bovenstaande conclusies is een herijking van de gemeentelijke woningbouwtaakstelling voor de komende jaren opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met de woningbouwafspraken in de subregio Nijmegen en de demografische trends en Primospognozes die hiervoor worden gebruikt. Op basis van deze gegevens valt voor de gemeente Druten een jaarlijkse woningbehoefte van 78 woningen te verwachten (ongeveer 310 woningen in de periode 2016 t/m 2019). Dat is hoger dan de woningbehoefte uit de afgelopen vijf jaar (+65 woningen), maar die werd in de praktijk dan ook ruimschoots gehaald. Deze woningbehoefte van 78 is, vooruitlopend op de nieuwe regionale afspraken, gedeeld en afgestemd met de subregio Nijmegen en provincie Gelderland.

3.3.4 Woonvisie 'Samen werken aan beter wonen'

Op 21 december 2016 heeft de gemeenteraad van Druten de Woonvisie 'Samen werken aan beter wonen' vastgesteld. De visie is opgesteld samen met de woningcorporaties, huurdersorganisaties en andere partners op het gebied van wonen. De visie is beschreven aan de hand van vijf speerpunten:

1. Faseren, doseren en samenwerken:

Omdat de groei van het aantal huishoudens in Druten de komende jaren doorzet, zetten we in op het vergroten van de woningvoorraad. Onze opgave bestaat uit het toevoegen van 310 woningen in de periode 2016 t/m 2019.

2. Invulling geven aan woonwensen:

Druten is een echte gezinsgemeente. Daarom zetten we in op het aanbod van betaalbare eengezinskoopwoningen. Daarmee vergroten we de mogelijk voor jonge gezinnen, waarvoor het aanbod nu nog relatief beperkt is. Daarnaast vergrijst ook Druten. Daarom wordt er ook ingezet op de bouw van maximaal aanpasbare woningen, zodat deze levensloopgeschikt en flexibel zijn. Hiermee zijn de woningen geschikt voor meerdere doelgroepen. Naast het invulling geven aan de woonwensen van de grote groep woningzoekenden, stimuleren we ook de bouw van onderscheidende woonconcepten (zoals innovatieve woonvormen op het vlak van wonen met zorg, herbestemming van karakteristiek vastgoed).

3. Betaalbaar wonen

Belangrijk is dat de totale sociale huurvoorraad voorziet in de toekomstige vraag en dat het mogelijk blijft om in elke kern van de gemeente Druten een sociale huurwoning te huren. Hiervoor moet de voorraad huurwoningen met 25 toenemen, maar is het vooral belangrijk dat er doorstroming komt op de huurmarkt. Daarvoor is het noodzakelijk dat er voldoende alternatieven op de woningmarkt zijn voor de middeninkomens. Daarom zetten we ons in voor het vergroten van het aanbod huurwoningen boven de €711.

4. Leefbare wijken en dorpen

De gemeente is met name verantwoordelijk voor de leefbaarheid van de wijken en dorpen. Er worden echter wel afspraken gemaakt met de corporaties hoe hun leefbaarheidsbudget wordt besteed. Voor Druten Zuid is de opgave groter dan gemiddeld in de gemeente. Hiervoor gaat de gemeente en Standvast Wonen de mogelijkheden onderzoeken om een Masterplan op te stellen voor een integrale aanpak van de woonomgeving op deze locatie.

5. Toekomstbestendig wonen

Toekomstbestendig wonen bestaat uit twee elementen; levensloopgeschiktheid en energiezuinigheid. De grootste opgave ligt in het vergroten van de levensloopgeschiktheid. Dit doen we door het aanpassen van de bestaande voorraad en door nieuwbouw. Met name in de particuliere voorraad ligt er nog een grote opgave. Met betrekking tot energiezuinig wonen ligt er ook een grote opgave, met name voor de bestaande particuliere voorraad. De particuliere woningbezitter is daarbij aanzet. Aan de gemeente de taak om hen het belang en de mogelijkheden van het aanpassen van de eigen woning in te laten zien.

In de huursector spreken we met corporaties af dat in 2020 de huurvoorraad gemiddeld op label B niveau zit. Dit moet leiden tot lagere woonlasten voor de huurders.

3.3.5 Gemeentelijke planningslijst

De gemeente levert jaarlijks aan de regio en provincie Gelderland een gemeentelijke planningslijst. Hierop is opgenomen welke woningbouwprojecten de gemeente wil gaan uitvoeren, conform haar eigen woningbouwbeleid en de gemaakte regionale afspraken. Deze lijsten zijn dus een vertaling van de prioritering die gemeente maakt op basis van Faseren en Dosereren en de evaluatie hiervan.

Dit project is opgenomen in Faseren en Dosereren als een van de projecten die prioriteit krijgen. Opgenomen is dat op deze locatie 11 woningen worden gerealiseerd. In het huidige woningbouwplan is opgenomen dat 10 nieuwe woningen worden gerealiseerd en 1 bestaande woning wordt gesloopt. Er worden daarom per saldo 9 nieuwe woningen toegevoegd. Hiermee past dit project in de prioritering van woningbouwplannen van de gemeente Druten en het project is dan ook op deze wijze opgenomen in de planningslijst.

3.3.6 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Het doel van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is om aan te sluiten op de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkeling van de gemeente. In het GVVP zijn zowel de bestaande situatie als de gevolgen van diverse toekomstige ontwikkelingen in beeld gebracht.

In het GVVP zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Bereikbaarheid is een voorwaarde voor het functioneren van de gemeente. Ontwikkelingen in mogelijk toenemende intensiteit verdienen nader onderzoek;
- Het verkeers- en vervoerbeleid ondersteunt de ruimtelijke en economische ontwikkelingen in de gemeente. De ontsluiting bij nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen moet uiteraard goed geregeld zijn;

- Het verkeers- en vervoerbeleid draagt bij aan de realisatie van een aantal projecten;
- Verbeteren van de leefbaarheid in het algemeen. Bij leefbaarheid gaat het om een veilige fysieke ruimte, maar ook om een geluidarme en schone leefruimte;
- Koesteren van de landelijke fijnmazige structuur van netwerken voor fiets, wandelen en auto. Geen grote doorgaande wegen, behalve de N322 en haar ontsluitingswegen;
- De gemeente is aantrekkelijk voor toerisme en recreatie. Dit punt benadrukken door wandel- en fietspadenstructuur en inrichting te verbeteren.

Voor alle wegen wordt een inrichting conform de wegcategorysering van Duurzaam Veilig voorgestaan. Het wegennet van de gemeente Druten is verdeeld in drie wegcategoryën: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Op stroomwegen staat het doorstromen van verkeer centraal. Ook de kruispunten op stroomwegen zijn zodanig ingericht dat het verkeer zo min mogelijk vertraging ondervindt van het kruispunt. De provinciale Maas en Waalweg (N322) is de enige stroomweg op het grondgebied van Druten.

3.3.7 Nota Parkeernormen gemeente Druten

Op 10 februari 2011 is de Nota Parkeernormen vastgesteld door de raad van de gemeente Druten. De Nota Parkeernormen is de leidraad voor de verkeerskundige toetsing van nieuwe plannen en heeft als doel het totale gemeentelijke parkeerareaal in evenwicht te houden en de bereikbaarheid en leefbaarheid binnen de gemeente te waarborgen. Voor de verschillende functies wordt de parkeereis gegeven. Uitgangspunt is dat benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

3.3.8 Toetsing aan gemeentelijk beleid

Met de realisatie van maximaal 9 grondgebonden stadswoningen en een kleine horecavoorziening met bovenliggend appartement in het besluitgebied wordt voorzien in de lokale en regionale woningbehoefte van Druten en de regio Arnhem-Nijmegen. De woningen zijn opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering die is afgestemd met de regio. De horecavoorziening is passend binnen het gemeentelijke beleid om het winkelapparaat te concentreren in het centrum van Druten. Met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan een open plek in bestaand bebouwd gebied in het centrum.

Het project is passend binnen de gemeentelijke woonvisie; met dit project wordt invulling gegeven aan de woningvraag van gezinnen. Echter het appartement is, gezien de ligging in het centrum, nabij voorzieningen, en het type woning ook geschikt voor de doelgroep senioren. Ook draagt het project bij aan de leefbaarheid van de kern: de invulling van dit braakliggende terrein leidt tot een meer levendige omgeving en sociale controle, ook in de avonduren.

Ontsluiting van het besluitgebied gebeurt via de reeds aanwezige infrastructuur. Voor het project wordt deels parkeergelegenheid gerealiseerd op eigen terrein, deels op het achterterrein en deels in het openbaar gebied aan de Raadhuisstraat. Voor een onderbouw van het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2. Hiermee is de ontwikkeling passend binnen het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre dit initiatief haalbaar is in het kader van milieu- en omgevingsaspecten.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit van dien aard is, dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik.

Toetsing

In maart 2011 is door TOP Milieu B.V. een verkennend en aanvullend bodemonderzoek² uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 1 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt puntsgewijs worden samengevat:

- Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als 'heterogeen verdacht' aangemerkt en als zodanig onderzocht gebaseerd op paragraaf 5.6 van de NEN 5740, ter aanvulling is er een tweede peilbuis geplaatst en bemonsterd;
 - Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond van meerdere boringen kooldeeltjes en/of puin vastgesteld;
 - Ter plaatse van de verhoging in het maaiveld (vuildepot) zijn sterke bijmengingen van kooldeeltjes en puin vastgesteld;
 - In nagenoeg alle grondmengmonsters zijn licht verhoogde concentraties zware metalen en/of PAK vastgesteld. In het bovengrondmengmonster van perceel 3572 is tevens een licht verhoogde concentratie PCB (7) vastgesteld;
 - In het grondmonster 'vuildepot kern' zijn o.a. een matig verhoogde concentratie lood en sterk verhoogde concentraties koper, nikkel en zink vastgesteld;
 - In het grondmonster ter verticale afperking vuildepot (1,2-1,5 m-mv) zijn o.a. matig verhoogde concentraties koper en nikkel en een sterk verhoogde concentratie zink vastgesteld;
 - In het grondmonster ter nadere verticale afperking vuildepot (1,5-2,0 m-mv) zijn ten hoogste licht verhoogde concentraties zware metalen vastgesteld;
 - In het grondwatermonster afkomstig uit peilbuis 5 is analytisch een licht verhoogde concentratie vinylchloride vastgesteld.
- Geconcludeerd moet worden, dat gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrondwaarden (AW) zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'heterogeen verdacht' in de zin van de NEN 5740 formeel gehandhaafd dient te blijven.

² TOP Milieu B.V. (1 maart 2011), Verkennend & aanvullend bodemonderzoek Hogestraat 33-39 te Druten, rapportnummer: 1811001.

- De licht verhoogde concentraties zware metalen, PAK en/of PCB(7) zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven. De matig tot sterk verhoogde concentraties zware metalen blijven beperkt tot (de achterzijde van) het vuildepot.
- De omvang van het (sterk verontreinigde) vuildepot bedraagt 12 m² (6 m x 2 m) bij een dieptetraject van 1,5 meter. Dit geeft aldus 18 m³ sterk verontreinigde bodem op het perceel Hogestraat 33-35.
- Er is, op basis van onderhavige onderzoekgegevens, geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ sterk verontreinigd bodemvolume). Bij herontwikkeling dient wel rekening te worden gehouden met extra afvoeren verwerkingskosten van deze grond. Ook zal overeenstemming met het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Druten, dienen te worden verkregen.
- De licht verhoogde concentratie vinylchloride in het grondwater is niet eenduidig te verklaren, de concentratie is echter van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeft.

Vervolg

In overleg met de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN) is de sanering van de vervuilde grond inmiddels uitgevoerd en afgerond. Van de bodemsanering is een evaluatieverslag gemaakt, welke is opgenomen in bijlage 2. Op het perceel Hogestraat 37 zal nog een verkennend bodemonderzoek plaatsvinden conform NEN 5740. Ten slotte wordt ter plaatse van de gehele ontwikkelingslocatie nog een aanvullend bodemonderzoek conform NEN 5707 (asbest i.g.v. puinhoudende grond) uitgevoerd. Beide onderzoeken worden na sloop uitgevoerd, omdat er dan tegelijkertijd gecontroleerd wordt of er ten tijde van de sloop verontreiniging ontstaan is. In de omgevingsvergunning wordt hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

4.2.2 Geluid

Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor geluidsgevoelige bestemmingen, zoals een woning, akoestisch onderzoek te worden verricht indien deze gelegen zijn binnen onderzoekszones van wegen. Op grond van artikel 74 van de Wgh heeft elke weg een onderzoekszone, behoudens (onder andere) wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. Binnen de onderzoekszones mag de geluidsbelasting op de gevel van woningen in beginsel niet de 48 dB overschrijden (voorkeursgrenswaarde).

De wettelijke rijsnelheid op de Raadhuisstraat en de Hogestraat is 30 km/uur. Volgens de Wet geluidhinder hebben deze wegen geen wettelijke geluidszone. De geluidsbelasting van deze wegen hoeft daarom niet aan de waarden van de Wet geluidhinder te worden getoetst. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is de geluidsbelasting van de Raadhuisstraat en de Hogestraat bij de nieuwe woningen wel bepaald en vergeleken met de waarden uit de Wet geluidhinder.

Toetsing

Hier toe is in juli 2016 door DGMR een akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek³ uitgevoerd. De notitie is als bijlage 3 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen voor het aspect geluid.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat alleen de geluidbelasting van de Raadhuisstraat hoger is dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB. De berekende waarde van 58 dB (na aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder) is lager dan de maximaal toegestane waarde van 63 dB. De berekende geluidsbelasting valt daarmee binnen de kaders van de Wet geluidhinder.

De geluidsbelasting van 58 dB geldt voor zes woningen aan de Raadhuisstraat en het appartement boven de horeca. In het ontwerp van de woningen is een tuin aan de geluidluwe zijde (zuidkant) gesitueerd. Voor het appartement is in het ontwerp een geluidluwe zijde aanwezig. Het balkon en de slaapkamers liggen niet aan deze zijde. Bij de drie woningen aan de Hogestraat is de geluidsbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde, waardoor alle gevels en ook de tuin geluidluw zijn.

Voor de ontwikkeling is sprake van een 'goede ruimtelijke ordening' omdat de geluidsbelasting binnen de kaders van de Wet geluidhinder valt en bij de woningen/appartement een geluidluwe zijde aanwezig is.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in beteke-

³ DGMR Industrie, Verkeer en milieu BV (19 juli 2016), Akoestisch en luchtkwaliteitsonderzoek voor de ontwikkellocatie Hogestraat/Raadhuisstraat te Druten, kenmerk: M.2016.0563.02.N001.

nende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

In juli 2016 is door DGMR een akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek opgesteld. De notitie is als bijlage 3 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen voor het aspect luchtkwaliteit.

Op de locatie worden maximaal 9 woningen en een appartement gerealiseerd: het plan is daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) voor de luchtkwaliteit.

De achtergrondconcentraties ter plaatse van deze locatie zijn voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) minder dan 25 µg/m³. Als deze vergeleken worden met de grenswaarden uit de Wet milieubeheer, kan worden geconcludeerd dat deze achtergrondconcentraties ruimschoots voldoen. Voor het onderdeel 'luchtkwaliteit' is daarmee ook sprake van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

4.2.4 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (bijvoorbeeld een chemische fabriek of lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (bijvoorbeeld route gevaarlijke stoffen of buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans op een dodelijk ongeval binnen een bepaald gebied. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

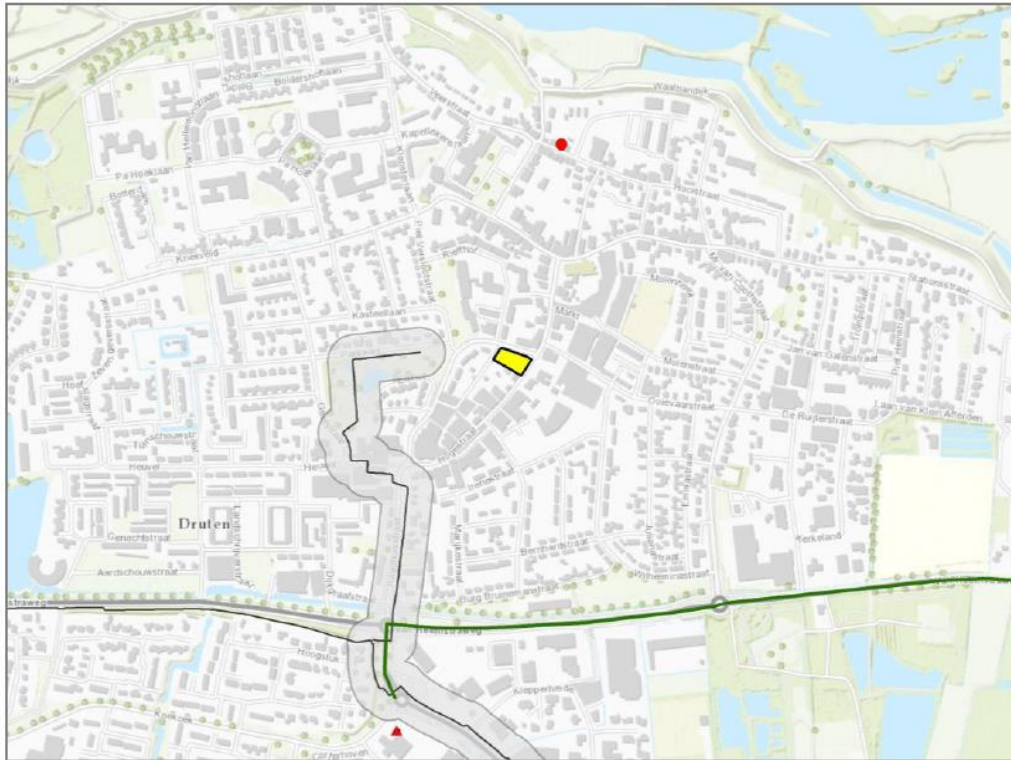
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

In juli 2016 is door Adviesgroep AVIV BV een Notitie externe veiligheid⁴ opgesteld. De notitie is als bijlage 4 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Het besluitgebied ligt in het centrum van Druten en behelst de realisatie van 9 grondgebonden woningen en een appartement met een commerciële functie op de begane grond. De navolgende figuur toont het besluitgebied ten opzichte van de risicobronnen in de omgeving.

⁴ AVIV BV (1 juli 2016), Notitie Externe veiligheid locatie Hogestraat Druten, project 163147-3.



Projectgebied en risicobronnen (bron: www.risicokaart.nl)

In de omgeving zijn de volgende risicobronnen gelegen:

- 1 De opslag van 200.000 patronen bij van Mulekom aan de Hooistraat (aangegeven met rode stip).
- 2 De hoge druk aardgasleiding met een diameter van 4 inch en een ontwerpdruk van 40 bar (aangegeven met zwarte lijn).
- 3 De mogelijke bevoorradingsroute naar LPG-tankstation Esso De Waal (Van Heemstraweg, aangegeven met groene lijn en rode driehoek).

Beoordeling

- 1 Het besluitgebied ligt op meer dan 350 m tot de opslag bij Mulekom en daarmee buiten de aan te houden afstand van ten minste 8 m tussen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten en een opslag van minder dan 250.000 patronen, maar meer dan 10.000 patronen (Activiteitenbesluit, art. 4).
- 2 Het besluitgebied ligt op ca. 130 m tot de aardgasleiding en daarmee buiten het invloedsgebied van 45 m (weergegeven als grijze zone) waarbinnen verantwoording over het groepsrisico moet worden afgelegd (Bevb, art. 12).
- 3 Het besluitgebied ligt op meer dan 400 m tot de mogelijke bevoorradingsroute naar LPG-tankstation Esso De Waal en valt daarmee buiten de 200 m waarbinnen verantwoording over het groepsrisico moet worden afgelegd (Bevt, art. 8, 1e lid). Tevens is hier inmiddels geen sprake meer van een LPG-vulpunt waarmee het geen risicobron meer vormt in het kader van externe veiligheid.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

4.2.5 **Bedrijven en milieuzonering**

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'⁵ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten het betreffende perceel.

Toetsing

In het door DGMR uitgevoerde akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek is tevens aandacht besteed aan het aspect bedrijven en milieuzonering.

In het gebied zijn centrumvoorzieningen (horeca en een kledingwinkel) aanwezig, waardoor een bepaalde functiemenging plaatsvindt. Onderzocht is wat de invloed van het plan op de omgeving is en wat de invloed van de omgeving op het plan is. Hierbij zijn de richtafstanden uit de VNG-publicatie toegepast voor het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Functie	milieu categorie	Geur	richtafstand gemengd gebied (m)		
			stof	geluid	gevaar
Café/bar (horeca)	1	0	0	0	0
Detailhandel (kledingwinkel)	1	0	0	0	0

Op basis van de richtafstanden (afstand 0 meter) blijkt dat geen nader onderzoek nodig is voor de realisering van woningen nabij de centrumvoorzieningen: het plan en de omgeving hebben geen beperkende invloed op elkaar.

Het plan voorziet ook in een horecavoorziening, aangrenzend aan een woning en een appartement erboven: een café/bar (horeca categorie 3) valt volgens hoofdstuk 4 uit de VNG-publicatie (bijlage 4) onder de weinig milieubelastende bedrijven die aanpandig aan woningen kunnen worden gevestigd. Eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van de nieuwe woning/appartement en het bedrijf zijn hiervoor toereikend. In dit project wordt bovendien uitgegaan van lichte vorm van horeca (horeca categorie 2).

⁵ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.6 Milieueffectbeoordeling

Algemeen – Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van aanzienlijke gevolgen voor het milieu. Het besluit is aangepast en de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een plan/project onder de richtwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- 1 Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk en het plan kan worden vastgesteld;
- 2 Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r. en het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

Toetsing – Besluit m.e.r.

Gelet op de geringe omvang van het project, ruim onder de drempelwaarde (2.000 woningen of meer/ oppervlakte groter dan 100 ha) en de ligging van het project in het centrumgebied, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing in de voorgaande paragrafen in voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Algemeen – m.e.r.-plicht op grond van Wet natuurbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Met het opstellen van een project mag het project de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de habitats van soorten niet verslechteren en het project mag geen verstrend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Toetsing – m.e.r.-plicht op grond van Wet natuurbescherming

De beoordeling of er significante effecten zijn te verwachten vindt plaats in paragraaf 4.6. De conclusie daaruit is, dat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

Conclusie

Gelet op de geringe omvang en de ligging van het project, worden geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van de ruimtelijke onderbouwing in voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

De bestaande verkeersstructuur in de omgeving van het besluitgebied blijft gehandhaafd. De parkeerplaatsen behorende bij functies worden door middel van de Tussenweg ontsloten. Als gevolg van de realisatie van de woningen, wordt een gering aantal extra verkeersbewegingen gegenereerd. De extra verkeersbewegingen kunnen zonder problemen worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

4.3.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen van de gemeente Druten (vastgesteld op 10 februari 2011) gecombineerd met de toekomstige prijsklasse van de woningen. Dit resulteert in de volgende parkeerbalans:

Parkeerbalans De Smid		23-8-2017				
Opbrengst verkoop	Aantal	V.O.N. per woning gemiddeld incl. BTW	Parkeernorm obv VON-prijs	Benodigd		Opmerking
Hoekwoning 8.0x10.46	2	> € 250.000	2,00	4,00		
Tussenwoning 8.0x10.46	1	> € 250.000	2,00	2,00		
Hoekwoning 5.7x10.16 + dwarskap	1	> € 170.000 - < € 250.000	1,80	1,80		
Tussenwoning 5.4x9.86	5	> € 170.000 - < € 250.000	1,80	9,00		
Appartement	1	> € 170.000 - < € 250.000	1,80	1,80		
commerciaal 80m2 kantoor met baliefunctie (3.1/1)	80		4,80	0,00		Ontheffing ivm centrumontwikkeling
Totaal benodigd				18,60		
Aanwezig			Telling	Totaal aanwezig		Opmerking
Eigen terrein						
eigen terrein achtergebied			1	1,00		bouwnummer 1
achterliggend openbaar gebied			0	0,00		
parkeerplaatsen overzijde Raadhuisstraat			0	0,00		
-			0	0,00		
Voormalig gebruik nul-situatie						
Smid	voormalige woning 2pp waarvan 1 op eigen terrein		1	1,00		reeds opgenomen in bestaand openbaar gebied
AA-Tours	voormalige woning 1,8pp minus 2x0,4 (parkeren garage zonder oprit)		1	1,00		reeds opgenomen in bestaand openbaar gebied
AA-Tours	kantoor met baliefunctie (circa 80m2)		3,1	1,86		reeds opgenomen in bestaand openbaar gebied
Openbaar gebied						
Aan te leggen in achtergebied			0	11,00		
Aan te leggen in Raadhuisstraat			0	3,00		Ontheffing ivm centrumontwikkeling
Totaal aanwezig				18,86		

Uit de parkeerbalans volgt dat de parkeernorm, gebaseerd op de VON-prijs leidt tot een benodigde vraag van 18,60 parkeerplaatsen. Uitgaande van de realisatie van 1 parkeerplaats op eigen terrein, 11 parkeerplaatsen in het achtergebied, het voormalig gebruik van het terrein en de beschikbaarheid van 3 parkeerplaatsen aan de Raadhuisstraat zijn er 18,86 parkeerplaatsen beschikbaar.

Hiermee wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen van de gemeente Druten.

4.3.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Water

4.4.1 Algemeen

Sinds 2003 is het wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf dient op te worden genomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

4.4.2 Beleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is 10 december 2015 vastgesteld en vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Omgevingsvisie Gelderland

Op 11 november 2015 is Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zo-

wel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

Waterschap Rivierenland

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma richt zich op het veilig houden van het rivierengebied tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het plan is ingegaan op 22 december 2015 en heeft een looptijd van zes jaar.

Waterschap Rivierenland speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving zoals klimaatverandering. De doelen richten zich op de lange termijn. Zo moeten bijvoorbeeld de dijken in 2050 voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen en de waterkwaliteit moet in 2027 aansluiten bij de doelen uit de Kaderrichtlijn Water. Hogere overheden als het rijk, de provincies en de Europese Unie hebben deze doelen voor het waterbeheer bepaald. Waterschappen hebben ook gezamenlijke doelen afgesproken, onder andere in het Bestuursakkoord Water en het Klimaatakkoord.

Waterschap Rivierenland trekt in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De koers wordt niet gewijzigd, maar het werk wordt gecontinueerd. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Om de inhoudelijke ambities te realiseren, wordt geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen en worden strategische allianties aangegaan. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

Waterveiligheid

Het beschermen van het rivierengebied tegen overstromingen is de hoogste prioriteit van dit programma. Veel rivierdijken zijn momenteel niet veilig genoeg op basis van de veiligheidsnormen. Overheden werken hard aan de waterveiligheid met als doel dat men hier veilig kan wonen en werken. Het beleid volgt het principe van 'meerlaagsveiligheid': preventie, ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing. De komende 6 jaar zijn er forse verbeteringen nodig bij zowel onze primaire keringen als de regionale keringen. Het waterschap gaat tot en met 2021 het volgende doen:

- verbetering van afgekeurde dijken;
- toepassing van innovatieve dijkverbeteringen;
- behoud van sterke dijken;
- deelname aan regionaal programma WaalWeelde;
- grensoverschrijdende samenwerking.

Watersysteem

Er zijn diverse maatregelen die wateroverlast moeten voorkomen. Deze maatregelen dragen bij aan een betere waterkwaliteit waardoor men in het hele watersysteem over voldoende en schoon water kan beschikken. Een goed waterpeil en goede grondwatercondities wordt bediend door aan- en afvoer van water. Een aandachtspunt hierbij is dat de belangen van de verschillende partijen in het gebied zo goed mogelijk nagestreefd worden. De ambitie is dat er in 2021 voldoende water van goede kwaliteit beschikbaar is voor stedelijk gebied, bedrijfsleven, landbouw, natuur en recreatie.

Waterketen

Afvalwater wordt in de waterketen ingezameld, getransporteerd en gezuiverd. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inzameling en het transport tot aan een overnamepunt. Vanuit deze overnamepunten transporteert het waterschap het afvalwater naar de rioolwaterzuivering waar het wordt gezuiverd. Aandachtspunten hierbij zijn het doelmatig en duurzaam zuiveren waarbij een goede samenwerking in de waterketen onontbeerlijk is. Het doel is dat in 2021 zuiveringen efficiënter werken en het gezuiverde afvalwater schoner is. Om dit te bereiken worden energie, grondstoffen en water hergebruikt.

Keur

Naast het beheerprogramma beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening. Middels de watertoets, waarvan de resultaten in paragraaf 4.4.4 worden beschreven, heeft toetsing aan het beleid van het waterschap plaatsgevonden.

Waterplan Druten

Om te komen tot een duurzaam waterbeheer en betere afstemming tussen het waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen, heeft de gemeente Druten in 2009 samen met Waterschap Rivierenland een waterplan opgesteld. De belangrijkste opgaven die in het Waterplan zijn opgenomen richten zich op waterberging, het afkoppelen van hemelwater en het inspecteren van beduikerde watergangen.

In 2009 is een start gemaakt met het oplossen van de waterbergingsopgave voor Druten. Want om droge voeten te houden bij hevige regen, was meer ruimte voor water nodig. De gemeente heeft in 2010 een locatie aangekocht waar een bergingsvoorziening voor water is gerealiseerd en ingericht.

4.4.3 Watertoets

Het besluitgebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Het Waterschap is op 14 september 2016 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Het wateradvies is opgenomen als bijlage 5.

Daarnaast is in december 2016 door BOOT een notitie ten behoeve van deze waterparagraaf opgesteld⁶. Deze notitie is als bijlage 6 bij deze onderbouwing toegevoegd. De uitgangspunten in de notitie van BOOT hebben als basis gediend voor het rapport van bureau Kragten waarin een nadere beschouwing op het wateraspect wordt gegeven.

Huidige situatie

Gesteld wordt dat er in de huidige situatie circa 1.215 m² aan verhard oppervlak aanwezig is op de projectlocatie (bebouwing circa 575 m², rijbaan circa 400 m² en trottoir circa 240 m²). In de beoogde situatie zal dit circa 1.795 m² zijn, uitgaande van 50% verhard kaveloppervlak. Het maaiveld varieert van ca. 7,8 m +NAP in het noordwesten tot 9,5 m +NAP in het zuidoosten van het plangebied.

Voor een gedetailleerde oppervlakte berekening van het afstromend verhard oppervlak in de huidige en in de toekomstige situatie wordt verwezen naar de bijlage 6 'Afstemming waterparagraaf'.

Bestaande geohydrologische gesteldheid

Uit de boorprofielen blijkt dat de bodemopbouw varieert. De zandige toplaag is deel van een oeverwal. In alle boringen is een kleilaag geconstateerd. De dikte van de aanwezige kleilaag varieert van 1,5 – 7,0 m. Onder de kleilaag is een (grof-)zandige laag aanwezig, het 1^e watervoerende pakket.

Rondom de projectlocatie is geen functioneel oppervlaktewater aanwezig. De projectlocatie ligt in een peilvak met een zomer- en winterpeil van respectievelijk 6,20 en 5,80 m +NAP.

Doordat de projectlocatie gedeeltelijk op een oeverwal is gelegen, bestaat de mogelijkheid om lokaal te infiltreren. Vanwege de kleilaag, welke rondom de oeverwal aan het oppervlak ligt, zal infiltratie van hemelwater mogelijk overlast kunnen veroorzaken in de nabije omgeving. Derhalve wordt infiltratie van het hemelwater in de bodem niet wenselijk geacht. Ook het afvoeren van het hemelwater richting het oppervlaktewater is niet kansrijk omdat geen oppervlaktewater in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig is.

⁶ BOOT (2016). Waterparagraaf nieuwbouwlocatie Druten, De Smid. Projectnummer P16-0299. 2 december 2016.

Bestaande waterhuishoudkundige situatie

Het centrumgebied van Druten is voorzien van een gemengd rioleringsstelsel. In zowel de Raadhuisstraat, de Hogestraat en Tussenweg ligt een gemengd stelsel.

Hemelwater en riolering

Binnen het plangebied is sprake van een toename van 910 m² aan verhard oppervlak. Dit is meer dan de vrijstelling van 500 m² die door het Waterschap Rivierenland wordt gehanteerd. Er dient derhalve waterberging gerealiseerd te worden. Het infiltreren van het hemelwater naar de bodem is onwenselijk omdat dit waarschijnlijk grondwateroverlast veroorzaakt in de omgeving van het plangebied. Ook is geen oppervlaktewater in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig, wat betekent dat hemelwater niet richting oppervlaktewater afgevoerd kan worden.

Een alternatief is het bergen van het hemelwater binnen het plangebied. Om verschillende redenen wordt hiervan afgezien.

- Binnen het plangebied is het niet mogelijk oppervlaktewater te creëren. Hiervoor is onvoldoende ruimte beschikbaar en dit past niet in de stedelijke omgeving.
- Binnen een straal van 100 m uit het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig waarop een bergingsvoorziening kan worden aangesloten of compenserende berging kan worden gerealiseerd.
- Het vertraagd afvoeren van het hemelwater, door bijvoorbeeld het toepassen van een gesloten aqua-flow systeem in het plangebied, heeft niet de voorkeur. Dit systeem zal moeten worden aangesloten op de omliggende gemengde riolering. Wanneer terugstuwing vanuit de riolering in het aqua-flow systeem optreedt, zal het systeem vervuilen en de werking van het systeem verslechteren.

Op basis van deze overwegingen wordt voorgesteld de benodigde compensatie te realiseren door gebruik te maken van de waterbergingsbank. In overleg met het waterschap is in 2012 een terrein aan de Van Heemstraweg ingericht als overloopvoorziening voor hemelwater. Dit terrein is gelegen tussen de buurt Druten West en het bedrijventerrein Westerhout. De ruimte die door de inrichting van het terrein voor waterberging vrijkomt, kan worden ingezet voor ontwikkelingen binnen de bestaande kern van Druten waarbij het niet mogelijk is om op een duurzame en doelmatige manier op eigen terrein waterberging te maken. Met het bouwplan is een toename van verhard oppervlak van 910 m² gemoeid. De hiermee samenhangende toename van afstromend regenwater is 40 m³. Dit is de benodigde compensatie ten behoeve van de waterbergingsbank.

Voor het afvoeren van het hemel- en afvalwater wordt het volgende voorstel gedaan:

- Het dakoppervlak en de verharde oppervlakken binnen het plan aansluiten op een HWA-stelsel.
- De dakoppervlakken en afvoeren vervaardigen van niet uitlogende en duurzame bouwmaterialen. Hiermee wordt de kwaliteit van het afvloeiende hemelwater gegarandeerd.
- Het afvalwater binnen het plan via een DWA-stelsel afvoeren.
- Zowel het DWA- als het HWA-stelsel aansluiten op de bestaande gemengde riolering. Op het moment dat het omliggende gemengde rioolstelsel wordt vervangen door een gescheiden stelsel, kan het hemel- en afvalwater gescheiden worden afgevoerd.

In dit kader is nader onderzocht of het aansluiten van (extra) verharding op het bestaande gemengde rioolstelsel tot problemen kan leiden. In dit kader is het bestaande gemengde rioolstelsel nader beschouwd aan de hand van het actuele basisrioleringsplan van de gemeente Druten en het actuele rioolmodel.

Voor de volledige weergave van deze nadere beschouwing wordt verwezen naar de bijlage 'Afstemming waterparagraaf⁷' bij deze onderbouwing (bijlage 7).

Uit de nadere beschouwing volgt dat de toename van het verhard oppervlak aangesloten op het gemengd rioolstelsel als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling 910 m² bedraagt. De diameters van de bestaande gemeentelijke riolen in de Raadhuisstraat (eindstreng) en Tussenweg bedragen 300 mm. De diameter van het bestaande hoofdriool in de Hogeweg bedraagt 500 mm. Deze diameters zijn in beginsel voldoende groot om de geringe toename van de verharding als gevolg van onderhavige ruimtelijke ontwikkeling af te voeren.

Uit het basisrioleringsplan (BRP) kan opgemaakt worden dat er in de plansituatie (van het BRP) geen water op straat te verwachten is bij de maatgevende bui (bui 08 uit de leidraad Riolerings van stichting Rioned) op en nabij de planlocatie. Wel wordt er verderop in de Raadhuisstraat water op straat berekend. De omvang van de uitbreiding van het verhard oppervlak als gevolg van onderhavige planontwikkeling is echter van dien aard (relatief) beperkt dat de verwachte invloed op omliggende water op straat situaties nagenoeg nihil is.

Overigens dient het bestaande riool, gelet op het daartoe geformuleerde beleid in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) te worden omgelegd.

De overeenkomst inzake deelname in de waterbergingsbank gemeente Druten is opgenomen in bijlage 8.

Grondwater

Het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voorkomend uit dit plan zullen het functioneren van het grondwatersysteem niet beïnvloeden.

Oppervlaktewater

Het plan ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering. Gestreefd wordt om het gebruik van uitlogende bouwmaterialen te voorkomen. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

4.4.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

⁷ Kragten (2017), Afstemming waterparagraaf De Smid te Druten. Kenmerk: DRU025. 20-06-2017.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Toetsing

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 1'. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is wanneer een bouwwerk wordt opgericht dat groter is dan 100 m².

In juli 2016 is door ADC ArcheoProjecten een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek⁸ uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 9 bijgevoegd. De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.

Volgens de geologische en geomorfologische kaarten bevindt de locatie zich op afzettingen in recente stroomgordels; geulafzettingen meestal bedekt door een complexe bovenlaag van zeer variabele dikte. Deze maken deel uit van een rivieroeverwal of stroomrug. Desbetreffende afzettingen worden niet tot een stroomgordel gerekend op de Berendsenkaart en op de Zanddieptekaart bevinden de Pleistocene afzettingen zich op 4 tot 5 m –mv (3 à 4 m +NAP) op de vier deellocaties. De waarnemingen, AMK-terreinen en onderzoeksmeldingen geven een algemeen beeld van een archeologische verwachting vanaf de IJzertijd tot Nieuwe tijd, plaatselijk zijn echter rivierduinen aangetroffen waarvoor een archeologische verwachting kan gelden vanaf het Mesolithicum. Verder zijn er plaatselijk resten aangetroffen uit de Bronstijd. Voor de locatie geldt op basis van de verrichte bureaustudie een hoge verwachting.

Teneinde bovenstaande verwachting te toetsen en aan te vullen is op de locatie een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Op de locatie is een bodemopbouw aangetroffen die typisch is voor een (intacte) oude woongrond en/of voor een stedelijke context van een oude kern. Verder zijn diverse archeologische indicatoren aangetroffen (baksteen, mortel, steenkolengruis, houtskool, of bot en fosfaatvlekken in twee boringen op deellocatie III tussen 30 tot 150 cm –mv. Op de locatie zijn verder mogelijk rivierduinafzettingen (Laagpakket van Delwijnen, Formatie van Boxtel) aangetroffen.

Op basis van de verkregen gegevens kan gesteld worden dat voor de locatie uitgaan dient te blijven worden van een hoge archeologische verwachting m.b.t. de aanwezigheid van archeologische waarden uit de periode van het Mesolithicum tot de Nieuwe tijd.

⁸ ADC ArcheoProjecten (11 januari 2017), Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, rapport: 4149.

Ten aanzien van de locatie wordt geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Het doel van dit onderzoek is het vaststellen van de aan- of afwezigheid van archeologische waarden en indien aanwezig het bepalen van de gaafheid, omvang, datering en conservering daarvan.

De exacte invulling van het proefsleuvenonderzoek en eventuele archeologische begeleiding dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Bovenstaand advies wordt overgenomen door het bevoegd gezag. Op deze locatie is proefsleuvenonderzoek noodzakelijk, eventueel gevolgd door definitief onderzoek (opgraving). Voor dit onderzoek is een Programma van Eisen opgesteld. Dit Programma van Eisen is opgenomen in bijlage 10.

Totdat uitvoering van het proefsleuvenonderzoek conform het Programma van Eisen heeft plaatsgevonden en het terrein kan worden vrijgegeven ten aanzien van archeologie wordt ter bescherming van eventuele archeologische waarden een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

4.5.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten is het ook van belang om cultuurhistorische waarden in kaart te brengen bij ruimtelijke planvorming.

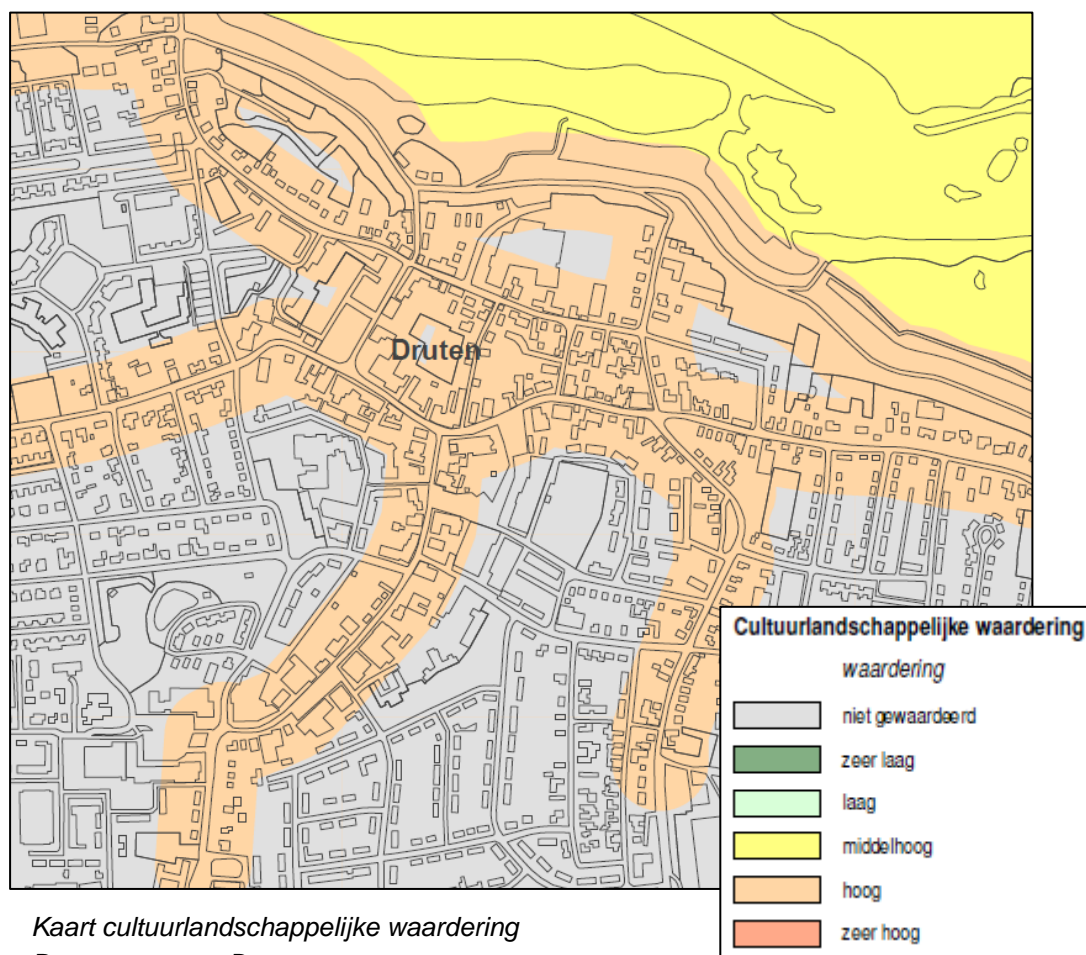
Toetsing

Op grond van de kaart 'cultuurlandschappelijke waardering' behorende bij de "Nota Cultuurhistorie – Samen in Verscheidenheid" is aan het besluitgebied een hoge cultuurlandschappelijke waardering toegekend.

Beleidsmatig ligt de locatie in een zone met planologische borging. Er is ter plaatse van het besluitgebied geen sprake van een karakteristiek/beeldbepalend gebouw. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of zeer hoge cultuurhistorische waarde moet worden toegelicht in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Gesteld kan worden dat bescherming van de cultuurhistorische waarden in de gemeente Druten plaatsvindt via een dubbelbestemming. Hierin is het gebied mede bestemd voor de instandhouding, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van gebieden met een zeer hoge of hoge cultuurlandschappelijke waardering, waaronder ook begrepen de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen en waterlopen, waarvan de cultuurhistorische waarden onder andere bestaan uit:

- De maat en schaal van de bebouwing;
In onderhavige situatie kan worden gesteld dat de nieuwbouw met twee lagen en een kap aansluit op de bestaande bebouwing aan de Raadhuisstraat en Hogestraat.
- De variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;
De Hogestraat kenmerkt zich door bebouwing direct aan de weg of met een kleine voortuin. Het project sluit hierop aan.
- de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;

- Hoofdgebouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;
Het project presenteert zich duidelijk op de hoek Raadhuisstraat – Hogestraat en oriënteert zich op beide linten. De bestaande rooilijn wordt daarbij gevolgd en doorgezet.
- Een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.
Richting openbaar gebied is geen zicht op de bijgebouwen die zich op het achterterrein bevinden. Dit sluit aan op het compacte, bestaande beeld aan de Hogestraat.



Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden geldt ter plekke een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Met de nieuwbouw wordt aangesloten op de cultuurhistorische kenmerken van het historische lint. Het afwisselende gevelbeeld door het gebruik van verschillende steensoorten, kleurgebruik en hoogteverschil past bij het dorpse karakter van de omgeving. Ook met de historische bouwstijl (statige, klassieke architectuur) zorgt het plan voor een versterking van het historische karakter van het lint.

De hoofdgebouwen ten slotte zijn gericht op de bebouwingslinten.

4.5.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

4.6 Flora en fauna

4.6.1 Algemeen

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de actuele natuurwaarden van de locatie.

4.6.2 Toetsing

In januari 2017 is door Blom Ecologie een quickscan flora en fauna uitgevoerd⁹. Het onderzoek is als bijlage 11 bijgevoegd. De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.

De projectlocatie bestaat uit een afgerasterd, grotendeels braakliggend perceel wat hoofdzakelijk is begroeid met gras en algemene kruiden, een schuur en een parkeerplaats. De schuur bestaat uit steense muren, het dak bestaat uit dakpannen en is aan de binnenzijde geïsoleerd. De parkeerplaats is verhard met betonklinkers.

In het besluitgebied en/of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het besluitgebied is mogelijk van een essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (Habitatrichtlijnsoorten en overige soorten). Op de locatie kunnen algemene vogels broeden gedurende het broedseizoen. De ruimtelijke ingrepen leiden, behoudens broedvogels, mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Ontheffing of een vergunning is voor de ontwikkeling van de projectlocatie niet noodzakelijk.

Er treden geen negatieve effecten op ten aanzien van Natura 2000-gebieden. Tevens is er geen sprake van aantasting van het Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone.

4.6.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.7 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in het besluitgebied rekening moet worden gehouden. Voorafgaand aan de werkzaamheden binnen het besluitgebied zal een KLIC-melding worden gedaan om inzicht te geven in de mogelijk aanwezige kabels en leidingen.

⁹ Blom Ecologie (12 januari 2017), Quickscan flora en fauna 4 ontwikkellocaties in Druten. Project: BE/2016/158.

5 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende project wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het besluitgebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente is vastgelegd dat de gemeentelijke kosten die verband houden met de ruimtelijke ontwikkeling en mogelijke planschade op de initiatiefnemer worden verhaald. Door de initiatiefnemer is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten met de gemeente. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.