
Datum	06-03-2023
Aan	Belanghebbenden planlocatie 'Roodhekkenpas West' te Druten
Van	Jansen Bouwontwikkeling BV
Betreft	Verslag tweede informatieavond d.d. 16-01-2023, omgevingsdialoog Roodhekkenpas West
Bijlagen	1. Presentatie Jansen Bouwontwikkeling/ Buro Waalbrug 2. Presentatie commissie 'Hertenweide' 3. Presentatie Het Kleine Ambacht Druten

Verslag tweede informatieavond, omgevingsdialoog Roodhekkenpas West

Locatie en tijdstip

De tweede informatieavond voor de omgevingsdialoog met betrekking tot het bouwplan vond plaats op maandag 16 januari 2023, 19.30 uur. Locatie: De Bogerd, Van Heemstraweg 53, Druten.

Aanwezig

- Hugo de Baaij, projectontwikkelaar Jansen Bouwontwikkeling BV
- Wil Haans, stedenbouwkundige Buro Waalbrug
- Uitgenodigde belanghebbenden: Heersweg 27, 28 | Roodhekkenpas 1 t/m 89 | Bedrijfswoningen en -panden Het Kleine Ambacht. De commissie 'Hertenweide' bestaat uit bewoners van Roodhekkenpas t.w. de nummers 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89 en Heersweg 28 en 6 andere bewoners van de Roodhekkenpas.
- Susanne Welbers, projectleider gemeente Druten
- Familie Jansen, grondeigenaren
- Jorma Klaassen, notulist

Verslag

Het verslag van deze avond zal worden verzonden aan de personen die op de informatieavond van 6 juli 2022 het aanwezigheidsformulier hebben ingevuld.

Presentatie Jansen Bouwontwikkeling/ Buro Waalbrug

Welkom

Hugo de Baaij heet de aanwezigen namens Jansen Bouwontwikkeling van harte welkom. Hij geeft aan dat er nu meer personen aanwezig zijn dan op de eerste informatieavond van d.d. 6 juli 2022. Ook deze informatieavond is onderdeel van de omgevingsdialoog die gevoerd wordt met de omwonenden in het kader van het voornemen van Jansen Bouwontwikkeling om aan de Roodhekkenpas een nieuwbouwplan te ontwikkelen. Hugo introduceert Wil Haans, stedenbouwkundige van Buro Waalbrug, hij zal als onderdeel van de presentatie het stedenbouwkundig plan toelichten.

Inhoud

Na een terugblik naar de vorige informatieavond komen in de presentatie van Jansen Bouwontwikkeling de resultaten van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging aan de orde, waaronder het onderzoek milieucontouren. Een deel van de onderzoeken worden momenteel nog getoetst door de gemeente, de conclusies zijn daarom nog voorlopig. De onderzoeken zijn definitief bij het in procedure gaan van het ontwerp bestemmingsplan. Vervolgens komt het Versterkingsplan Groene Ontwikkelingszone aan bod waarna het stedenbouwkundig plan wordt toegelicht. De omwonenden worden in de gelegenheid gesteld hun reactie op het plan te geven of vragen te stellen. Daarna wordt inzicht gegeven in de planning via een vooruitblik naar het vervolg. Aan het einde van de presentatie wordt informatie verstrekt over waar de omwonenden terecht kunnen voor reacties of vragen. Na deze presentatie zal Marjan Dat namens omwonenden een presentatie geven. De avond wordt afgesloten met een presentatie van Willem van den Brink van Het Kleine Ambacht.

Terugblik

Het verslag van de eerste informatieavond d.d. 06-07-2022 is gedeeld en na enkele aanpassingen ook vastgesteld. De verslagen van de omgevingsdialoog zullen als bijlagen aan het ontwerp bestemmingsplan worden toegevoegd.

De nog niet beantwoorde reacties van omwonenden tijdens de eerste informatieavond worden besproken:

- Het plangebied ontsluiten op de Heersweg is niet mogelijk. De gemeente heeft aangegeven deze ontsluitingen niet te willen. Een extra kruising met het vrij liggend fietspad langs de Heersweg is niet wenselijk. Bovendien kan het verkeer vanuit het plangebied makkelijk ontsloten worden over de Roodhekenpas zo blijkt uit het verkeersonderzoek. De 3 ontsluitingen aan de Roodhekenpas zijn n.a.v. opmerkingen die tijdens de vorige avond geplaatst zijn, wel iets verschoven. Er is getracht de wegen zoveel mogelijk tussen de woningen te leggen, zodat er zo min mogelijk overlast is van inschijnende koplampen. Of dit mogelijk is, zal bij de nadere uitwerking blijken en is met name afhankelijk van de positie van de bestaande bomen.
- In de presentatie van Marjan Dat werden een aantal argumenten aangedragen waarom woningbouw op de locatie niet mogelijk zou zijn. Deze argumenten bestaan uit gemeentelijke beleidsstukken en vigerend bestemmingsplan (rood omkaderd in de presentatie), milieuvergunning RWZI en provinciaal beleid (plangebied is onderdeel Groene ontwikkelingszone).

Wat betreft de 5 gemeentelijke beleidsstukken en het bestemmingsplan: Het principeverzoek van Jansen Bouwontwikkeling om op deze locatie woningen te bouwen is ambtelijk getoetst. Op basis van de ambtelijke toetsing en advies heeft het college met het principebesluit ingestemd. Hiermee zijn de genoemde beleidsstukken in die zin niet meer relevant. Verder is woningbouw met het huidige bestemmingsplan niet mogelijk, daarom wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

In de presentatie worden de overige twee punten behandeld (slide Milieucontouren en slide Versterkingsplan Groene Ontwikkelingszone).

Na de eerste informatieavond is er onderzoek gedaan en is er gewerkt aan het concept ontwerpbestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan.

Onderzoeken Bestemmingsplan

Hugo de Baaij vat de, deels voorlopige, conclusies van de bestemmingsplanonderzoeken samen. Het betreft de onderzoeken verkeer, het Versterkingsplan Groene ontwikkelingszone, bodemonderzoek, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, watertoets, de quickscan Flora en Fauna, stikstof en archeologisch vooronderzoek. Er kan geconcludeerd worden dat de onderzoeken geen belemmering vormen voor de voorgenomen planontwikkeling. Ook uit de voorlopige conclusies van de onderzoeken milieuocontouren (geurhinder en geluid bedrijven) blijken er geen problemen of belemmeringen voor het nieuwbouwplan te zijn. Verder wordt geconcludeerd dat de bedrijven aan Het Kleine Ambacht in de uitvoering van hun werkzaamheden niet belemmerd zullen worden door de nieuwbouw, aangezien de recent gebouwde bedrijfswoningen maatgevend zijn.

Versterkingsplan Groene Ontwikkelingszone

Het plangebied ligt niet binnen het Gelders Natuurnetwerk, maar wel binnen de Groene Ontwikkelingszone van de provincie. Dit betekent niet dat er geen woningbouw op de locatie mogelijk is, maar wel dat er veel aandacht moet zijn voor versterking van het groen en natuur in het plangebied. De twee slides over het Versterkingsplan Groene Ontwikkelingszone laten zien welke groenvoorzieningen in het plangebied worden opgenomen. De conclusie van de Provincie Gelderland: *"In grote lijnen ligt er een uitstekend plan waarin wonen en versterking van de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone worden gecombineerd"*. Aan de noordzijde komt zelfs een eekhoornbrug, zodat eekhoorns veilig de Heersweg over kunnen steken.

Stedenbouwkundig plan

Wil Haans neemt het woord en licht toe dat het donkergroene deel van de linker afbeelding van slide 10 het bestaande landschap betreft. Het lichtgroene deel betreft het plangebied en als onderdeel van het provinciale beleid is er door de provincie om landschapsverbetering gevraagd.

Ten opzichte van de vorige informatieavond is er niet veel gewijzigd in het stedenbouwkundig plan (slide 11), maar wel in een passende inrichting voor het openbaar gebied:

- Er zijn nieuwe landschapselementen aan de westzijde toegevoegd.
- De functie wonen is zo compact mogelijk gehouden.
- De bestaande houtwal is opgewaardeerd.
- Er is een pad uit het plan gehaald, zo ontstaat er ruimte voor een zoomvegetatie naar de houtwal.

De afbeelding aan de linkerkant van slide 12 geeft het woonprogramma aan. Er wordt een bijzonder woonklimaat gecreëerd door middel van 3 straatjes. Elk straatje heeft een ander woonprogramma. Het betreft deels goedkope en deels duurdere woningen. Dit is gebaseerd op regionale afspraken. De kleuren in de afbeelding geven de woningtypen aan, zie de legenda. De term 'betaalbaar' wil zeggen onder de NHG grens. De levensloopbestendige woningen hebben een volledig woonprogramma op de begane grond, de verdieping is er voor extra ruimte. De rechter afbeelding laat het parkeerprogramma zien. Het parkeren wordt per straatje

afgewikkeld. Er wordt zoveel mogelijk haaks geparkeerd.

De 3D tekening van slide 13 laat nog eens de zoomvegetatie aan de westzijde zien, de poel aan de zuidzijde, de waterbergingen en de struweelhaag aan de oostkant.

Profiel A (slide 14) betreft een doorsnede van de zuidzijde, daar zie je de houtwal en het nieuwe deel met de waterpoel.

Profiel D (slide 15) betreft een doorsnede aan de noordkant.

Profiel E (slide 16) betreft de doorsnede aan de oostkant, ter hoogte van Roodhekenpas 79.

De drie daaropvolgende afbeeldingen (slide 17 t/m 19) laten de inrichting van het groen raamwerk zien, de inrichting van de straatjes en sfeerbeelden van de architectuur. De woningen krijgen een natuurlijke uitstraling. Er wordt gekozen voor een zachte uitwerking: aardetinten in combinatie met hout. Het natuur inclusief bouwen uit zich in het plaatsen van nestkasten.

Wil Haans sluit zijn presentatie af met de vraag of er tot zover vragen, suggesties of opmerkingen zijn over het stedenbouwkundig plan. Die zijn er niet, er worden geen vragen gesteld.

Vervolg

Hugo de Baaij neemt het woord en hij licht het vervolg toe (slide 20). Er wordt inzicht gegeven in de planning. Met deze tweede informatieavond wordt de omgevingsdialog afgerond. We verwachten dat aan het einde van het eerste kwartaal het college een positief besluit zal nemen over het ontwerp bestemmingsplan en dat deze dan vanaf het tweede kwartaal ter visie zal liggen. De bestemmingsplanprocedure zal dan naar verwachting tot eind dit jaar of begin volgend jaar duren. De start verkoop van de nieuwbouwwoningen zal dan tevens eind dit jaar of begin volgend jaar plaatsvinden, waarna de bouw dan eind 2024 kan beginnen.

Reacties/ vragen?

Tot slot wordt in de laatste slide informatie vertrekt over waar men terecht kan voor reacties of vragen. De aanwezigen zijn uitgenodigd om uiterlijk 27 januari 2023 een schriftelijke reactie te geven op het stedenbouwkundig plan. Dat kan per e-mail via

h.debaaij@jansenbouwontwikkeling.nl. Als er interesse is om het project te volgen dan kan men zich inschrijven via de website www.roodhekenpaswest.nl.

Er zijn na deze avond geen reacties binnen gekomen.

Hugo geeft Marjan Dat het woord.

Presentatie commissie 'Hertenweide'

Marjan Dat geeft aan dat de presentatie van commissie Hertenweide voornamelijk een herhaling is van de presentatie van de vorige keer. Zij licht de slides achtereenvolgend toe:

- Namens de commissie Hertenweide geeft ze aan dat deze avond een informatieavond is en geen omgevingsdialoog. Er zijn geen wijzigingen mogelijk en er is geen sprake van inspraak.
- Marjan Dat geeft aan dat de milieucirkels van het bedrijventerrein en rioolwaterzuivering nog steeds op de locatie van toepassing zijn en daarom woningbouw niet mogelijk is. Q-koorts en Corona worden als risico's genoemd.
- Natuurnetwerk Nederland 2013: de hertenweide is onderdeel van een groter groen gebied en een belangrijke groene verbindingzone.
- Nieuw in de presentatie is de Groene Metropool Regio. In december 2022 is door de raad vastgesteld dat weide gedefinieerd is als groen. De hertenweide is daardoor een Natura 2000 en een Natuurnetwerk Nederland (NNN) gebied. Tevens is nieuw dat er uitbreidingsplannen zijn van museum Metropole aan de Meubellaan. Deze uitbreiding is bestemd voor twee groothandels in tegels en bouwstoffen. In het door het architectenbureau opgestelde plan is benadrukt dat de omwonenden geen overlast zullen hebben door de aanwezige buffer van de hertenweide en de geluidswal tussen het industrieterrein en Roodhekenpas.
- Het plangebied is opgenomen in het landschapsonwikkelingsplan 2007 van de gemeente Druten als te behouden groengebied.
- In de structuurvisie 2012 van de gemeente Druten staat het gebied niet aangegeven als te bebouwen gebied.
- Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2016, hier mogen geen woningen worden gebouwd.
- MER 2015: open weiland is een belangrijk foerageergebied voor weidevogels. Een eekhoorn is er bij de hertenweide overigens nog nooit gezien. De versterking van het natuurgebied door het aanbrengen van een eekhoornbrug is volgens de commissie geen versterking van dit natuurgebied aangezien de eekhoorn in dit habitat niet voorkomt.
- Het toetsingskader woningbouwinitiatieven geldt niet voor buitengebied wat de hertenweide is. De hertenweide is in 2020 niet aangewezen als mogelijke uitbreidingslocatie, dus het toetsingskader kan niet worden toegepast.
- Deze informatieavond is geen omgevingsdialoog. Jansen Bouwontwikkeling dient terug te komen voor een echte omgevingsdialoog na goedkeuring van het bestemmingsplan.

Marjan Dat geeft Willem van den Brink het woord.

Presentatie Het Kleine Ambacht Druten

Willem van den Brink geeft aan dat het belang van Het Kleine Ambacht is, dat de bedrijvigheid zoals in het bestemmingsplan van 1993 vermeld is gehandhaafd blijft. De woningbouw van Roodhekenpas West mag daar geen beperkingen in opleveren. Het Kleine Ambacht ligt strak achter de houtwal. Er moet rekening worden gehouden met het aantal meters waarop je vanaf een bedrijf met bedrijfscategorie 2 en 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (SBI-code) niet mag bouwen. De woningen mogen niet te dichtbij komen. Het Kleine Ambacht wil niet beperkt worden door de woningbouw en wil ook geen waardevermindering door de komst van de nieuwbouw.

De eindconclusie van de omwonenden is dat woningbouw niet mogelijk is: woningbouw op de hertenweide aan de Roodhekenpas is niet mogelijk conform provinciaal en gemeentelijk beleid en regelgeving.

Hugo de Baaij bedankt Marjan dat en Willem van den Brink voor de presentaties en geeft aan dat naar de Groene Metropool Regio en uitbreiding Metropole gekeken zal worden. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan komt daar een formele reactie op.

Hugo geeft aan dat deze avond weldegelijk als omgevingsdialoog beschouwd kan worden. Er is ruimte voor interactie, de omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld zelf een presentatie te geven, verder is er ruimte voor eventuele wijzigingen in het plan. Er zijn echter inhoudelijk geen opmerkingen (behoudens de vraag over de ontsluiting op de Heersweg) over het stedenbouwkundig plan gemaakt.

De omgevingsdialoog dient plaats te vinden voordat de bestemmingsplanprocedure start en niet, zoals werd gesuggereerd, nadat de bestemmingsplanprocedure in gang is gezet. Het is juist de bedoeling voor de formele procedure in gesprek te gaan. Marjan geeft aan dat het te prematuur is om feedback te geven. Het moet eerst nog maar eens doorgaan.

Marjan Dat schetst tot slot het vervolg. Er kan tijdens de bestemmingsplanprocedure een zienswijze worden ingediend, dat zal door het buurtcomité zeker worden gedaan. Hugo de Baaij geeft daarbij aan, dat zelfs op twee momenten in het proces formeel op het bestemmingsplan gereageerd kan worden. Als na goedkeuring door het college het ontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd is er 6 weken de tijd om een zienswijze in te dienen. En na het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan door de raad kan men, als men eerder een zienswijze heeft ingediend, binnen 6 weken een beroep instellen bij de Raad van State.

Er zijn verder geen vragen vanuit de zaal. Hugo de Baaij bedankt alle aanwezigen voor hun komst. De bijeenkomst wordt rond 20.30 uur afgesloten



Roodhekkenpas West - Druten



Inhoud

Welkom

Terugblik

Onderzoeken Bestemmingsplan

Milieucontouren

Versterkingsplan Groene Ontwikkelingszone

Stedenbouwkundig plan

Vervolg

Reacties/ vragen

Presentatie commissie Hertenweide

Terugblik

Verslag bijeenkomst d.d. 06-07-2022

Reactie omwonenden

- Ontsluiting Heersweg?
- Presentatie commissie Hertenweide
 - Het Landschap Ontwikkelingsplan 2007
 - Toetsingskader Woningbouwinitiatieven
 - Structuurvisie 2012
 - MER 2015 (In b.p. Buitengebied 2016)
 - Milieuvergunning van de RWZI 1994
 - Bestemmingsplan 2016
 - Natuurnetwerk Nederland 2013 (GO en GNN)

Terugblik

- Ontsluiting Heersweg?
 - Onderzocht in overleg met gemeente -> niet mogelijk

- Presentatie commissie Hertenweide

- Het Landschap Ontwikkelingsplan 2007
- Structuurvisie 2012
- MER 2015 (In b.p. Buitengebied 2016)
- Bestemmingsplan 2016
- Toetsingskader Woningbouwinitiatieven



College heeft met het principebesluit ingestemd met het initiatief, o.a. op basis van ambtelijke toetsing

- Milieuvergunning van de RWZI 1994 -> Onderzoek milieucontouren
- Natuurnetwerk Nederland 2013 (GO en GNN) -> Zie Versterkingsplan Groene Ontwikkelingszone
- Concept ontwerp bestemmingsplan, onderzoeken en stedenbouwkundig plan

Onderzoeken Bestemmingsplan



Verkeer

- Uitgaande van het woonprogramma leidt dit tot 282 extra voertuigbewegingen per etmaal. Volgens CROW ligt de grens voor intensiteiten voor de functie van een weg (gebiedsontsluitingsweg of erftoegangsweg) waarop er mogelijk wezenlijke drukte of hinder kan worden ervaren op 6.000 motorvoertuigen/etmaal. Uit het gemeentelijke verkeersmodel blijkt dat op de doorgaande Heersweg (=gebiedsontsluitingsweg) maximaal 1.400 voertuigbewegingen aanwezig zijn; de straat Roodhekenpas is geen doorgaande weg, maar een erftoegangsweg, en zal hier nog ruim onder zitten.
- Dit betekent dat deze wegen in de toekomst nog voldoende restcapaciteit hebben voor de extra voertuigbewegingen vanwege het plan.

Versterkingsplan Groene ontwikkelingszone

- In grote lijnen ligt er een uitstekend plan waarin wonen en versterking van de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone worden gecombineerd.

Bodemonderzoek

- Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen tegen de voorgenomen onroerend goed transactie en/of toekomstige herontwikkeling (woningbouw) van de locatie.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

- Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde woningen vormt het aspect geluid vanwege omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan

Watertoets

- Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd hydrologisch positief uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de ruimtelijke procedure.

Onderzoeken Bestemmingsplan



Quickscan Flora en Fauna

- Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten, er hoeft geen nader soortgericht onderzoek te worden verricht.
- Het plangebied biedt in de huidige situatie geen vaste nest- en verblijfsmogelijkheden voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen, terwijl de ligging en omgeving van het plangebied zich hier wel voor lenen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of vleermuiskasten en/of de dakranden/spouwmuuren toegankelijk te maken, kan de nieuwbouw wel gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broed- en verblijfsgelegenheid kunnen relatief eenvoudige maatregelen een positief effect hebben op de lokale populatie van een soort.

Stikstof

- Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', op een afstand van circa 390 m. Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Archeologisch vooronderzoek

- Gezien de hoge mate van verstoring, de geconstateerde bodemopbouw met de afwezigheid van kenmerken van bodemvorming/lak- of cultuurlagen en archeologische indicatoren kan worden gesteld dat er binnen het plangebied een lage kans is op het aantreffen van archeologische waarden. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) dan ook niet noodzakelijk geacht. Op basis van het booronderzoek kan de archeologische verwachting binnen het plangebied worden bijgesteld naar laag. Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Milieucontouren

Geurhinder

- Geuremissies treden op binnen de inrichting van de nabijgelegen RWZI Druten. De geuremissies zijn berekend op basis van de vergunning, waarna de geurbelasting is berekend. Uit de resultaten blijkt dat de geurbelasting binnen het plangebied binnen het acceptabele geurhinderniveau uit artikel 3.5b lid 1 van het Activiteitenbesluit Milieubeheer. blijft.
- Binnen het plangebied is zodanig sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, er valt als gevolg van de activiteiten van de RWZI, geen geurhinder te verwachten.
- Daarnaast worden door de komst van de woningen binnen het plangebied omliggende bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

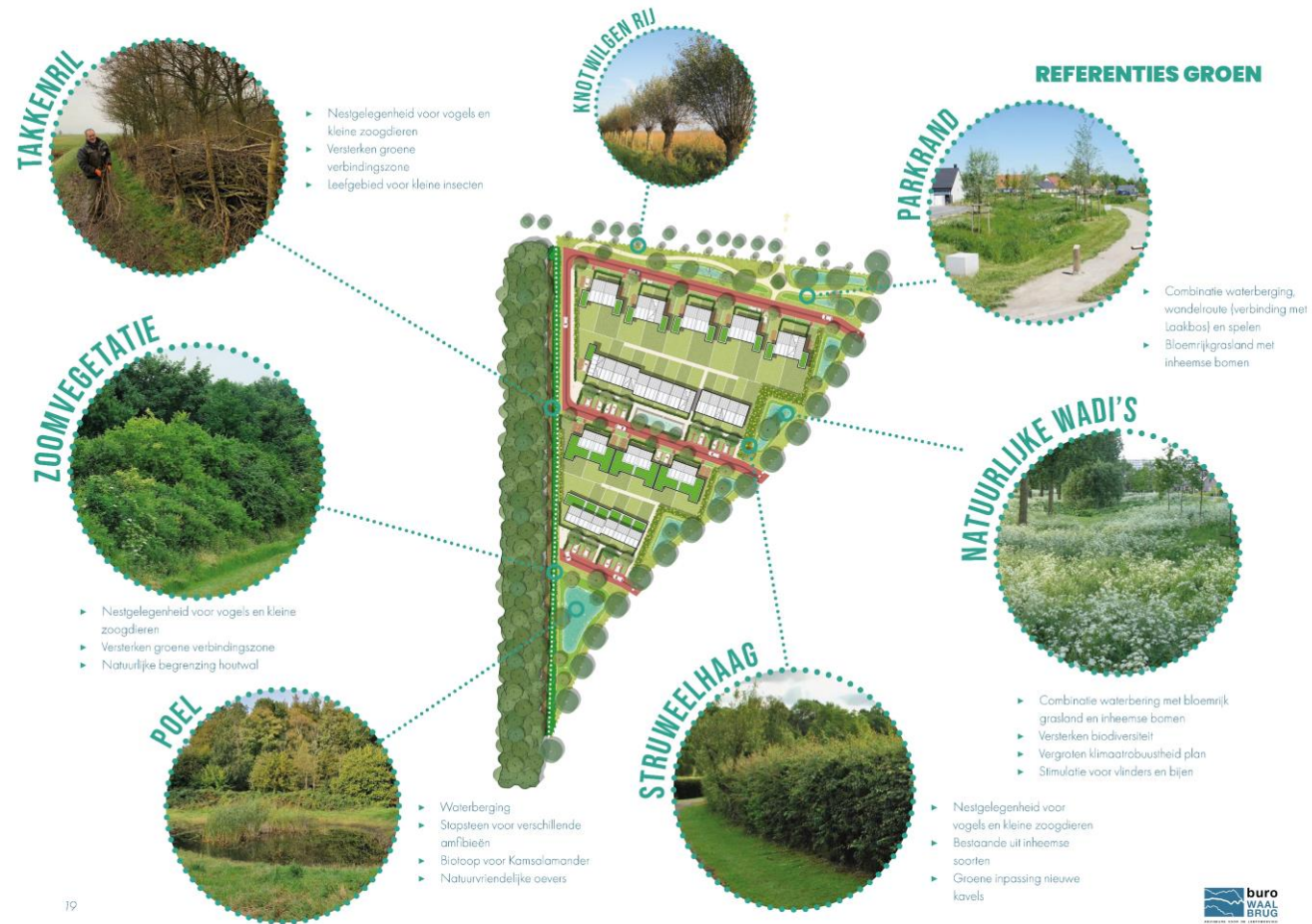
Geluid bedrijven

- Quicksan uitgevoerd op basis van handreiking VNG ‘bedrijven en milieuzonering’. Hieruit bleek dat de richtafstanden uit de VNG van enkele bedrijven reiken over de woningen binnen het plangebied.
- Er is daarom nader akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de betreffende bedrijven:
 - JdK Timmerwerken
 - Perfect Ice Solutions/Europa Trans
 - Toon de Jong Reklame
 - RWZI Druten
- Nader onderzoek vond plaats op 2 aspecten; onderzocht is of voldaan wordt aan streefwaarden uit de VNG-publicatie en of voldaan wordt aan het activiteiten besluit milieubeheer.
- In de VNG publicatie staat de maximale geluidbelasting genoemd die vanuit planologisch oogpunt toelaatbaar is.
- Het activiteitenbesluit milieubeheer is wetgeving voor bedrijven, hierin is vastgelegd wat de maximale geluidbelasting van bedrijven op woningen mag zijn.
- Er wordt voldaan aan beide aspecten, derhalve is sprake van een goede ruimtelijk ordening en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het woningbouwplan. Tevens kan op basis van het onderzoek worden gesteld dat de onderzochte bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering aangezien bestaande (bedrijfs-) woningen maatgevend zijn.

Versterkingsplan Groene Ontwikkelingszone



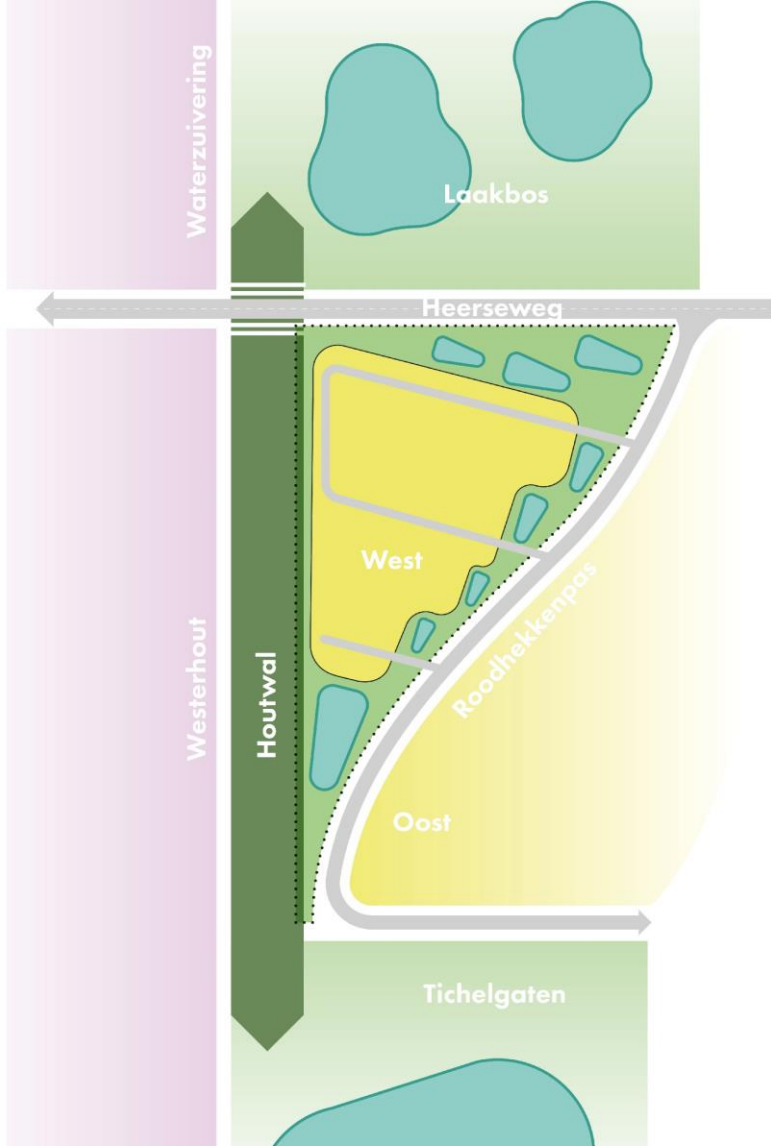
Versterkingsplan Groene Ontwikkelingszone



Provincie Gelderland:
“In grote lijnen ligt er een uitstekend plan waarin wonen en versterking van de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone worden gecombineerd”

Stedenbouwkundig Plan



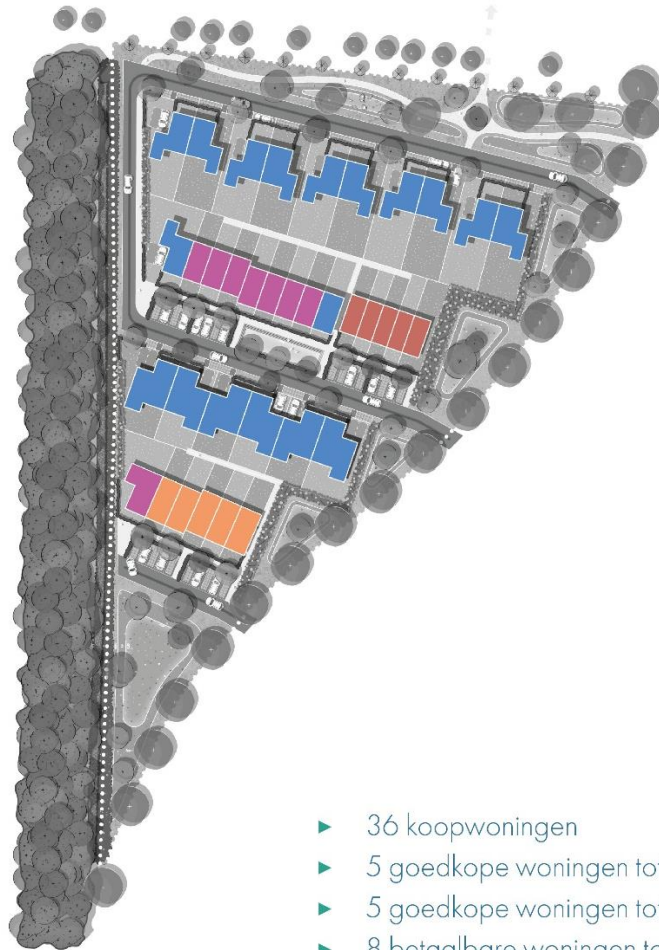


concept



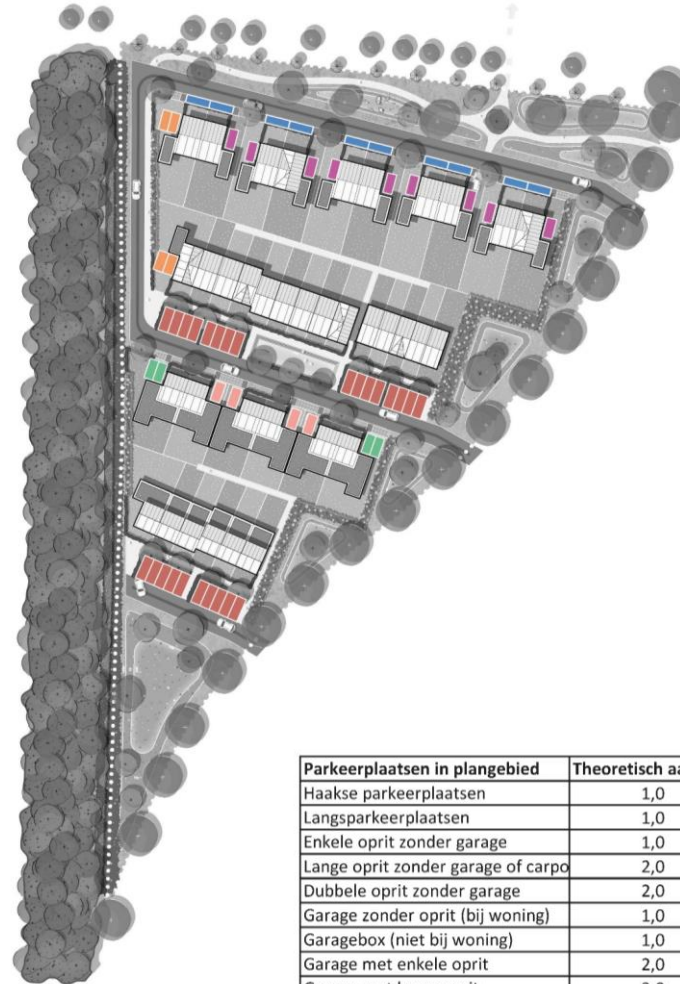
stedenbouwkundig
plan

programma - wonen



- ▶ 36 koopwoningen
- ▶ 5 goedkope woningen tot 200k voor starters
- ▶ 5 goedkope woningen tot 250k (voor senioren)
- ▶ 8 betaalbare woningen tot NHG grens
- ▶ 18 vrije sector woningen boven de NHG grens

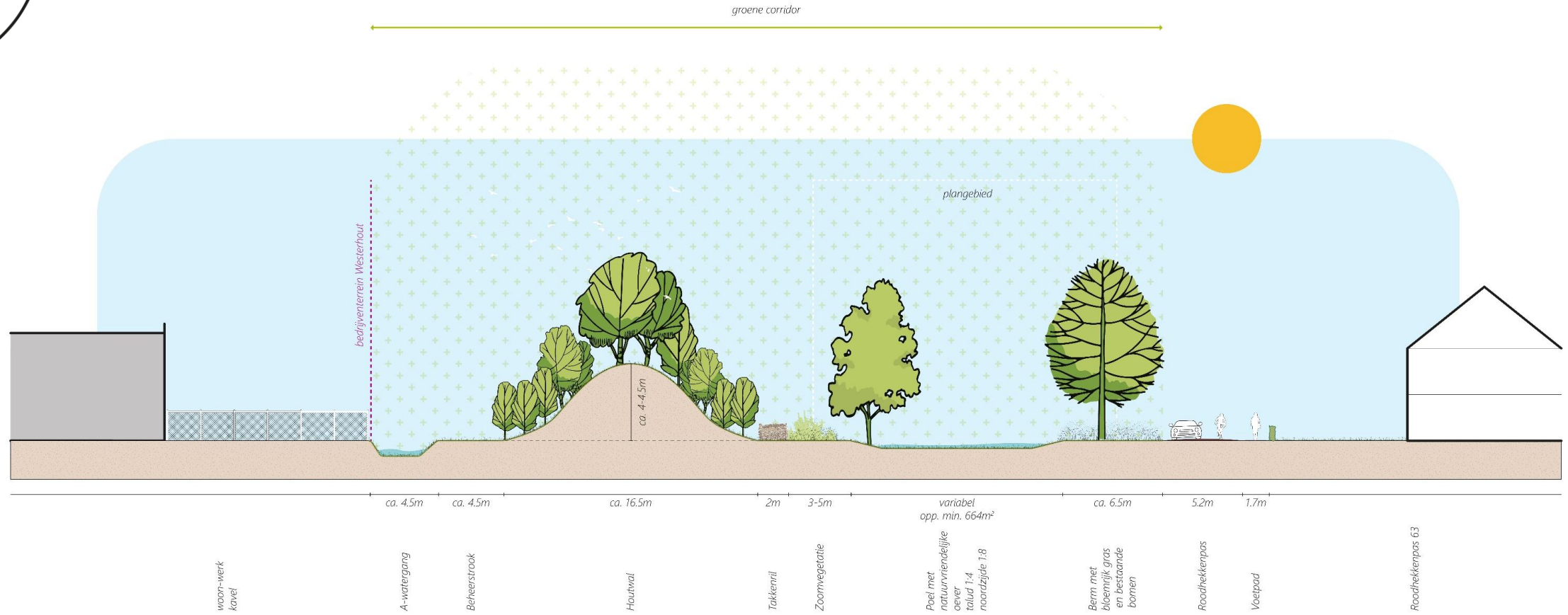
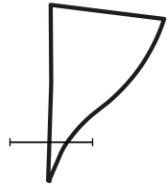
parkeren



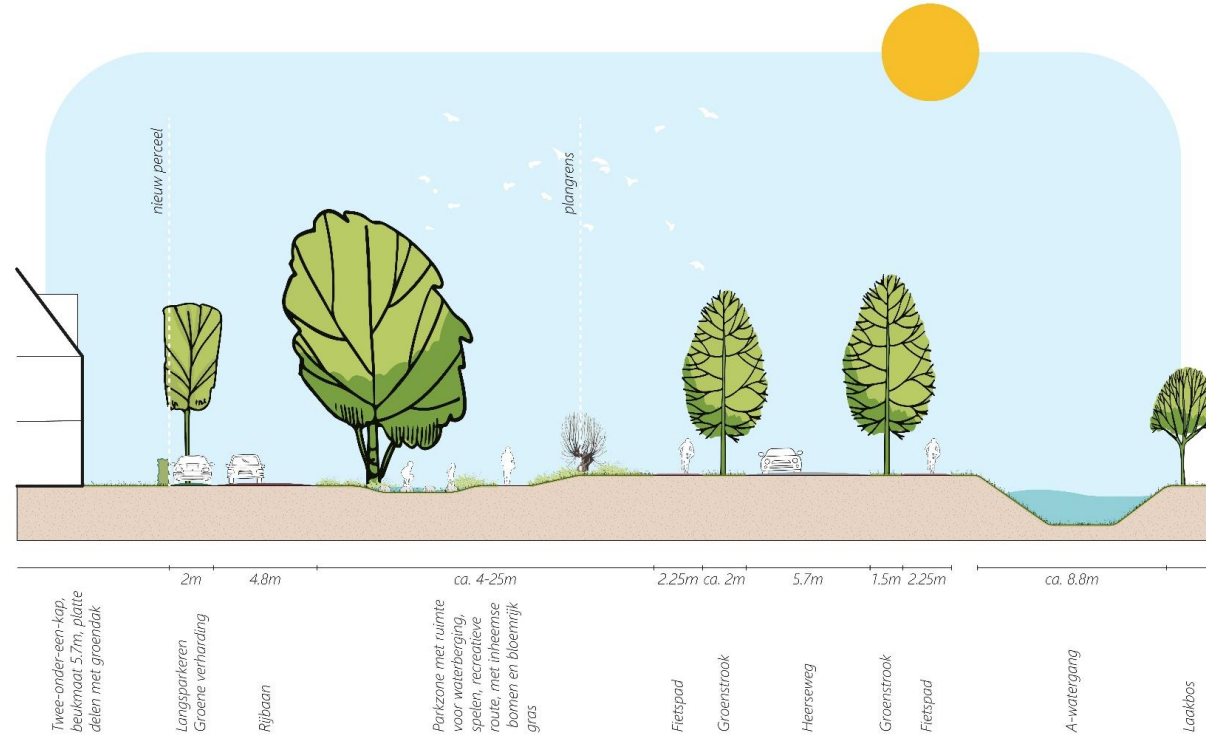
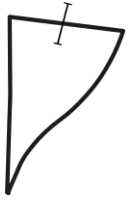
Parkeerplaatsen in plangebied	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Aantal	Totaal
Haakse parkeerplaatsen	1,0	1,0	26	26,0
Langsparkeerplaatsen	1,0	1,0	10	10,0
Enkele oprit zonder garage	1,0	0,8	4,0	3,2
Lange oprit zonder garage of carport	2,0	1,0		0,0
Dubbele oprit zonder garage	2,0	2,0	2,0	4,0
Garage zonder oprit (bij woning)	1,0	0,4		0,0
Garagebox (niet bij woning)	1,0	0,5		0,0
Garage met enkele oprit	2,0	1,0		0,0
Garage met lange oprit	3,0	1,3	9,0	11,7
Garage met dubbele oprit	3,0	2,0	2,0	4,0
Totaal				58,9



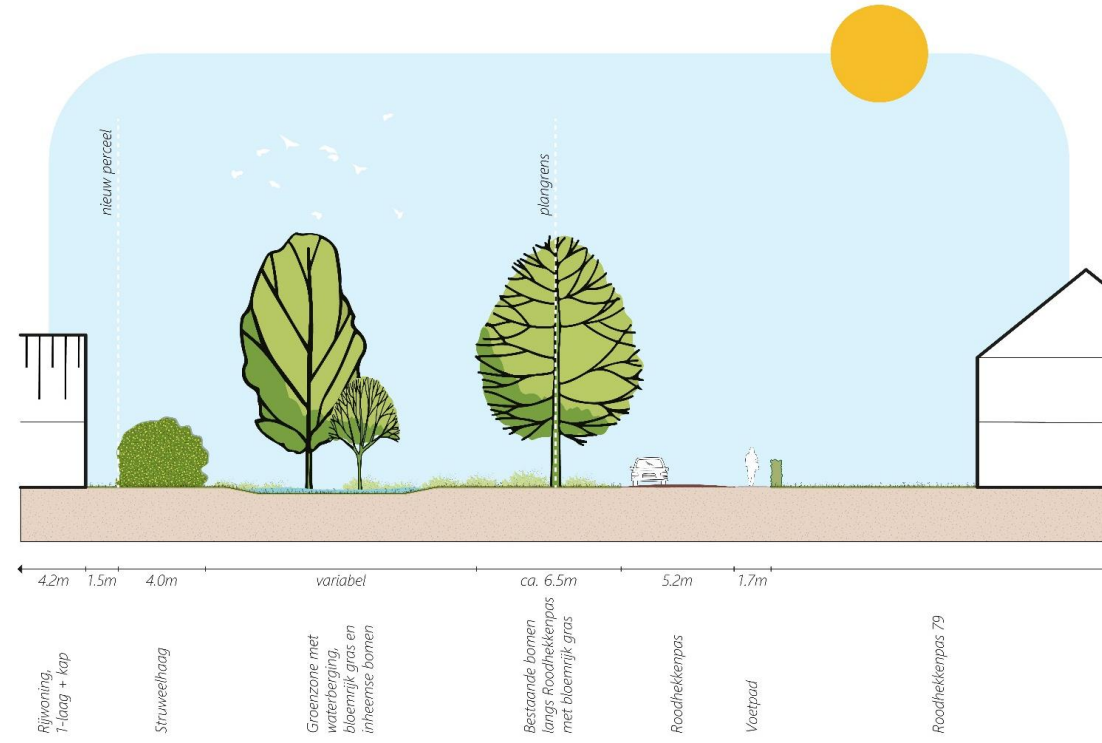
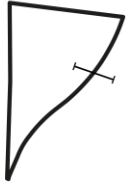
axonometrie



profiel A



profiel D



profiel E

TAKKENRIJ



KNOTWILGEN



PARKRAND



ZOOMVEGETATIE



POEL



STRUWELHAAG



NATUURLIJKE WADI'S



inrichting groen raamwerk

HALFVERHARDING



GROEN PARKEREN & INRITTEN



CALAMITEITENWEG



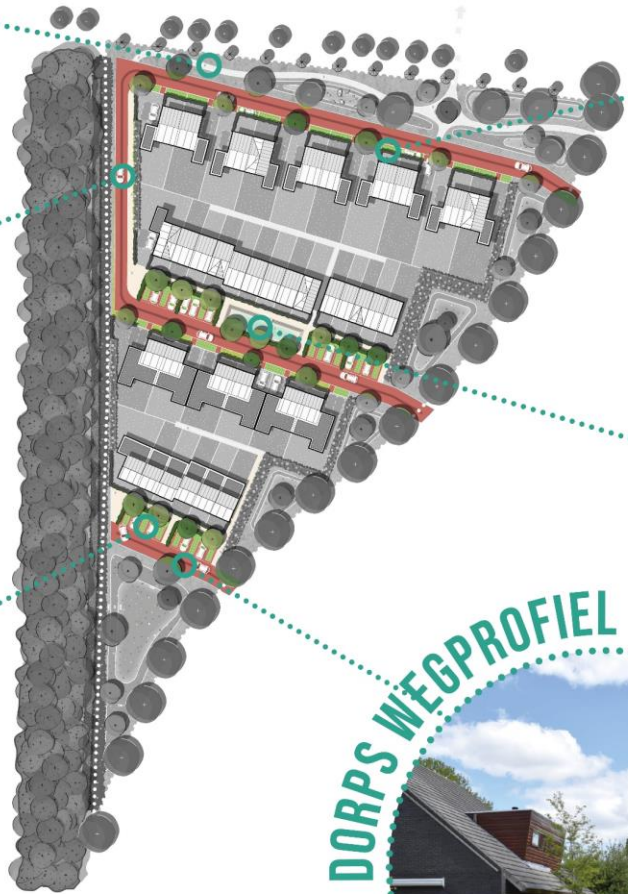
ONTMOETEN & WATERBERGING



ROEN PARKEREN



DORPS WEGPROFIEL



inrichting
straatjes

Natuur inclusief bouwen



Groene daken



Natuurlijke uitstraling



sfeerbeelden
architectuur

Vervolg

Eindverslag omgevingsdialoog	Q1 2023
Ontwerp bestemmingsplan afronden	Q1 2023
Bestemmingsplanprocedure	Q2 – Q3/4 2023
Woningontwerpen	Vanaf Q2 2023
Start verkoop woningen	Q4 2023 / Q1 2024
Bouwrijp maken	Q2 2024
Realisatie	Q3/4 2024

Reacties/ vragen

Wilt u reageren?

U kunt uw reactie uiterlijk 27 januari a.s. versturen naar:
h.debaaij@jansenbouwontwikkeling.nl

Wilt u het project volgen?

Schrijft u zich dan in via de website:
www.roodhekenpaswest.nl

Infoavond

16 januari 2023



Informatieavond 16 januari 2023

- ▶ Net als 6 juli 2022 is dit een informatieavond, want
 - ▶ Woningbouw is niet mogelijk cf provinciaal en gemeentelijk beleid en regelgeving, dus aanwonenden kunnen niet inhoudelijk ingaan op de woningbouwplannen
 - ▶ Jansen Bouwontwikkeling geeft deze avond vorm als informatieavond door in woord en geschrift mee te geven dat veranderingen niet meer mogelijk zijn



De Bosoven

WAALBANDIJK

8.2

7

7.3

8.6

9.04

Werf

9.03

9.02

9

220

210

Heilig Hartbeeld

200

WAALBANDIJK

12.3

230

6651

Zuivlingsst.

HEERSWEG

HEERSWEG

RAADHUISSTRAAT

MEESTER VAN COOTHSTRAAT

240

6.2

Westerhout

INDUSTRIEWEG

Druuten

VAN HEEMSTRAWEG

Hooge Veld

VAN HEEMSTRAWEG

7.4

NOORD-ZUIDWEG

Manege

ENERGIEWEG

Groot Middelveld

KERKSTRAAT

KOEKOEK

de Doorkijk

Druuten-Z.

KOEKOEK

SCHARENBURG

6.5

Provinciaal beleid en regelgeving

Vergunning wet Milieubeheer RWZI Druten bij provincie Gelderland

- ▶ de geurcirkel van het hart van de rioolzuivering tot de (nieuwbouw) Roodhekenpas is 300 m, daarmee wordt de geurconcentratienorm niet overschreden

Provinciaal beleid en regelgeving

Natuurnetwerk Nederland 2013

- ▶ De ontwikkeling bevindt zich op GNN (Gelders Natuurnetwerk, donkergroen) en GO (Groene ontwikkelingszone, lichtgroen).
- ▶ GO en GNN is onderdeel van het NNN (Natuurnetwerk Nederland, voorheen de EHS, ecologische hoofdstructuur met EVZ, ecologische verbindingszone)



Intergemeentelijk en provinciaal beleid en regelgeving

Groene Metropool Regio verstedelingsstrategie Deel 2

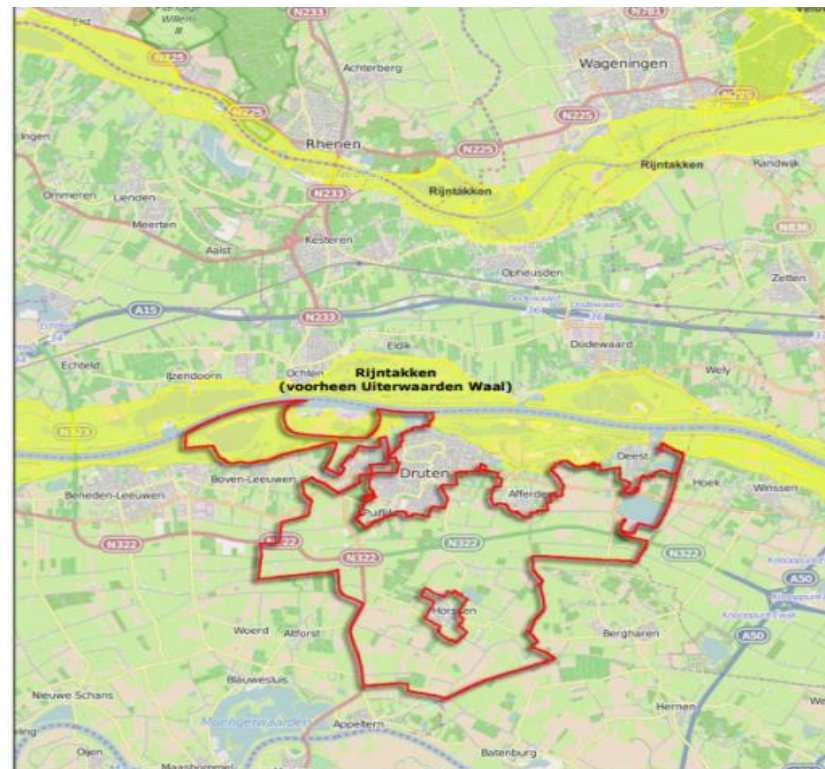
- ▶ December 2022 vastgesteld door de raad
- ▶ Weide is daarin groen: Natura 2000 en NNN gebieden



Gemeentelijk beleid en regelgeving

Landschapsontwikkelingsplan 2007

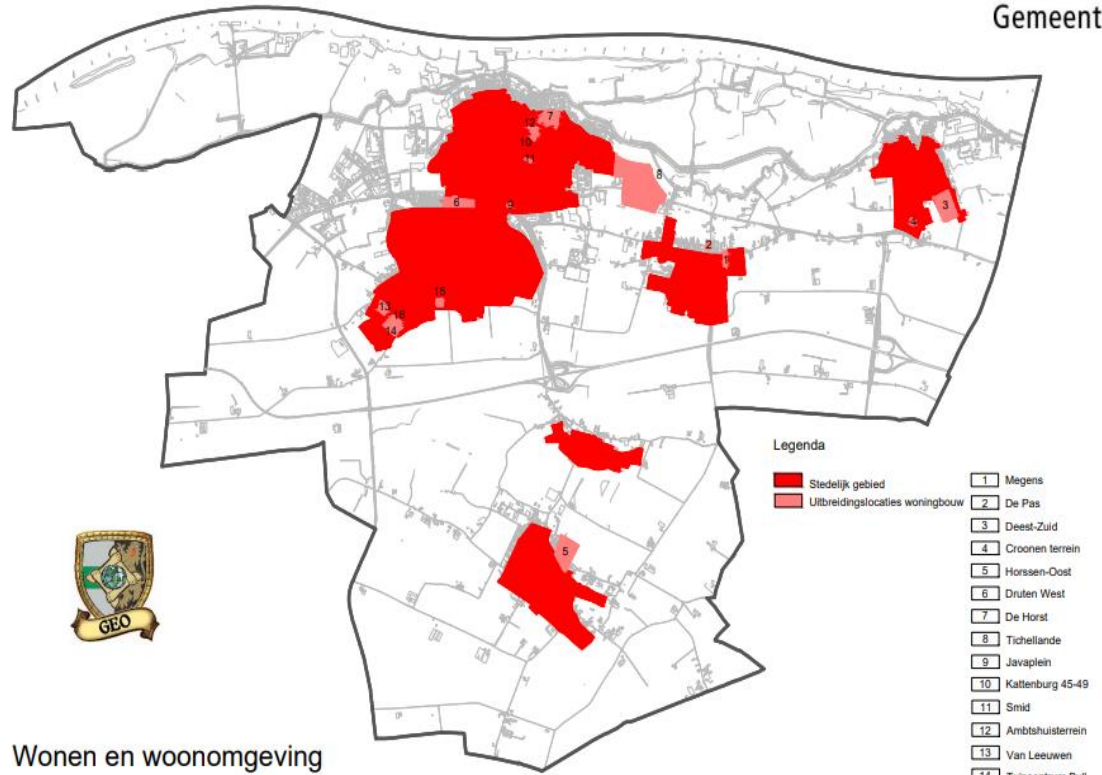
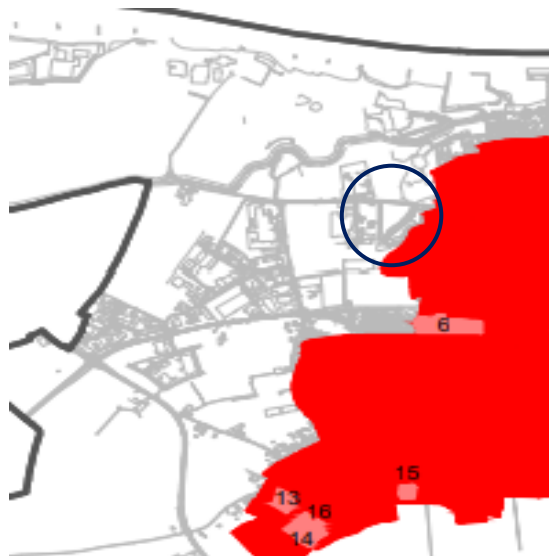
- ▶ Geeft richting aan de ontwikkeling en versterking van het landschap voor “de komende decennia”



Ligging Natura 2000-gebieden in en nabij het plangebied

Gemeentelijk beleid en regelgeving

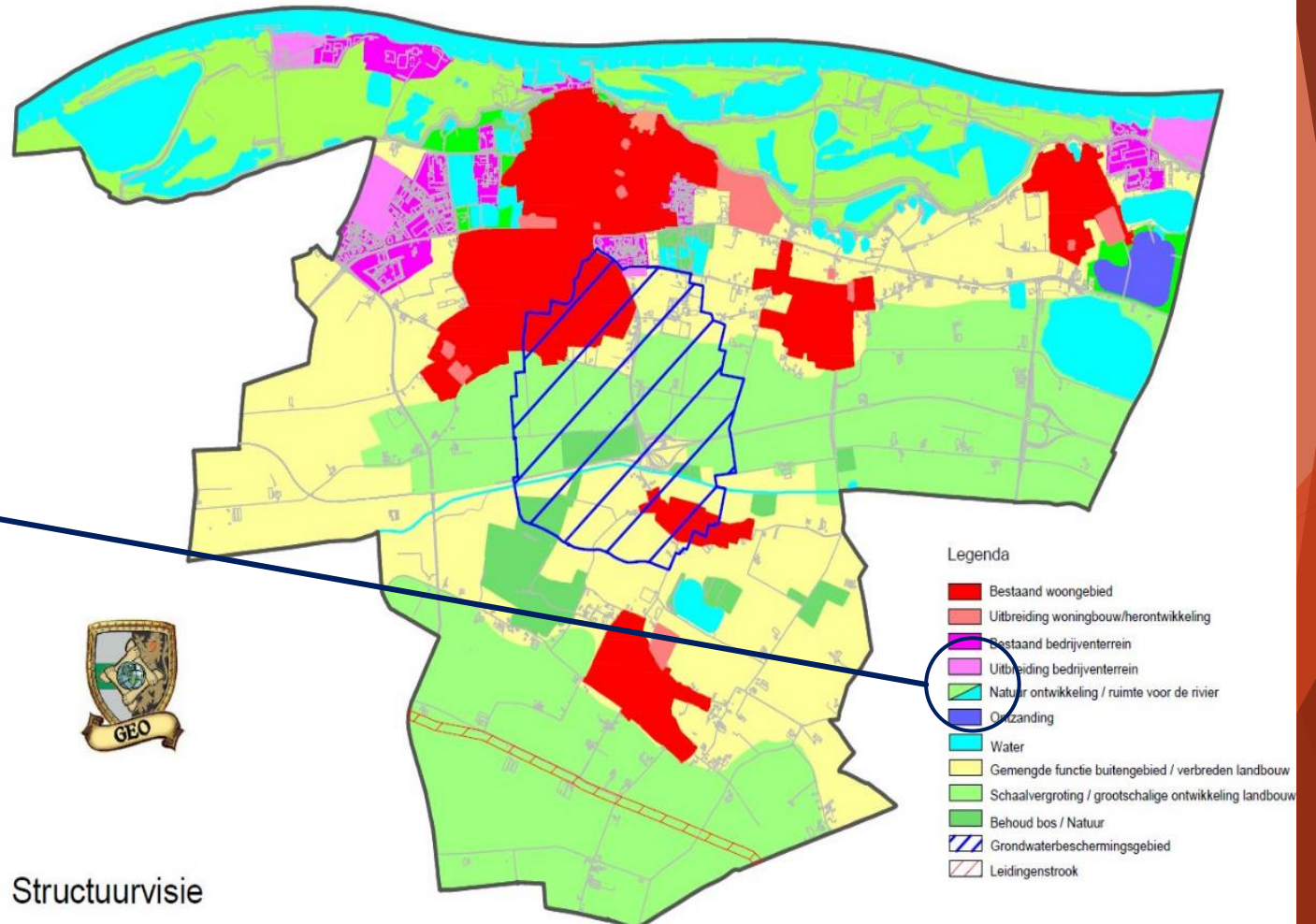
Structuurvisie 2012 woningbouwlocaties



Wonen en woonomgeving

Gemeentelijk beleid en regelgeving

Structuurvisie 2012 natuurbehoud



Structuurvisie

Gemeentelijk beleid en regelgeving

Bestemmingsplan Buitengebied 2016

- ▶ Er is geen ruimtelijke onderbouwing opgenomen voor woningbouw op deze locatie



Globale ligging en begrenzing van het plangebied bestemmingsplan Buitengebied Druten (bron: Google Earth)

Gemeentelijk beleid en regelgeving

MER 2015 (in b.p. Buitengebied 2016)

- ▶ Uit de MER 2015: “Het plangebied Rijntakken is aangewezen voor de bescherming van 11 habitattypen, 11 habitatsoorten, 26 niet-broedvogels en 12 broedvogels. In het Natura 2000-gebied komen habitattypen voor die (zeer) gevoelig zijn voor stikstofdepositie, waaronder stroomdalgraslanden en glanshaver- en vossenstaarthooilanden.”
- ▶ Het open weiland is een belangrijk fourageergebied voor de vele vogels

Gemeentelijk beleid en regelgeving

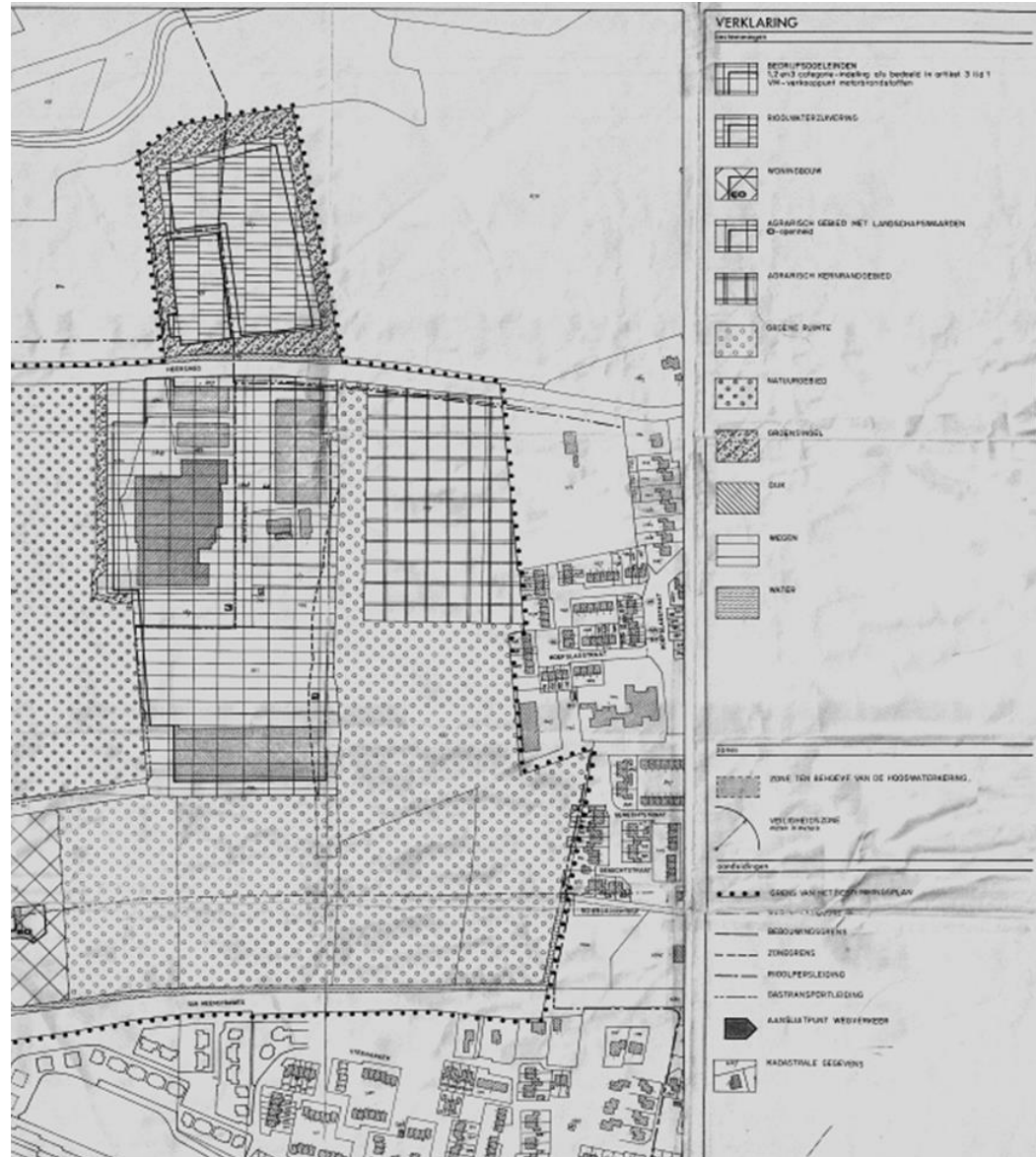
Toetsingskader Woningbouwinitiatieven

- ▶ Geldend binnen de **bestaand stedelijk gebied** en op de daarvoor aangewezen uitbreidingslocaties. Inbreiding gaat boven uitbreiding. De weide is onderdeel van het bestemmingsplan **Buitengebied 2016** en ligt in een gebied met zeer hoge cultuurlandschappelijke waarde
- ▶ Het gebied is in 2020 niet aangewezen als mogelijke uitbreidingslocatie, dus kan het toetsingskader niet worden toegepast

Belangen Klein Ambacht

- ▶ In 2006 is het voorstel voor het verkavelen van Het Kleine Ambacht naar de gemeenteraad gegaan. Voorheen was ter plaatse zware meubelindustrie.
- ▶ Door de verkaveling zou het 'wonen' bij bedrijven intensiever worden dan voorzien waarbij de mogelijke milieucategorieën voor bedrijven onder druk kon komen. Dit omdat toevoeging van een bedrijfswoning bij elk bedrijf mogelijk was binnen het geldende bestemmingsplan. Dat bestemmingsplan is van 1993 en geldt nu nog.
- ▶ September 2007 zijn voormalig eigenaar van het Kleine Ambacht de intentieovereenkomst aangegaan dat de verkaveling van het Kleine Ambacht mocht plaatsvinden mits de bedrijvigheid zoals mogelijk in het bestemmingsplan gehandhaafd blijft.
- ▶ De feitelijke omstandigheid doet niets af aan de juridische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De woningbouw van Roodhekenpas West mag hierin geen beperkingen opleveren

Bestemmingsplan bedrijventerrein Westerhout 1993



Bestemmingsplan bedrijventerrein Westerhout 1993

artikel 3 bedrijfsdoeleinden

1 doeleinden

De als "bedrijfsbebouwing" aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a de (her)vestiging van plaatselijke groothandels- en bedrijfsactiviteiten van bedrijven uit de gemeenten Druten en West Maas en Waal alsmede de (nieuw)vestiging van naar aard en schaal passende groothandel en bedrijven van buiten deze gemeenten, met dien verstande dat:
 - 1 voor wat betreft de gronden op de plankaart aangegeven met de cijfercode 1 slechts bedrijven zijn toegestaan zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 4 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - 2 voor wat betreft de gronden op de plankaart aangegeven met de cijfercode 2 slechts bedrijven zijn toegestaan zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 5 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - 3 voor wat betreft de gronden op de plankaart aangegeven met de cijfercode 3 slechts bedrijven zijn toegestaan zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 6 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b een en ander met bijbehorende bebouwing, waaronder één bedrijfswoning per bedrijf met een inhoud van maximaal 600 m³, en (on)bebouwde terreinen.
- c een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG), uitsluitend daar waar, dat blijkens de verklaring op de plankaart is aangegeven met een lettercode "vm" alsmede een gebruik ten behoeve van een kiosk waarvan de oppervlakte maximaal 40 m² mag bedragen;
- ~~c de nieuwvestiging van bedrijven, die van buiten de gemeenten Druten, West Maas en Waal, Beuningen en Wijchen komen, mogen gezamenlijk niet meer dan 1,5 ha. aan netto bouwterrein beslaan;~~

Tot slot de conclusie

- ▶ Er is niets veranderd aan het huidige beleid, alleen toegevoegd (strategische visie en uitbreiding Metropole)
- ▶ Woningbouw op de hertenweide aan de Roodhekkempas is niet mogelijk cf provinciaal en gemeentelijk beleid en regelgeving