



Gemeente Druten

BESTEMMINGSPLAN

Grotestraat 55, 55a en 57 Deest



IDN: NL.IMRO.0225.BPdeegrotestraat-2302

Status: Ontwerp

Datum: 30 november 2023

Van Kempen RO
Stedenbouwkundig Adviesbureau



Projectnummer: 58-019

Van Kempen RO
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E info@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	6
1.3	Juridische status plangebied	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Planvoornemen.....	8
2.1	Gebiedsbeschrijving	8
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.1.2	Bestaande situatie	9
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling woningbouw Grotestraat 55a.....	9
2.2.1	Aansluiting bij woningbouwbehoefte.....	9
2.2.2	Ruimtelijke inpassing vier woningen	10
2.2.3	Levensloopbestendige woningen	12
2.2.4	Duurzaam en innovatief	12
2.2.5	Bestaande woningen	13
2.2.6	Bestemmingsregeling	13
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	14
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	16
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	16
	Conclusie	18
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Structuurvisie Druten.....	18
3.3.2	Woonvisie Druten, Samen werken aan beter wonen	19
4	Uitvoeringsaspecten	21
4.1	Milieuaspecten.....	21
4.1.1	Bodemkwaliteit.....	21
4.1.2	Geluid	23
4.1.3	Luchtkwaliteit	24
4.1.4	Geur	25
4.1.5	Bedrijven en milieuzonering	26
4.1.6	Externe veiligheid	27
4.1.7	Mer(beoordelings)plicht.....	28

4.1.8	Conclusie.....	29
4.2	Fysieke aspecten	29
4.2.1	Waterhuishouding	29
4.2.2	Archeologie.....	30
4.2.3	Cultuurhistorie.....	32
4.2.4	Flora en fauna.....	32
4.2.5	Verkeer	35
4.2.6	Duurzaamheid	36
4.2.7	Conclusie.....	36
4.3	Economische aspecten	37
4.3.1	Kostenverhaal	37
4.3.2	Planschade.....	37
4.3.3	Conclusie.....	37
4.4	Maatschappelijke aspecten.....	37
4.4.1	Omgevingsdialog	37
5	Juridische verantwoording	38
5.1	Algemene opzet planregels.....	38
5.2	Toelichting op de verbeelding.....	38
5.3	Toelichting op de regels	38
5.4	Handhaafbaarheid	38
6	Procedure	39
6.1	Vooroverleg	39
6.1.1	Provincie Gelderland	39
6.1.2	Waterschap Rivierenland.....	39
6.2	De te volgen procedure	39
6.3	Ter inzage legging	39

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Grotestraat 55-57 te Deest
2. Nader bodemonderzoek Grotestraat 55-57 te Deest
3. Waterparagraaf Grotestraat 55, 55A en 57 Deest
4. Archeologisch onderzoek Grotestraat 55a Deest
5. Quickscan flora en fauna Grotestraat 55a, Deest
6. Selectiebesluit archeologie Grotestraat 55a, Deest
7. Stikstofdepositieberekening (AERIUS) Grotestraat 55 te Deest

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

In de bebouwde kom van de kern Deest is achter de woningen Grotestraat 55 en 57 het bedrijfspand Grotestraat 55A gelegen. De woning Grotestraat 55 is de bedrijfs-woning bij het bedrijfspand Grotestraat 55A. De woning Grotestraat 57 is een af-zonderlijke burgerwoning. Tussen beide woningen is een brede oprit naar het ach-terliggende bedrijfsperceel gelegen.

Het bedrijfsperceel en -pand hebben recent hun functie verloren. Het voorheen aanwezige transportbedrijf is verplaatst naar een tweede bij het bedrijf in gebruik zijnde locatie in Nijmegen. De eigenaar/initiatiefnemer is voornemens op het be-drijfsperceel een viertal nieuwe woningen te realiseren. De bestaande bedrijfswo-ning Grotestraat 55A blijft behouden maar wordt daarbij omgezet in een burgerwo-ning. De bestaande burgerwoning Grotestraat 57 blijft eveneens behouden, maar het onderliggende woonperceel verandert van vorm. Het bedrijfsperceel heeft een bedrijfsbestemming, de bouw van de beoogde woningen is daardoor niet mogelijk. Zo ook is de aanleg van de noodzakelijke insteek voor de ontsluiting van de nieuwe woningen niet mogelijk.

De gemeente Druten staat in beginsel positief tegenover het planvoornemen. Met de woningen wordt voorzien in de behoefte aan levensloopbestendige woningen, waarmee voorzien kan worden in de behoefte van lokale woningzoekenden met een binding met het dorp.

Bedrijfslocatie Grotestraat 55-55A, Deest



Doel

Door middel van een herziening van de geldende bestemmingsregeling kan de bouw van de vier woningen rond een nieuwe insteek van de Grotestraat mogelijk gemaakt worden. In deze toelichting moet daartoe onderbouwd worden, dat de beoogde woningbouw ter plaatse bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en niet leidt tot onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van de kern Deest, langs de Grotestraat, een zijstraat van de Van Heemstraweg en de hoofdverbinding met de dorpskern van Deest. De directe omgeving van het plangebied heeft overwegend het karakter van een woonbuurt aan de rand van de kern. Het plangebied wordt ontsloten via een doodlopende insteek vanaf de Grotestraat.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Druten, sectie G, percelen 1858, 1859 en 1860.

1.3 Juridische status plangebied

De voor het plangebied geldende bestemmingsregeling is vastgelegd in de volgende bestemmingsplannen:

- ✓ Stedelijk gebied (4^e periodieke herziening), vastgesteld op 30 januari 2020
- ✓ 5^e Periodieke Herziening Druten, vastgesteld 3 juni 2021
- ✓ 6^e Periodieke Herziening Druten, vastgesteld 22 september 2022

Op basis van de geldende plannen zijn aan de gronden binnen het plangebied de volgende bestemmingen toegekend:

- ✓ bestemmingen 'Bedrijf', 'Tuin' en 'Wonen'
- ✓ dubbelbestemmingen 'waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'

Luchtfoto omgeving plangebied (bron: Google Maps, 2022)



Door middel van functieaanduidingen is het gebruik binnen de bestemming 'Bedrijf' beperkt tot transportbedrijf en is de aanwezigheid van een bedrijfswoning vastgelegd. Een bouwvlak en maatvoeringen voor maximum bebouwingspercentage en maximum bouw- en goothoogte bepalen nader de bouwmogelijkheden.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de bouwmogelijkheden door middel van een bouwvlak, de bouwaanduiding 'vrijstaand' en maatvoeringen voor maximum bouw- en goothoogte vastgelegd.

De bestemming 'Bedrijf' staat het gebruik van de woning Grotestraat 55 voor burgerbewoning niet toe, alsmede is binnen deze bestemming het oprichten van meerdere woningen niet toegestaan. Daarnaast is de aanleg van een nieuwe, openbaar toegankelijke insteek voor de ontsluiting van eventuele woningen binnen de bestemming 'Bedrijf' niet mogelijk.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 is omschreven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en met welk doel.

In hoofdstuk 2 zijn een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van het planvoornemen opgenomen.

Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beleidsbeschrijving opgenomen, waarbij een korte beschrijving is gegeven van het voor het gebied relevante beleid. Aangegeven is op welke wijze het planvoornemen binnen deze beleidskaders past.

In hoofdstuk 4 zijn de milieu-, fysieke en economische aspecten opgenomen. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze met zaken als bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid is omgegaan. Ook zijn zaken als archeologie, cultuurhistorie en flora en fauna aan de orde gesteld. Tot slot wordt ingegaan op zaken als kostenverhaal en planschade.

Geldende bestemmingsregeling (bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2022)



2 PLANVOORNEMEN

2.1 Gebiedsbeschrijving

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

De Grotestraat vormt van oudsher de verbinding tussen de aan de dijk langs de Waal gelegen kern Deest en de doorgaande hoofdweg door de polders in het gebied tussen Maas en Waal. In de 19^e eeuw ontstaat langs deze verbinding de eerste lintbebouwing. In de 20^e eeuw breidt de lintbebouwing zich verder uit en verdicht deze zich. De eerste bebouwing in het plangebied wordt gerealiseerd in de jaren dertig van de vorige eeuw. Dan ontstaan de woningen direct aan de Grotestraat. De achterliggende bedrijfsbebouwing wordt in de jaren zestig van die eeuw opgericht. Het gebied tussen Grotestraat en de daaraan parallel lopende Bijmansstraat is dan geheel omgeven door woningen en er wordt een begin gemaakt met de ontsluiting van het binnengebied door de aanleg van de weg Grootstuk. In de jaren tachtig volgt dan de ontwikkeling van de doodlopende insteek Binnenhof, met daaraan diverse woningen. Het plangebied is dan inmiddels onderdeel van het bebouwd gebied van de kern Deest.

Topografische kaart circa 1940 (bron: Topotijdreis, 2022)



Topografische kaart circa 2000 (bron: Topotijdreis, 2022)



2.1.2 Bestaande situatie

Aan de westzijde van de Grotestraat zijn ter hoogte van het plangebied diverse (half)vrijstaande woningen gelegen. Aan de oostzijde bevinden zich enkel vrijstaande woningen, op veelal grotere kavels en in een lagere dichtheid. Achter de (half)vrijstaande woningen aan de Grotestraat zijn aan Grootstuk en Binnenhof halfvrijstaande en aaneengesloten woningen gelegen. Enkel in het plangebied is achter de vrijstaande woningen aan Grotestraat een groter bedrijfsgebouw gelegen.

De woningen aan het zuidelijk deel van de Grotestraat bestaan hoofdzakelijk uit bebouwing in één bouwlaag, afgedekt met een kap. De nokrichting ligt merendeels haaks op de weg. Ten noorden van Grootstuk zijn ook woningen in anderhalf en twee bouwlagen, afgedekt met een kap, gelegen. De woningen aan Grootstuk bestaan, aansluitend bij het zuidelijk deel van de Grotestraat, uit bebouwing in één bouwlaag met kap. Het bedrijfsgebouw binnen het plangebied kent een afwijkende vormgeving, bestaande uit één bouwlaag met een goothoogte van circa 5 m en afgedekt met een lage kap.

De omgeving van het plangebied bestaat uitsluitend uit burgerwoningen. Alleen binnen het plangebied is sprake van een bedrijf (Grotestraat 55a) met bedrijfswoning (Grotestraat 55), naast een burgerwoning (Grotestraat 57). In het bedrijfspand was voorheen een transportbedrijf gevestigd, overeenkomstig de bestemming van het perceel. Het transportbedrijf heeft echter de activiteiten ter plaatse beëindigd en overgebracht naar een nevenvestiging elders. Thans is in het pand tijdelijk een garagebedrijf gevestigd.

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling woningbouw Grotestraat 55a

2.2.1 Aansluiting bij woningbouwbehoefte

In het bestemmingsplan 'Kom Deest', zoals vastgesteld op 4 juli 2013, wordt ingegaan op het woningbouwprogramma voor Deest. In het bijzonder wordt ingegaan op twee ontwikkellocaties in Deest:

- ✓ 'Deest-zuid fase 1' (55 woningen);
- ✓ 'Croonenterrein' (8 woningen).

Aanvankelijk was de ontwikkeling van deze locaties voorzien voor de periode 2013 tot 2019. Voor het Croonenterrein (waarvan het plangebied deel uitmaakt) is dit niet gehaald. Wel is inmiddels in de bestemmingplanwijziging '5e Herziening Dru-ten' een eerste ontwikkeling op/aan dit terrein mogelijk gemaakt, waarbij tussen Grootstuk 2 en Grotestraat 53 ruimte wordt gemaakt voor de bouw van 2 tweeaaneen (halfvrijstaande) woningen.

Het planvoornemen betreft het resterend deel van het Croonenterrein, waarbij het huidige bedrijfsperceel wordt getransformeerd in een woningbouwlocatie voor 5 woningen. De bestaande woning Grotestraat 55 wordt omgezet van 'bedrijfswoning' naar 'burgerwoning', en op de plek van de huidige bedrijfshal wordt een vier-tal woningen toegevoegd. Dit houdt concreet in dat de volledige bedrijfsbestem-ming op dit perceel verdwijnt en wordt vervangen door een woonbestemming.

De bestaande woning Grotestraat 57 blijft als burgerwoning bestaan, maar is onderdeel van de planvorming, omdat de vorm en omvang van het bijbehorende woonperceel worden aangepast. Met het planvoornemen wordt de invulling van het Croonenterrein afgerond.

2.2.2 Ruimtelijke inpassing vier woningen

De invulling van het voormalige bedrijfsperceel betreft een tweetal vrijstaande woningen en een tweetal geschakelde woningen. De nieuwe woningen komen gestaffeld te staan ten opzichte van de bestaande bebouwing aan de Grotestraat 55 en 57, waardoor deze vanaf de Grotestraat ook waarneembaar zijn. De woningen worden uitgevoerd in één bouwlaag met een goothoogte van maximaal 3,5 m. De woningen kunnen met een kap of plat afgedekt worden. In het geval van een kap, bedraagt de bouwhoogte maximaal 7,5 m. Door de ligging op het binnenterrein zijn de woningen niet bepalend voor het bebouwingsbeeld van de Grotestraat en ontstaat derhalve de vrijheid om de woningen plat of met een kap af te dekken. De afstand van de nieuwe woningen tot de omliggende percelen bedraagt ten minste 5 m, maar is in de meeste gevallen 7 m of meer. In combinatie met de beperkte goot- en bouwhoogte resteert daarmee voldoende privacy voor de omliggende percelen en blijft sprake van een goede bezonning van die percelen.

De woningen worden ontsloten door middel van een nieuw aan te leggen insteek vanaf de Grotestraat. Deze insteek heeft een breedte van circa 7 m (conform breedte voor een gecombineerde inrit) en ligt centraal tussen de woningen Grotestraat 55 en 57. De aansluiting van de insteek op de Grotestraat wordt zodanig vormgegeven, dat deze voldoet aan het gemeentelijk uitwegenbeleid. Dit betekent dat de breedte van de insteek hier wordt versmald naar 3 m. Daarmee wordt voorkomen dat verkeer op de Grotestraat deze inrit als zijweg zal zien. De versmalling wordt fysiek vormgegeven door middel van een lage heg/ bloembak, in combinatie met een bord 'eigen weg'.

Verkavelingsvoorstel 4 woningen op locatie 'Croonenterrein'



2.2.3 Levensloopbestendige woningen

Het initiatief om op deze locatie woningen toe te voegen, zorgt voor een verbetering van de leefbaarheid van het dorp. Immers wordt een bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming, waardoor het lokale woon- en leefklimaat verbeterd wordt. Met het initiatief wordt op een inbreidingslocatie gekomen tot een hoogwaardiger bebouwde invulling, waarmee wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Deest.

Het planvoornemen voorziet niet in een specifieke doelgroep voor de woningen. Inzet is het levensloopbestendig maken van de woningen, waardoor de eindgebruiker niet in een specifieke leeftijdsgroep hoeft te vallen. Dit kan uiteindelijk ook bijdragen aan de sociale cohesie doordat een mix van verschillende leeftijdsgroepen kan ontstaan binnen de ontwikkeling. Wel wordt onderzocht of het mogelijk is om lokale woningzoekenden, die al binding met het dorp hebben en graag in het dorp willen blijven wonen, hier een plek te bieden.

De oppervlakte van de nieuwe woonpercelen varieert van circa 290 tot circa 460 m². De inhoud van de daarop te realiseren woningen varieert van circa 450 tot 500 m³. De kosten van de woningen liggen onder de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 355.000,- (prijspeil 2023) en zijn daarmee voor een brede doelgroep bereikbaar.

2.2.4 Duurzaam en innovatief

De woningen zullen conform de geldende eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG) gebouwd worden. Door deze eisen worden de woningen beter geïsoleerd en beter luchtdicht gebouwd. Wel wordt hierdoor het realiseren van een gezond binnenklimaat meer afhankelijk van de voorzieningen voor de luchtverversing in de woningen.

Om een hoogwaardig en duurzaam ontwerp te realiseren willen de initiatiefnemers gebruik maken van isolatiematerialen die ruim voldoen aan de geldende normen. Daarnaast zal gebruik worden gemaakt van een duurzame totaaloplossing voor verwarmen, koelen, ventileren en warm water. Deze totaaloplossing zorgt niet alleen voor besparing van energie, maar realiseert een binnenhuisklimaat dat zeer natuurlijk en daarmee zeer gezond is. Met de toepassing van bijvoorbeeld een warmtepomp worden de woningen op milieuvriendelijke wijze verwarmd, gekoeld en van warm water voorzien.

De woningen worden natuur-inclusief gebouwd met natuurlijke materialen. Daarbij worden er diverse voorzieningen getroffen voor de flora en fauna. Hierbij wordt gedacht aan zwaluwnestkasten, meeskasten en vleermuiskasten. Deze worden geïntegreerd in de woningen. De woningen zullen gedeeltelijk in houtskeletbouw gebouwd worden, zodat de ecologische footprint zoveel mogelijk gereduceerd zal worden. Daarbij wordt een duurzame ecologische isolatie toegepast. Bij de inrichten van de tuinen en het oprichten van de erfafscheidingen wordt zo mogelijk ook natuur-inclusief te werk gegaan.

2.2.5 Bestaande woningen

De bestaande woningen Grotestraat 55 en 57 worden in hun huidige verschijningsvorm gehandhaafd. Wel wordt de vorm en omvang van de onderliggende woonpercelen gewijzigd. Enerzijds om deze beter aan te laten sluiten op de nieuwe insteek ter ontsluiting van de 4 nieuwe woningen. Anderzijds om voldoende afstand te handhaven tussen de bestaande en de nieuwe woningen. Daartoe wordt bij de woning Grotestraat 55 het perceel vergroot met een oppervlak van circa 145 m². bij de woning Grotestraat 57 gaat het om een vergroting van circa 102 m².

2.2.6 Bestemmingsregeling

Het gedeelte van het plangebied, met daarop de woningen en bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) wordt geheel onder de bestemming 'Wonen' gebracht. De centraal gelegen nieuwe insteek krijgt de bestemming 'Verkeer'. Deze insteek is openbaar toegankelijk. De regels voor genoemde bestemmingen sluiten aan bij de regels uit het geldende bestemmingsplan "Stedelijk Gebied Druten".

Bestaande woning Grotestraat 55 met achterliggende, te slopen bedrijfsloods



Bestaande woningen Grotestraat 57 (links) en 55 (rechts)



3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk richting aan de grote opgaven die de inrichting van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen, zoals:

- ✓ bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
- ✓ waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- ✓ zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte

Met het oog op het planvoornemen zijn de volgende keuzes van belang:

- ✓ Ruimte voor overgang naar een circulaire economie: de economie verandert en staat voor een overgang naar een circulaire en CO₂-neutrale energievoorziening. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke leef- en woonomgeving voor de werknemers geeft Nederland een goede positie in de internationale concurrentie
- ✓ Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden: er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren

Planvoornemen in relatie tot omgevingsvisie

Het planvoornemen voorziet in de bouw van 4 levensloopbestendige woningen op een solitair bedrijfsp perceel binnen het bestaand stedelijk gebied van Deest. De locatie is gelegen aan de Grotestraat, de doorgaande weg door Deest. Via de Grotestraat is direct het centrum van Deest met de daarin aanwezige voorzieningen bereikbaar. Via de Grotestraat is ook direct de Van Heemstraweg bereikbaar, die Deest verbindt met de grotere kernen in de omgeving.

De bouw van de woningen draagt bij aan de realisering van een aantrekkelijker woonomgeving ter plaatse. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen en duurzame energiebronnen. Het planvoornemen volgt daarmee de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 november 2011 in werking getreden. Inmiddels zijn meerdere wijzigingen van het Barro in werking getreden, waarvan de laatste in 2020. In het Barro zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er geen enkele concreet betrekking heeft op het plangebied.

Planvoornemen in relatie tot besluit

Door het ontbreken van nationale belangen binnen het plangebied, legt het Barro geen beperkingen op aan het planvoornemen.

3.1.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid, zoals vastgelegd in de NOVI en het Barro.

Grotestraat richting noorden, met links woningen Grotestraat 57 en 55



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zet de provincie in op een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. De focus ligt op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. De Omgevingsvisie bevat thematische visieschetsen. Deze schetsen zijn niet bedoeld als geografische plankaart of ontwikkelkaart; ze bieden geen volledig en limitatief beeld. De schetsen zijn wel een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen die de provincie op dit moment ziet vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie. De visieschetsen zijn gericht op energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving.

Concrete aanwijzingen voor de locatie Grotestraat 55-57 in Deest beperken zich in de Omgevingsvisie tot de aanduidingen van ‘windenergie aandachtsgebied’ en op de omliggende gronden van ‘grote zonneparken mogelijk’. Deze komen voort uit de visieschets voor het gesprek over Energietransitie. Deze visieschets duidt de gebieden waar opwekking van zonne-energie en windenergie (onder voorwaarden) momenteel mogelijk is.

Planvoornemen in relatie tot omgevingsvisie

Bij het planvoornemen zijn duurzaam materiaal- en energiegebruik belangrijke uitgangspunten. Het gebruik van duurzame bouwmaterialen en (eventueel) energieopwekking door zonnepanelen (dakvlakken gericht op het zuiden) zijn onderdeel van de planvorming. Daarmee wordt op bescheiden schaal bijgedragen aan de nastreefde energietransitie en circulaire economie. De woningen uit het planvoornemen beschikken over een goede woon- en leefomgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. In de Omgevingsverordening zijn onder meer instructies voor woonlocaties opgenomen.

Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en

- d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Het partnerschap is vastgelegd in de woondeal uit 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben hun ondersteuning hierbij uitgesproken. Met de geactualiseerde Woondeal 2.0 onderkennen partijen de bovengemiddeld grote woonopgave, continueren de samenwerking uit 2020 en geven het partnerschap verder vorm.

De Woondeal 2.0 zet in op zeven werkafspraken:

1. Woningbouwopgave en versnelling
2. Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens
3. Huisvesting aandachtsgroepen
4. Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen
5. Leefbaarheid en stadsvernieuwing
6. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
7. Overige thema's als vakantieparken, stikstof en elektriciteitsnetwerken

Partijen streven naar de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 in de Groene Metropoolregio. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. De woningbouwopgave voor gemeente Druten is 910 woningen tot en met 2030. Op dit moment is er tot en met 2030 een totale plancapaciteit van 1.210 woningen, waarvan echter maar 340 woningen harde plancapaciteit betreft.

In lijn met de nationale doelstelling om toe te groeien naar 2/3e betaalbare nieuwbouwwoningen, wordt ingezet op een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de gemeentebrede nieuwbouwopgave voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000, landelijke betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2023). Op basis van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een deel van het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens, met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur (woningen tussen € 808-€ 1.123, prijspeil 2023). Op basis van het woningbehoefteonderzoek is er ruimte voor uitwisseling tussen de betaalbare segmenten, met dien verstande dat er voldoende sociale huurwoningen en middenhuur/betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens worden toegevoegd.

Er wordt gezorgd voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten. Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen.

Planspecifiek

Met de realisering van vier woningen draagt het planvoornemen op bescheiden schaal bij aan de kwantitatieve woningbouwopgave van de gemeente Druten van 910 woningen tot en met 2030. Daarnaast wordt ook invulling gegeven aan de kwalitatieve woningbehoefte. De woningen vallen onder de landelijke betaalbaarheids-

grens van € 355.000 (prijspeil 2023). De woningen worden uitgevoerd als kleine vrijstaande woningen en voorzien daarmee in de behoefte aan betaalbare koop. Ook worden de woningen levensloopbestendig uitgevoerd en in de toekomst mogelijk benut voor mantelzorg, waarmee wordt ingespeeld op de ondersteuning van de woonbehoefte van ouderen.

De woningen worden verder duurzaam en innovatief gebouwd, met aandacht voor natuur-inclusief bouwen met een zo beperkt mogelijke ecologische footprint. De woningbouw past derhalve binnen de regionale woondeal, waarmee ook voldaan wordt aan de instructieregel uit de Omgevingsverordening.

Instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied

Een bestemmingsplan voor gronden binnen een ‘intrekgebied’ maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk.

Het is verboden in een ‘intrekgebied’ werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie.

In het kader van de bescherming van grond- en drinkwater is de omgeving van het plangebied aangeduid als ‘intrekgebied’. De winning van fossiele energie is geen onderdeel van het planvoornemen. Daarmee wordt ook voldaan aan deze instructieregel.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Druten

In 2012 heeft de gemeenteraad van Druten de “Structuurvisie Druten” vastgesteld. In de Structuurvisie is het versnipperde bestaande ruimtelijk beleid samengepakt tot één ruimtelijk beleidsdocument. Daarmee geeft de Structuurvisie sturing op hoofdlijnen.

In de paragraaf ‘Wonen en woonomgeving’ wordt ingegaan op de stedelijke invulling van de kernen binnen de gemeente. De woningvoorraad wordt aangevuld met een aantal lopende projecten. Voor de kern Deest is daarbij de locatie ‘Croonenterrein’ in beeld met een capaciteit van 8 woningen. De betreffende locatie is ook aangeduid op de verbeelding van de Structuurvisie, als ‘uitbreiding woningbouw/herontwikkeling’.

Een eventuele ontwikkeling 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. Daarbij zijn de uitgangspunten van toepassing met betrekking tot ‘Kansen wonen en woonomgeving’:

- ✓ Realiseren voldoende woningen voor eigen inwoners
- ✓ Bouwen voor de juiste doelgroepen op de juiste locatie
- ✓ Mensen moeten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen
- ✓ Ruimte bieden aan particulier opdrachtgeverschap

- ✓ Kwaliteit directe woonomgeving behouden en zo mogelijk versterken
- ✓ Behouden sfeer en identiteit afzonderlijke kernen

Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

Met het planvoornemen wordt bijgedragen aan het realiseren van woningen voor de eigen inwoners, wordt gestreefd de woningen voor zoveel mogelijk doelgroepen geschikt te maken, wordt door de woning levensloopbestendig te bouwen bijgedragen aan het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en wordt bijgedragen aan het versterken van de kwaliteit van de directe woonomgeving.

3.3.2 Woonvisie Druten, Samen werken aan beter wonen

In 2016 heeft de gemeente Druten haar nieuwe woonvisie opgesteld. De visie is beschreven aan de hand van vijf speerpunten.

1. Faseren, doseren en samenwerken

De gemeente streeft naar een goede afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief, in samenwerking met de gemeenten uit de subregio Nijmegen.

2. Invulling geven aan woonwensen

Druten is een echte gezinsgemeente. De gemeente zet daarom in op het vergroten van het aanbod van betaalbare eengezinswoningen. Maar ook door de bouw van maximaal aanpasbare woningen (levensloopgeschikt, flexibel) om te voorzien in de vergrijzing. Starters worden meer keuzemogelijkheden geboden, vooral door de doorstroming op gang te brengen via de bouw van woningen voor jonge gezinnen.

3. Betaalbaar wonen

Om meer doorstroming te krijgen op de huurmarkt is het noodzakelijk dat er voldoende alternatieven op de woningmarkt komen voor de middeninkomens.

4. 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.

5. Toekomstbestendig wonen

Levensloopgeschikt wonen

De grootste opgave ligt op het vergroten van het aantal levensloopgeschikte woningen. Dit wil de gemeente doen door het aanpassen van de bestaande voorraad en door nieuwbouw.

Energiezuinig wonen

Ook op dit vlak ligt er een grote opgave om met name de bestaande woningvoorraad energiezuiniger te maken. Tot slot streeft de gemeente ook naar een meer klimaatbestendige woonomgeving. Dat betekent dat bij het ontwerp van nieuwe locaties aandacht wordt gevraagd voor een gunstige zonligging van de woningen (voor zonnepanelen) en voor natuurlijke waterbergingsmogelijkheden om felle hoosbuien op te vangen (minder stenen, meer gras en grond als oppervlak).

Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

Het planvoornemen geeft met de bouw van vier levensloopgeschikte, betaalbare koopwoningen invulling aan de binnen de gemeente gesignaleerde woonwensen.

Door de levensloopgeschiktheid van de nieuwe woningen draagt het plan ook bij aan het streven naar toekomstbestendig wonen. Dit is evenzo het geval door de aandacht voor het minimaliseren van de energiebehoefte bij de woningen en natuur-inclusief bouwen.

4 UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodemkwaliteit

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Verkendend bodem- en asbestonderzoek

Voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan moet het duidelijk zijn dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen bestemming en dat het plan geen financiële risico's heeft met betrekking tot de haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Het planvoornemen voorziet in het mogelijk maken van de bouw van 4 extra woningen op een voormalig bedrijfsperceel. Verkendend bodemonderzoek is derhalve noodzakelijk.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN5740. Uit dit "Verkendend bodemonderzoek Grotestraat 55-57 te Deest" (Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv, 2022) kan het volgende worden geconcludeerd:

- ✓ Op het perceel is een garagebedrijf in werking, de bodem is daarmee verdacht op het voorkomen van minerale olie, zware metalen en PAK;
- ✓ De opgeboorde grond is op meerdere plaatsen als zwak baksteenhoudend en op een enkele plek als verdacht op aanwezigheid van minerale olie beoordeeld;
- ✓ De aangetroffen sterk verhoogde gehalten in de grond aan minerale olie overschrijden de waarde voor nader onderzoek;
- ✓ In de grond(meng)monsters AMM01 en AMM02 zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt aangetroffen. In grond(meng)monster CMM03 is een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetroffen;
- ✓ De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik;
- ✓ De hypothese "Deellocatie A kan op basis van het vooronderzoek als heterogeen verdacht worden beschouwd" wordt grotendeels verworpen;
- ✓ De hypothese "Deellocatie B kan op basis van het vooronderzoek als heterogeen verdacht worden beschouwd" wordt grotendeels verworpen;
- ✓ De hypothese "Deellocatie C kan op basis van het vooronderzoek als heterogeen verdacht worden beschouwd" wordt aangenomen;
- ✓ De hypothese "De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als heterogeen verdacht worden beschouwd" wordt aangenomen;
- ✓ De bodemkwaliteit voldoet niet aan bodemkwaliteitsklasse Wonen, bij herinrichting/ gebruikswijziging dient hier rekening mee te worden gehouden.

Op basis van het sterk verhoogde gehalte minerale olie welke is aangetroffen in de ondergrond ter plaatse van boring 10, dient een nader onderzoek uitgevoerd te

worden naar de aard en omvang van de verontreiniging. Hierbij dient bepaald te worden of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ verontreinigde grond). Dit betekent dat de verontreiniging in zowel het horizontale als in het verticale vlak afgeperkt dient te worden middels een aantal aanvullende boringen.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

Nader bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is nader onderzoek uitgevoerd. Dit "Nader onderzoek Grotestraat 55-57 te Deest" (Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv, 2022) had tot doel vast te stellen of er een grond- of grondwaterverontreiniging aanwezig is, die mogelijk een belemmering kan vormen. Daarnaast is het gehalte aan PFAS in de bovengrond bepaald, dit gericht op eventuele grondafvoer bij herontwikkeling op het terrein. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- ✓ In het mengmonster van de bovengrond (boringen 101, 102, 103 en 104; bodemtraject 0,17 – 0,50) zijn geen verhoogde gehalten aan PFAS(28) gemeten. De bodemkwaliteit ten aanzien van PFAS(28) voldoet aan Landbouw/ Natuur;
- ✓ Uit de resultaten blijkt dat er in het verdachte bodemtraject van de afperkende boringen geen tot ten hoogste licht verhoogde gehalten zijn aangetoond;
- ✓ In het grondwatermonster afkomstig uit peilbuis 105 zijn geen verhoogde gehalten aan vluchtige aromaten of minerale olie aangetroffen;
- ✓ De aangetoonde sterke bodemverontreiniging is beperkt van omvang. Het verontreinigd bodemtraject betreft een laagdikte van 50 cm, de oppervlakte betreft circa 15 m². Het volume sterk verontreinigde grond bedraagt naar verwachting circa 8 m³.

Beoordeling bodemonderzoek

Het bodemonderzoek geeft geen representatief beeld van de kwaliteit van de bodem binnen de planlocatie. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de locatie niet geschikt is voor het beoogde gebruik:

- ✓ Bij grondwerk moet de verontreinigde grond gescheiden worden gehouden van de andere grond. Er mag geen vermenging plaatsvinden. Praktisch gezien is dit meestal niet mogelijk. Het wordt daarom sterk aanbevolen om de verontreiniging met minerale olie bij boring 10 te verwijderen voordat graafwerkzaamheden op de locatie plaatsvinden. Hiervoor moet vooraf een plan van aanpak bij de gemeente worden ingediend
- ✓ Door de aanwezigheid van baksteen is de bodem aan de noordzijde verdacht op de aanwezigheid van asbest.

De kwaliteit van de bodem ter plaatse van het oostelijk deel van het plangebied (locatie van de huidige bedrijfswoning) is niet onderzocht. De wijziging van de bedrijfswoning (met tuinen) naar een burgerwoning wordt ook gezien als een wijziging naar gevoeliger gebruik. Daarnaast dient bij iedere wijziging van de bestemming een afweging te worden gemaakt of de kwaliteit van de bodem hiervoor geschikt is. Dit is nu niet mogelijk.

De bodemparagraaf heeft daarom op enkele punten nog aanvulling:

- ✓ De verontreiniging met minerale olie bedraagt minder dan 25 m³. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De gemeente Druten is in dat geval het bevoegd gezag. Het bodembeleid van de gemeente schrijft voor dat werkzaamheden in de verontreinigde grond worden uitgevoerd door erkende bodemintermediairs (BRL 6000 en-7000 erkend). Voorafgaand aan de saneringswerkzaamheden bij boring 10 moet een Plan van Aanpak worden ingediend. Voor uitvoering van de werkzaamheden moet door het bevoegd gezag zijn ingestemd met het Plan van Aanpak;
- ✓ De bodem aan de noordzijde van de garage moet worden onderzocht op de aanwezigheid van asbest volgens NEN 5707
- ✓ Er moet een geldig certificaat worden overlegd waarmee wordt aangetoond dat de puinverharding voldoet aan de eisen voor bouwstoffen uit het Besluit bodemkwaliteit. Als geen bewijsmiddel beschikbaar is moet de bodemlaag direct onder de puinlaag worden onderzocht volgens NEN 5740.

Het gevraagde aanvullende bodemonderzoek wordt momenteel uitgevoerd. De resultaten daarvan zullen voor de vaststelling van het bestemmingsplan in het plan verwerkt worden. Het van Plan van Aanpak voor de saneringswerkzaamheden bij boring 10 (verontreiniging met minerale olie) zal voorafgaand aan de saneringswerkzaamheden bij het bevoegd gezag worden ingediend.

Het verkennend en nader bodemonderzoek zijn als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

4.1.2 Geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een nieuw geluidsgevoelig object binnen de onderzoekszone van een geluidsbron of een verandering aan een bestaande geluidsbron, waarbij binnen de geluidszone daarvan een geluidsgevoelig object aanwezig is, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Geluidsgevoelige objecten

In de Wgh is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang de zone van de betreffende weg heeft. Indien nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een dergelijke zone worden gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wgh c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan.

Indien een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie niet is gelegen binnen de zone van een zoneplichtige weg, moet in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), toch aangetoond worden dat sprake is van een qua geluid goed woon- en leefklimaat.

Het planvoornemen voorziet in de bouw van vier woningen aan de Grotestraat. Voor de deze straat, alsmede voor de in de directe omgeving van het plangebied gelegen Bijmansstraat en Grootstuk, geldt een snelheidsregime van 30 km/uur, waardoor deze wegen niet zoneplichtig zijn. Onderzoek in het kader van de Wgh is niet aan de orde. Wel moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat, in relatie tot de functie van genoemde straten. Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van de Van Heemstraweg, met snelheidsregime van 60 km/uur. Onderzoek in het kader van de Wgh is hierdoor eveneens niet aan de orde.

Goed woon- en leefklimaat

Alle wegen rondom het plangebied kennen een snelheidsregime van 30 km/uur. In combinatie met:

- ✓ de relatief lage verkeersintensiteiten op deze wegen: geen doorgaande wegen, enkel lokale ontsluitingswegen of woonstraten;
- ✓ de ligging van de nieuw te realiseren woningen op een voormalig bedrijfsperceel achter de bestaande strook met woningen aan de betreffende wegen: relatief grote afstand tot omliggende wegen, afscherming van geluidsbron door bestaande woningen),

bestaat er geen aanleiding om akoestisch onderzoek uit te voeren om de aanwezigheid van een goed woon- en leefklimaat uit te voeren.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Als een project in betekenende mate bijdraagt aan luchtvervuiling, dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Bron luchtverontreiniging

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Echter als planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of NO₂ met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In het planvoornemen is sprake van de realisering van vier extra woningen. Gelet op het gestelde in de Regeling NIBM zal het planvoornemen zeker niet in betekenende mate bijdragen aan luchtvervuiling. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Luchtkwaliteit omgeving

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Voor een aantal stoffen in de lucht gelden luchtkwaliteitsnormen op leefniveau (de buitenlucht). Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. Ze zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De geldende luchtkwaliteit nabij het plangebied kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- ✓ de grenswaarde voor het 24-uurs gemiddelde van de concentratie fijnstof (PM10), dat overeenkomst met het jaargemiddelde PM10 van 35 µg/m³;
- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de concentratie van stikstofdioxide van 40 µg NO₂/m³).

Uit de gegevens van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten is navolgende informatie af te leiden:

- ✓ de jaargemiddelde fijnstofconcentratie in 2025 (gegevens 2022) ligt tussen de 14 en 16 µg/m³ (ca. 15,1). Deze blijft daarmee onder de grenswaarde van 35 µg/m³;
- ✓ de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide in 2025 (gegevens 2021) ligt tussen de 10 en 15 µg NO₂/m³ (ca. 11,6). Deze blijft daarmee onder de grenswaarde van 40 µg/m³.

Daarmee kan gesteld worden dat ter plaatse sprake is van een voldoende tot goede luchtkwaliteit.

4.1.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Voor zover het planvoornemen voorziet in de realisering van een geurgevoelig object (zoals een woning) dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen. Aangetoond dient te worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied. Daarnaast dient gekeken te worden of de nieuwe woonbestemming beperkingen in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen veehouderijen geeft.

Het plan laat met de bouw van de 4 extra woningen nieuwe geurgevoelige objecten toe. Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, in casu binnen de bebouwde kom van Deest. Binnen een straal van 1 kilometer bevinden zich geen agrarische bedrijven. Ook bevinden zich reeds woningen binnen de bebouwde kom op kortere afstand van de agrarische bedrijven, dan de nieuw te bouwen woningen. De aannahme is gerechtvaardigd dat bij de nieuwe woningen qua geur een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat de aanwezige veehouderijen niet (extra) worden belemmerd. De Wgv verzet zich niet tegen de realisering van de geprojecteerde nieuwe woningen.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

VNG-handreiking

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" zijn na te streven richtafstanden opgenomen tussen bedrijven/inrichtingen en burgerwoningen.

Milieuzonering

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven en/of voorzieningen gevestigd. Op enige afstand zijn enkele detailhandelsvestigingen gelegen. Voor deze vestigingen is geïnventariseerd in hoeverre sprake is van een zonering conform de handreiking 'Bedrijven en zonering' (VNG, 2009), die zich uitstrekt over het plangebied.

Voor de in de directe omgeving aanwezige bedrijven en inrichtingen is, gelet op het verder ontbreken van bedrijven en/of inrichtingen na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten in het plangebied, uitgegaan van de navolgende indicatieve richtafstanden opzichte van woningen in een 'rustige woonwijk'. Daarbij is ook de daadwerkelijk aanwezige afstand weergegeven.

Rustige woonwijk			
Bedrijf/inrichting	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
detailhandel, Grotestraat 38	2	30 m	115 m
detailhandel, Grotestraat 38A	2	30 m	170 m

De afstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die de bedrijven en inrichtingen toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de betreffende woningen.

Het planvoornemen bevindt zich gezien de afstanden in de tabel niet binnen de richtafstanden van de aanwezige bedrijven en inrichtingen en zal daarvan geen hinder ondervinden. Andersom vormen de woningen uit het planvoornemen ook geen belemmering voor de omliggende bedrijfsactiviteiten.

4.1.6 Externe veiligheid

Kwantitatieve risicoanalyse

Bij ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10^{-6} . PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

De volgende aspecten spelen een rol ten aanzien van externe veiligheid bij ruimtelijke projecten:

- ✓ inrichtingen;
- ✓ vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- ✓ transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en/of spoor.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het PR en het GR. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) relevant. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is het verplicht transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in een bestemmingsplan.

In het Bevt en de Regeling Basisnet zijn de normen voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Tot slot is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie.

Risicokaart

Op de Risicokaart zijn de risicovolle inrichtingen en transportassen weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportassen. De risicocontouren van op grotere afstand gelegen inrichtingen (LPG-tankstation Van Heemstraweg), buisleidingen (aardgastransportleiding ten oosten van Vriezeweg) en transportassen reiken niet tot over het plangebied. De locatie is ook op ruime afstand van het PR-plafond water, samenhangend met het Basisnet watervervoer (Waal), gelegen. Er is geen sprake van een onaanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid.

Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid

De Veiligheidsregio heeft geadviseerd over het aspect bluswater en bereikbaarheid. De reactie van de Veiligheidsregio mag gelezen worden als een advies voor een optimalisering van veiligheidsaspecten. Voor deze optimalisering worden uitgangspunten meegegeven voor geboorde putten en brandkranen en voor de bereikbaarheid via de weg. Bij de uitwerking van de plannen zal met deze uitgangspunten rekening worden gehouden. Doordat de nieuwe insteek meer dan 5 m breed is en niet langer dan 80 m lang is, wordt voldaan aan de uitgangspunten voor bereikbaarheid via de weg.

4.1.7 Mer(beoordelings)plicht

Besluit milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De specifieke activiteiten, die plaatsvinden binnen het plangebied, zijn niet opgenomen op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Er is wel sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject overeenkomstig categorie 11.2 van de D-lijst, maar het project blijft ruimschoots onder de drempels van 'een oppervlakte van meer dan 100 hectare' en 'een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen'. Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten in de paragrafen Milieuaspecten en Fysieke aspecten, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

4.1.8 Conclusie

Vanuit het aspect milieu bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Ook behoeven geen randvoorwaarden bij het planvoornemen in acht te worden genomen.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Waterhuishouding

Watertoets

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Waterparagraaf

In het kader van de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Grotestraat 55, 55A en 57 te Deest en bijbehorende planologische procedure is een waterparagraaf opgesteld. In deze "Waterparagraaf Grotestraat 55, 55A en 57 Deest" (Tritium Advies, 2022) wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en water-gelateerde aspecten wordt omgegaan. En is onderzocht wat de waterhuishoudkundige consequenties zijn van de beoogde woningbouwontwikkeling. De conclusie uit de waterparagraaf is hierna weergegeven.

Het relevante waterbeleid is tegen het licht gehouden om te beoordelen wat de belangrijke uitgangspunten zijn met betrekking tot het aspect water. Daarnaast is beoordeeld in hoeverre er mogelijk sprake kan zijn van belemmeringen ten aanzien van eventuele beschermingszones. Hieruit is gebleken dat er geen directe belemmeringen of bijzonderheden zijn voor het beoogd planvoornemen.

Daarnaast is een Digitale Watertoets uitgevoerd, ook om te bepalen wat de noodzakelijke bergingscapaciteit voor het op te vangen hemelwater dient te zijn als gevolg van versnelde afvoer van hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak. Uit de toets blijkt dat er geen sprake is van een toename van verhard oppervlak en dat hiervoor geen waterwetvergunning of compenserende maatregelen voor worden verlangd. Indien gewenst kan hier alsnog toepassing aan gegeven worden.

Het aspect water zal dan ook geen belemmering vormen voor de uitvoering van het beoogd planvoornemen. In z'n algemeenheid wordt geadviseerd om bij nadere uitwerking van de plannen het waterschap in een vroeg stadium te betrekken en bij de uitwerking van het bouwplan tevens een (civieltechnisch) specialist te betrekken. Op deze wijze moet voorkomen worden dat de toekomstige waterhuishoudkundige voorzieningen onjuist gedimensioneerd worden, op de verkeerde diepte worden aangelegd of onvoldoende functioneren.

De waterparagraaf is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Archeologisch onderzoek

Om de effecten van het planvoornemen op de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden in beeld te brengen is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, karterende fase (IVO-(O)verig; booronderzoek) uitgevoerd. Navolgend is de conclusie uit dit "Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (booronderzoek), karterende fase Grotestraat 55a Deest Gemeente Druten" (KSP Archeologie, 2022) weergegeven.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart is aan het grootste deel van het plangebied een middel-hoge archeologische verwachting toegekend en aan de oostelijke randzone een hoge verwachting. Naar aanleiding van de resultaten van het bureauonderzoek is deze verwachting bijgesteld.

Op basis van de landschappelijke ligging op een stroomrugglooiing en de archeologische onderzoeksmeldingen en vondstlocaties uit de omgeving is aan het plangebied een onbekende verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum. Een lage tot middelhoge verwachting voor nederzettingen uit het Midden-Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen (tot in de 12e eeuw). Voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 12e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd is op basis van de historische ontwikkeling een lage verwachting aan het plangebied toegekend.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, karterende fase. Het oude maaiveld bestaande uit een Ah/Ap-horizont (poldervaaggrond) is aangetroffen vanaf 55-80 cm -mv (6,65-7,05 m +NAP) en heeft meer het karakter van een komafzetting dan van een crevasse-afzetting. Uit de bijmenging met zand en soms met grind blijkt dat zeer nabij (ten oosten) een crevasse aanwezig moet zijn geweest. In de Ah/Ap-horizont zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De kans dat hier een vindplaats aanwezig is wordt klein geacht. Eigenlijk bestaat vrijwel het gehele pakket uit komafzettingen, die vanwege de lage ligging en natte situatie als een ongeschikte locatie voor bewoning moet worden beschouwd. Op een diepte vanaf 185-205 cm -mv (5,35-5,50 m +NAP) is in alle boringen een Ah-horizont/laklaag aangetroffen in de komklei. Hierin zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De kans dat in de laklaag een vindplaats aanwezig is wordt mede door de natte omstandigheden laag ingeschat. Daarom wordt de lage tot middelhoge verwachting uit het bureauonderzoek voor nederzettingen uit het Midden-Neolithicum tot de Late Middeleeuwen (tot in de 12e eeuw) mede op grond van het ontbreken van archeologische indicatoren naar laag bijgesteld.

De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 12e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.

In hoeverre er mogelijk nog vindplaatsen in de top van de pleistocene ondergrond aanwezig zijn is lastig in te schatten. Aangezien de pleistocene ondergrond ter plekke van het plangebied een stuk lager is gelegen dan bij de vindplaatsen (keuze voor hoger liggende delen) uit de eerder uitgevoerde onderzoeken, wordt de onbekende verwachting uit het bureau-onderzoek voor vuursteenvindplaatsen van jagers-verzamelaars uit het Laat-Paleolithicum tot en met Vroeg-Neolithicum daarom naar laag bijgesteld.

Op grond van de aangetroffen komafzettingen in het plangebied, het ontbreken van archeologische indicatoren daarin en de lage ligging van het pleistocene niveau is aan alle archeologische perioden een lage archeologische verwachting toegekend. Daarom wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

Selectiebesluit gemeente Druten

Het selectieadvies van het onderzoeksbureau wordt overgenomen. De resultaten van het booronderzoek en de conclusies die daaraan verbonden kunnen worden, geven geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek verplicht te stellen. Het plangebied kan wat betreft het aspect archeologie worden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling.

Als er onverwachts toch archeologische sporen of resten worden gevonden tijdens de werkzaamheden voor de bouw, dan is het een wettelijke verplichting om deze te melden. Dat staat in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Dit kan worden gemeld bij de gemeente Druten of bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Het archeologisch onderzoek en het selectiebesluit archeologie zijn als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

4.2.3 Cultuurhistorie

Kader

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Op grond van deze bepaling hebben de gemeenten Beuningen, Druten, Heumen en Wijchen besloten om gezamenlijk een beleidsnota cultuurhistorie op te stellen. Dit heeft geresulteerd in de cultuurhistorische beleidsnota "Samen in verscheidenheid" uit 2015. Als onderdeel van het opstellen van de beleidsnota cultuurhistorie heeft een inventarisatie en waardering van de het Drutense cultuurlandschap plaatsgevonden. Daarbij is onderscheid gemaakt in niet gewaardeerde gebieden en cultuurlandschappen met een zeer lage, lage, middelhoge, hoge en zeer hoge waarde. In de beleidsnota cultuurhistorie is vervolgens aangegeven dat de gebieden in Druten met een hoge en zeer hoge waarde een planologische vertaling dienen te krijgen door voor deze gebieden de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' op te nemen.

Op het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied' niet van toepassing. De omgeving van het plangebied is aangeduid als niet gewaardeerd gebied. Het planvoornemen is derhalve niet van invloed op cultuurhistorische waarden.

4.2.4 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

Het Natura 2000-gebied “Rijntakken” is gelegen op korte afstand (ca. 750 m) van het plangebied. Echter doordat het gebied tussen plangebied en Natura 2000-gebied geheel in beslag wordt genomen door het ‘stedelijk gebied’ van de kern Deest met vele honderden bestaande woningen, is de veronderstelling gerechtvaardigd dat de bouw van 4 extra woningen geen significant negatieve effecten voor de “Rijntakken” met zich mee zal brengen.

De provincie (Gedeputeerde Staten) dragen zorg voor de totstandkoming en instandhouding van het NNN. De NNN-gebieden worden aangewezen en begrensd in de omgevingsverordeningen, als ‘Gelders natuurnetwerk’. Het Gelders natuurnetwerk nabij Deest betreft voornamelijk de ‘rijntakken’. Gelet op de afstand van het plangebied tot het natuurnetwerk van ca. 700 m en de aanwezigheid van voornamelijk bestaand ‘stedelijk gebied’ tussen plangebied en natuurnetwerk, mag worden aangenomen dat door het planvoornemen geen significant negatieve effecten optreden voor het Gelders natuurnetwerk/het NNN.

Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

Teneinde informatie te verkrijgen over de aanwezigheid van beschermde flora en fauna is de “QuickScan flora en fauna Grotestraat 55a, Deest” (BNL advies, 2022) uitgevoerd. In de quickscan zijn navolgende conclusies en aanbevelingen opgenomen.

Soorten Vogelrichtlijn

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, namelijk de huismus, gierzwaluw, steenuil en kerkuil. Nader onderzoek naar het voorkomen/gebied gebruiksfuncties van deze soorten wordt niet nodig geacht.

Nader onderzoek naar boombewonende soorten welke volgens de vogelrichtlijn beschermd dienen te worden wordt niet nodig geacht door het ontbreken van een geschikt habitat.

Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)

Het plangebied (de te slopen bebouwing) is niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten, waaronder boerenzwaluw, spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart.

Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bomen, hagen en struiken welke aanwezig zijn binnen- en op de grenzen van het plangebied. Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus).

Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

*Soorten Habitatrichtlijn**Vleermuizen*

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Overige habitatrichtlijnsoorten

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikt habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Nationaal beschermde soorten

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt, door het ontbreken van een geschikt habitat.

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Gelderland een vrijstelling geldt als egel en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Aanbevelingen/natuur-inclusief bouwen

Door niet alleen te kijken naar 'wat er niet is', is het juist belangrijk om te kijken naar mogelijkheden voor flora en fauna voor en na de bouw van de nieuwe woningen op de kavel. Er zijn altijd mogelijkheden om (nieuwe) soorten een kans te geven zich te vestigen of in stand te houden in het gebied door kleine aanpassingen. Zo kan gedacht worden aan het ophangen van nestkasten voor onder andere huis-
mussen, maar ook voor mezen en andere soorten is van alles te verkrijgen.

Om vleermuizen een mogelijkheid te bieden zich te vestigen/ in stand te houden in het gebied kunnen vleermuis-kasten opgehangen worden tegen, of ingebouwd worden in de gevels van de woningen of tegen de bomen in de aangrenzende tuinen.

Conclusie

Op basis van voorgaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om een aanvullend onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna.

Het zou voor mogelijk aanwezige soorten in de directe omgeving goed zijn om de aanbevelingen mee te nemen in de ontwikkeling van de nieuwe woningen.

Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecoloog ingeschakeld te worden.

De Quickscan flora en fauna is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

Stikstofeffecten

Voor veel projecten geldt een vergunningsplicht (gebiedsbescherming Natura 2000) of een uitgebreidere motivatieplicht om aan te tonen dat een project geen effect heeft op Natura 2000 gebieden. Door bijvoorbeeld het realiseren van woningen neemt de stikstofemissie toe. Een omgevingsvergunning voor die woningen kan alleen verleend worden als er aangetoond is dat van de bijbehorende stikstofemissie geen effect te verwachten valt op Natura 2000 gebieden. De depositie van stikstof in het natuurgebied mag niet boven de 0,00 mol N/ha/jr uitkomen.

Voor het planvoornemen zijn van belang de emissie tijdens de aanlegfase en de gebruiksfase van de 4 extra woningen. Om te bepalen in hoeverre er sprake is van een toename in stikstofdepositie met een negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden is een stikstofdepositieberekening vereist. De effecten van de gebiedsontwikkeling zijn inzichtelijk gemaakt met behulp van de AERIUS calculator. De AERIUS calculator rekent op jaarbasis de stikstofdepositie ten gevolge van de gebiedsontwikkeling uit per hectare in alle Natura2000 gebieden in Nederland. In de AERIUS calculator kunnen meerdere berekeningen gemaakt worden om de gevolgen van de gebiedsontwikkeling in kaart te brengen. Voor deze berekening zijn de volgende situaties getoetst:

1. Tijdelijke situatie (sloopfase en bouwfase)
2. Beoogde situatie (gebruiksfase)

Uit de met de AERIUS calculator uitgevoerde berekeningen blijkt dat er geen stikstofdepositie plaats zal vinden op omliggende Natura2000 gebieden ten gevolge van de gebiedsontwikkeling.

De stikstofdepositieberekening is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

4.2.5 Verkeer

Ontsluiting

Na realisering van het planvoornemen is binnen het plangebied enkel de woonfunctie relevant voor verkeer en parkeren. De bouw van 4 extra burgerwoningen heeft gevolgen voor de verkeersgeneratie. Na realisatie van het planvoornemen bedraagt de verkeersgeneratie circa 34 (4 x 8,6) motorvoertuigbewegingen/weekdagemaal. Daar staat tegenover dat verkeersgeneratie door het transportbedrijf- en/of garagebedrijf niet langer aan de orde is. Uitgaande van een bedrijfsvloeroppervlak van ca.

300 m² bedraagt de verkeersgeneratie circa 30 (3 x 10,0). De verkeersgeneratie neemt derhalve maar zeer beperkt toe. De toename in verkeersgeneratie vormt daarmee geen probleem voor de verkeersafwikkeling op de Grotestraat.

Parkeren

De “Nota Parkeernormen 2021” hanteert voor vrijstaande koopwoningen in het dure segment een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Het planvoornemen voorziet in 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Daarmee wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte bij de nieuwe en bestaande woningen.

4.2.6 Duurzaamheid

Duurzaam ontwikkelen

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Druten heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Het planvoornemen sluit aan bij voorgaande uitgangspunt. Er is geen sprake van onnodig nieuw ruimtebeslag. Binnen het bestaand stedelijk gebied wordt een braakliggend perceel benut voor woningbouw, waardoor voor deze woningen geen nieuw ruimtebeslag buiten het bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is. Daarnaast is in hoofdstuk 2 al aangegeven dat bij de bouw van de woningen en de aanleg van de ontsluiting zo mogelijk van duurzame technieken en materialen gebruik gemaakt zal worden.

4.2.7 Conclusie

Vanuit de fysieke aspecten bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Ook behoeven geen randvoorwaarden bij het planvoornemen in acht te worden genomen.

4.3 Economische aspecten

4.3.1 Kostenverhaal

Door de gemeente Druten wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst (Wro, afdeling 6.4) worden onder meer afspraken gemaakt over de wijze van realiseren van het plan, het verhalen van door de gemeente te maken kosten en afwenteling van planschade. Daarnaast worden voor het herzien van het bestemmingsplan legeskosten in rekening gebracht.

De kosten van de daadwerkelijke uitvoering van het planvoornemen worden door de initiatiefnemers gedragen. De initiatiefnemers beschikken over voldoende middelen om hierin te voorzien. Voor de gemeente Druten zijn aan het planvoornemen verder geen kosten verbonden.

4.3.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van de overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemers. De initiatiefnemers beschikken over voldoende middelen om hierin te voorzien.

4.3.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd. Het planvoornemen leidt niet tot extra kosten voor de gemeente Bergen.

4.4 Maatschappelijke aspecten

4.4.1 Omgevingsdialoog

Voor het project is een omgevingsdialoog uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn in een afzonderlijke rapportage verwerkt.

5 JURIDISCHE VERANTWOORDING

5.1 Algemene opzet planregels

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen', 'Verkeer' en 'Tuin';
- ✓ de bouwvlakken;
- ✓ de aanduidingen 'vrijstaand' en 'specifieke vorm van wonen – levensloopbestendige woning';
- ✓ de maatvoering 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- ✓ inleidende regels, met de gebruikte 'begrippen' en 'wijze van meten';
- ✓ bestemmingsregels, met de regels voor de binnen het plangebied gelegen bestemmingen;
- ✓ algemene regels, met een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene afwijkingsregels en de overige regels;
- ✓ overgangs- en slotregels, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van aanhalen van het plan.

5.4 Handhaafbaarheid

In onderhavig bestemmingsplan wordt het planvoornemen van een bestemmingsregeling voorzien, die is afgestemd op de bestemmingsregeling voor de kern Deest. Bij het opstellen van die regeling is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, is de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

6 PROCEDURE

6.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

6.1.1 Provincie Gelderland

In dit kader wordt het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente voorgelegd aan de provincie Gelderland.

6.1.2 Waterschap Rivierenland

In het kader van de watertoets wordt het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente voorgelegd aan het waterschap Rivierenland.

6.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- ✓ publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling:

- ✓ vaststelling door de Raad
- ✓ mogelijkheid reactieve aanwijzing
- ✓ publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding:

- ✓ na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

- ✓ beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

6.3 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld, zoals bepaald in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

