Bestemmingsplan

- Toelichting -

Deest-Zuid 2023

Gemeente Druten

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Deest-Zuid 2023

Gemeente Druten

IDN-nummer: NL.IMRO.0225.BPdeeDeestZuid2023-2303

Status: vastgesteld

Datum: 13 juni 2024

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied en plangrens 5
1.3 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 9

2.1 De omgeving 9
2.2 Planlocatie 10
2.3 Vigerend bestemmingsplan 10

Hoofdstuk 3 Het plan 15

3.1 Hoofdopzet van het plan 15
3.2 Stedenbouwkundige structuur 18
3.3 Verkeersstructuur 18
3.4 Bebouwing 19

Hoofdstuk 4 Beleid 23

4.1 Rijksbeleid 23
4.2 Provinciaal beleid 24
4.3 Regionaal beleid 25
4.4 Gemeentelijke beleid 27

Hoofdstuk 5 Ruimtelijke aspecten 31

5.1 Flora en Fauna 31
5.2 Cultuurhistorie en archeologie 33
5.3 Landschap 37
5.4 Verkeer en parkeren 39

Hoofdstuk 6 Milieu-aspecten 43

6.1 Bodem 43
6.2 Geluid 44
6.3 Luchtkwaliteit 46
6.4 Externe veiligheid 46
6.5 Bedrijven en milieuzonering 48
6.6 Geur 49
6.7 MER beoordeling 50

Hoofdstuk 7 Waterhuishouding 53

7.1 Inleiding 53
7.2 Beschrijving watersysteem 53

7.3 Waterbeleid en waterbeheer 55
7.4 Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan 57
7.5 Overwegingen en conclusies 61
7.6 Overleg met waterbeheerder 61

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid 63
8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 63
8.2 Economische uitvoerbaarheid 64
8.3 Grondexploitatie 64

Hoofdstuk 9 Juridische aspecten 65
9.1 Algemeen 65
9.2 De bestemmingen 65

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het gebied Deest Zuid wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd. Voor het gebied Deest Zuid is een gebiedsvisie opgesteld, waarna deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2022. Deze gebiedsvisie is vervolgens uitgewerkt tot een Masterplan.

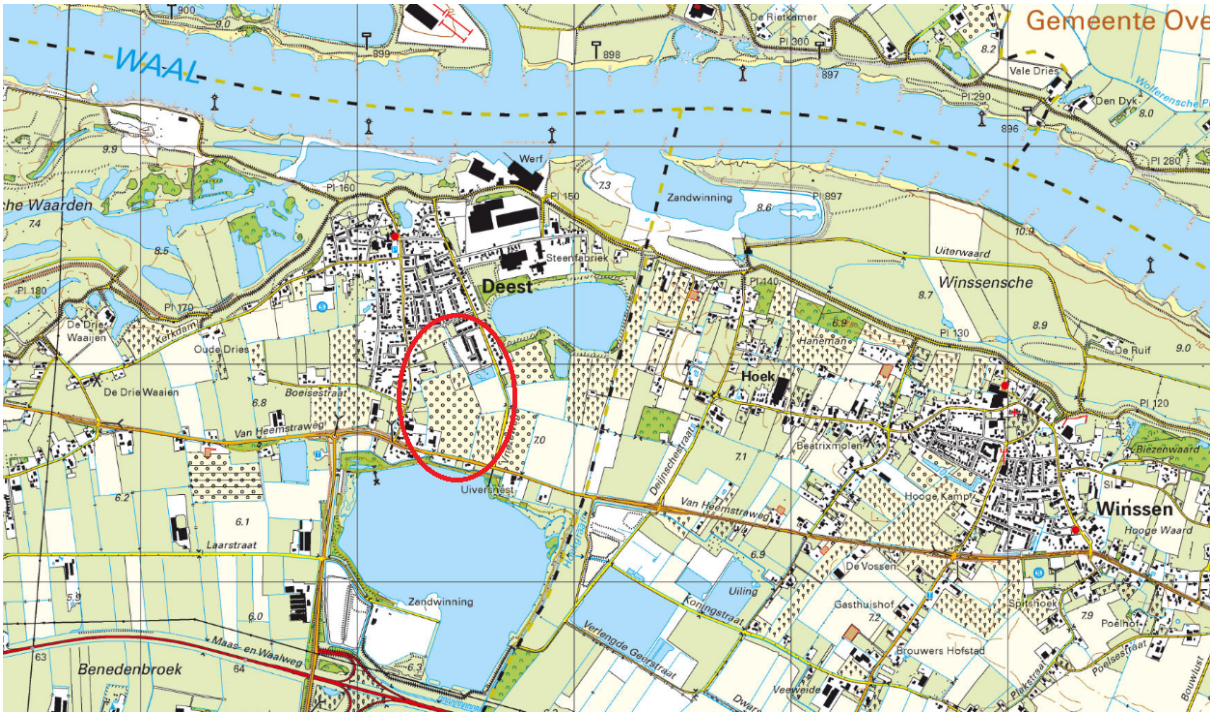
Het uiteindelijke doel van het Masterplan is om een aantrekkelijk woongebied te ontwerpen voor 355 woningen dat past bij en aansluit op de omgeving. Een nieuwe woonwijk die ruimte biedt voor doorstroming en groei, waar de toekomstige bewoners vrij en plezierig kunnen wonen. Het groenblauwe raamwerk vormt het kader waarbinnen de bouwvelden liggen. Hier is een inrichtingsplan van gemaakt met straatprofielen, zodat dit vaststaat voor de verdere ontwikkeling.

Bij de opzet van het plan is ermee rekening gehouden dat Deest Zuid gefaseerd ontwikkeld kan worden. De stedenbouwkundige verkaveling is dusdanig ver uitgewerkt dat de gemeente op basis hiervan marktpartijen kan selecteren. Selectie van marktpartijen kan in 2024 starten.

Voorliggend bestemmingsplan maakt het realiseren van het woongebied juridisch-planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

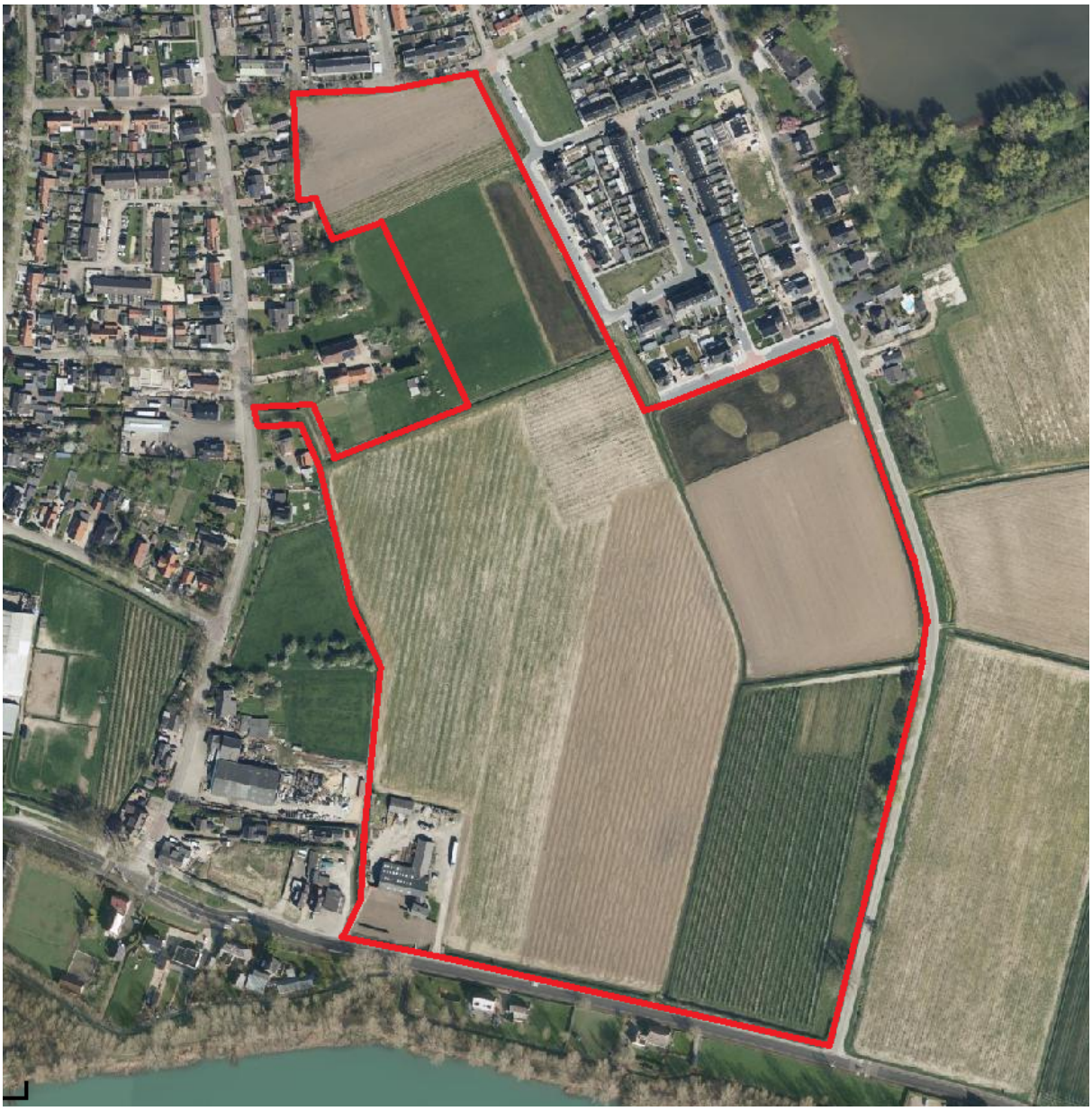
Het plangebied is gelegen in de gemeente Druten, ten zuiden van de kern Deest. Onderstaande afbeelding verbeeld de globale ligging van de locatie ten opzichte van de kern Deest.



Globale ligging plangebied (bron: Pdok.nl)

De grenzen van het plangebied worden gevormd door de Jan van Weliestraat in het noorden, de Vriezeweg in het oosten, de Van Heemstraweg in het zuiden en de Grotestraat aan de westzijde. Het betreft de kadastrale percelen Gemeente Druten, sectie E, perceelsnummers 123, 124, 661, 712, 726, 736, 737, 760, 763, 765, 780, 781 en 782.

Onderstaande afbeelding verbeeld de exacte begrenzing van het plangebied.



Begrenzing van het plangebied (bron: Slagboom&Peeters)

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Hoofdstuk 4 bevat de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen. Hoofdstuk 5 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten. Hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten. Hoofdstuk 7 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn. Hoofdstuk 8 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt

hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie). Hoofdstuk 9 geeft ten slotte een toelichting op de juridische aspecten van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 De omgeving

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Deest. De directe omgeving van het plangebied is zeer divers. Aan de noordzijde sluit het plangebied aan op de woonbebouwing van de kern Deest. De woningen worden gekenmerkt door twee bouwlagen met kap en zijn voornamelijk in rijen gerealiseerd.

Van het noorden naar het zuiden verandert de functie en vormgeving van de aanwezige bebouwing. Aan de noord- en noordoostzijde is voornamelijk woonbebouwing aanwezig, waaronder de nieuwe woningbouw in het gebied met de naam de Gaarden. Aan de westrand van het gebied betreft het met name vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen.

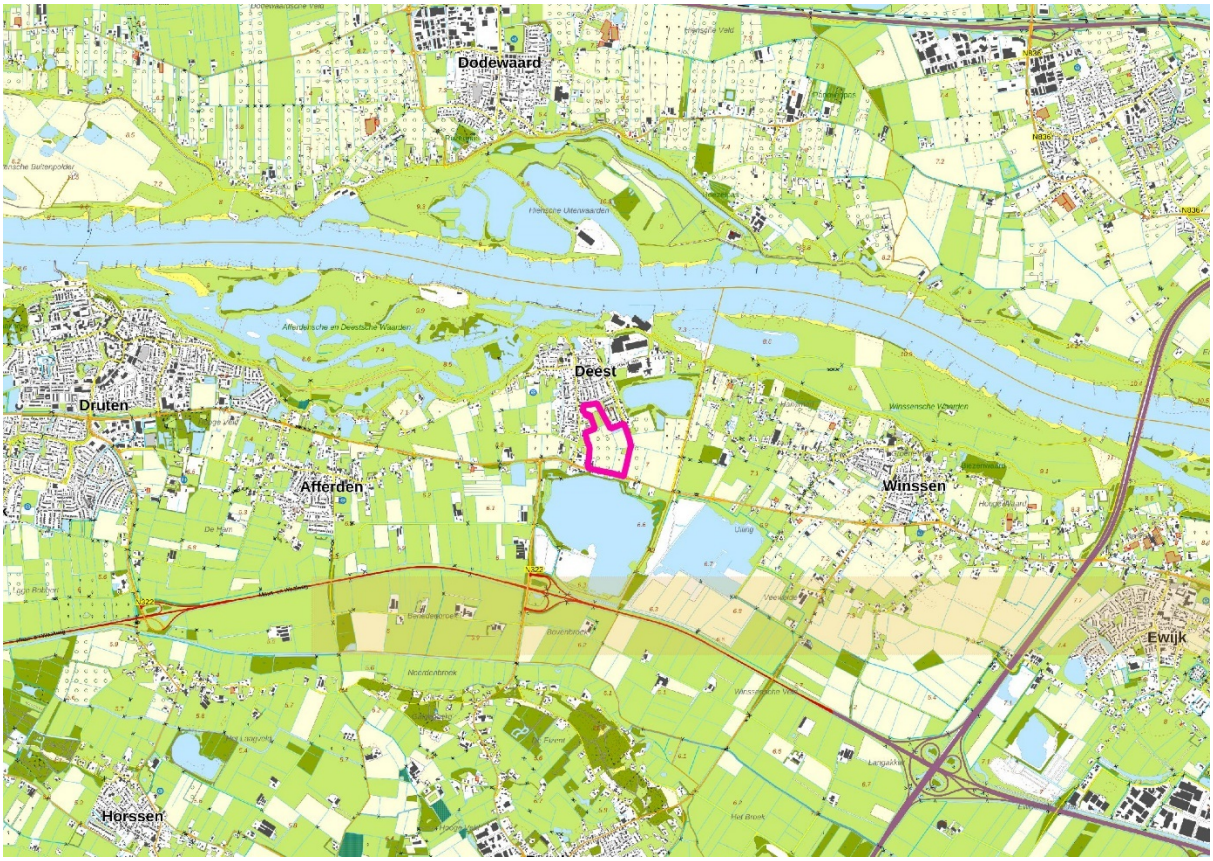
Verder naar het zuiden heeft de bebouwing diverse functies en is de bebouwing nog meer verspreid. Er zijn enkele bedrijfslocaties en bedrijven aan huis. Ten zuiden van de Van Heemstraweg zijn met name vrijstaande, grote woningen gesitueerd.

Ten zuidoosten van het plangebied hebben de naastgelegen percelen een agrarische functie. De percelen worden vooral gebruikt als gras- en akkerland. Ook staan er fruitbomen.

Ten zuidwesten van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd, waaronder een autobedrijf, een houtdraaierij, horeca en detailhandel.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Jan van Weliestraat, de Vriezeweg, de Van Heemstraweg en de Grotestraat. De Van Heemstraweg is de voornaamste ontsluitingsweg van de kern Deest en verbindt deze met de kernen Druten en Winssen. Zowel de Grotestraat als de Vriezeweg verbinden de kern Deest met de Van Heemstraweg.

Direct ten zuiden van de planlocatie, aan de overzijde van de Van Heemstraweg, is het Uivermeertje gesitueerd. Dit is een voormalige zandwinplas van circa 113 hectare. Er wordt nog steeds zand gewonnen en in het midden zijn drijvende zonnepanelen aangebracht.



Planlocatie in de context (bron: Pdok.nl)

2.2 Planlocatie

De planlocatie heeft in de huidige situatie voornamelijk een agrarische functie. De gronden worden gebruikt als akkerland, voor fruitteelt en als grasland.

Aan de oostzijde van het plangebied is een waterpartij gesitueerd. Deze heeft een functie als retentiegebied voor de riooloverstort. Deze waterpartij sluit aan op twee sloten die het water afvoeren naar het zuiden.

In de zuidwestelijke hoek van het plangebied is een bedrijf gesitueerd. Op basis van het vigerende bestemmingsplan betreft het een handelsonderneming. De bebouwing op het perceel bestaat uit een (bedrijfs-)woning, een bedrijfsgebouw en enkele kleine bouwwerken.

In het plangebied is voor het overige geen bebouwing gesitueerd.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

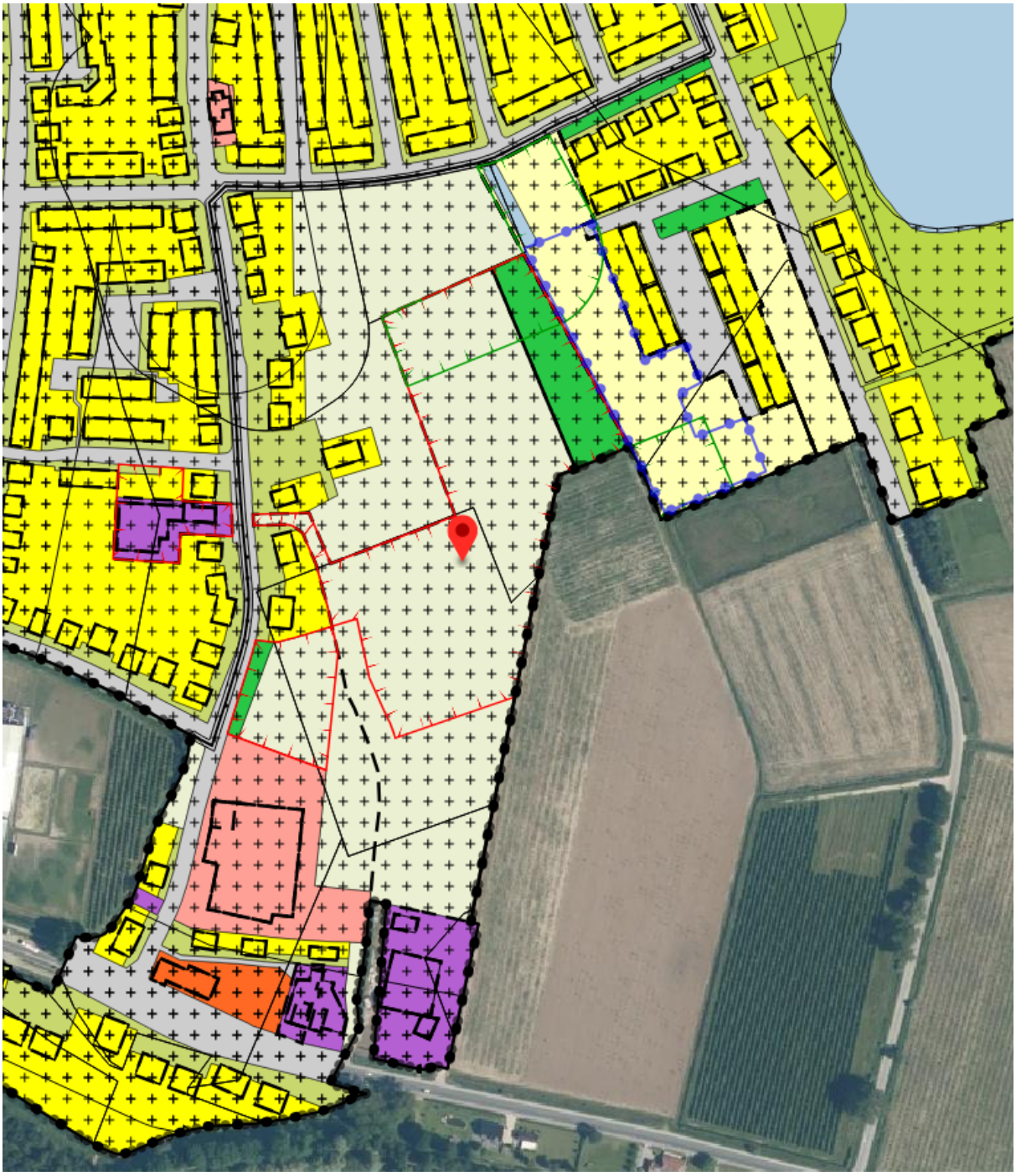
In de huidige situatie valt het plangebied binnen de volgende bestemmingsplannen:

- "Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening)" vastgesteld 30 januari 2020;
- "Buitengebied Druten" vastgesteld 24 maart 2016.

Hieronder worden beide kort toegelicht in separate paragrafen.

2.3.1 "Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening)"

Het meest westelijke gedeelte van het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan "Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening)" zoals vastgesteld door de gemeente Druten op 30 januari 2020. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening)"

De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemmingen:

- Agrarisch;
- Bedrijf (inclusief diverse maatvoeringsaanduidingen);
- Groen;
- Water.

Daarnaast gelden de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie 1;
- Waarde - Archeologie 2;
- Waarde - Archeologie 3;
- Waarde - Archeologie 4;
- Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied.

Ook liggen er op het gebied de volgende (functie-)aanduidingen:

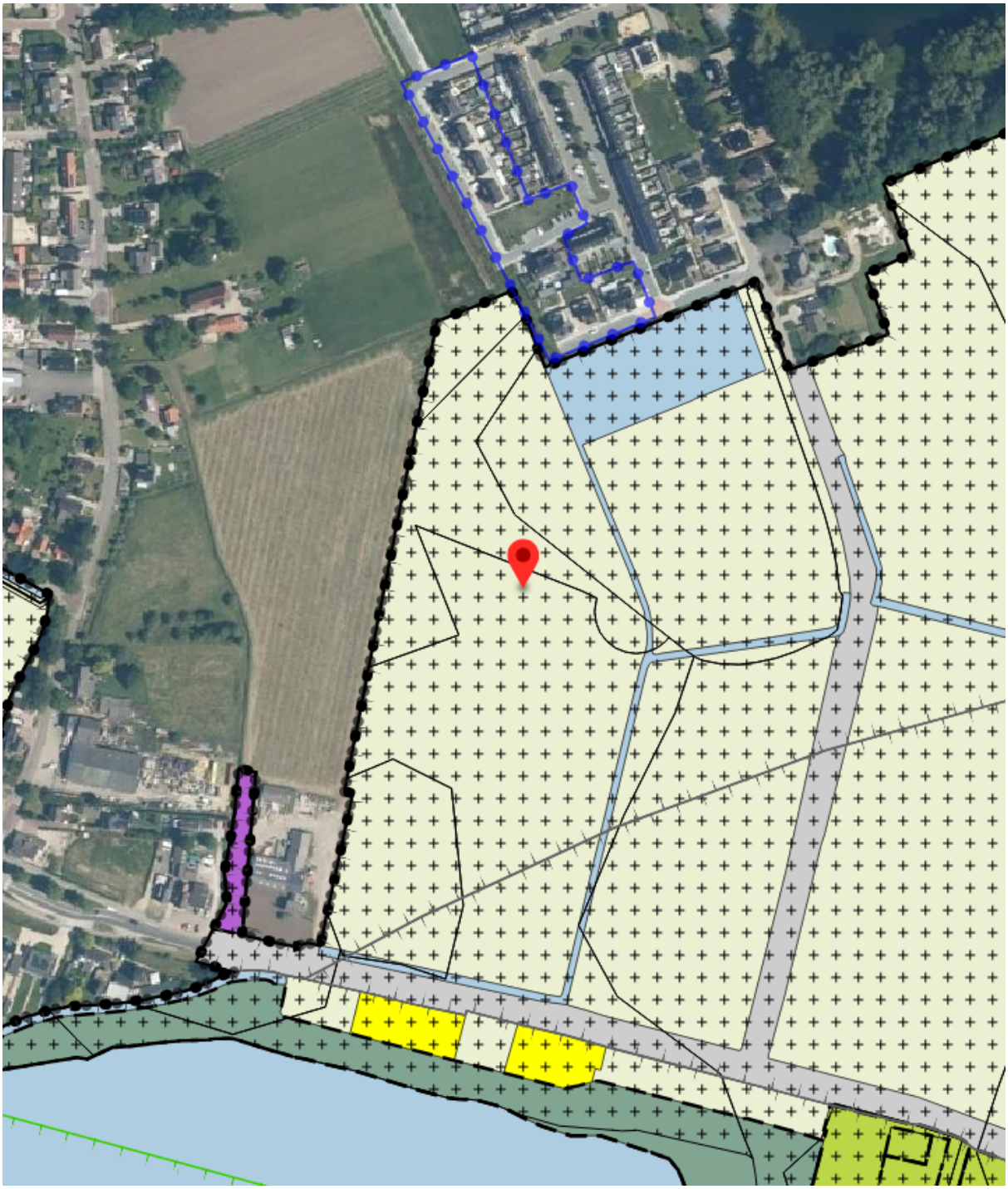
- Functieaanduiding "waterberging";
- Gebiedsaanduiding "milieuzone - spuitzone";
- Gebiedsaanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied - deest 1 (Deest Zuid)".

Voor het gebied binnen de gebiedsaanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied - Deest 1 (Deest Zuid)" geldt dat de bestemming ter plaatse middels een wijzigingsplan kan worden omgezet in de bestemming "Woongebied -1". Hierbij gelden verschillende voorwaarden, waaronder een maximaal bebouwingspercentage van 70%. Voor voorliggende ontwikkeling wordt geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, omdat de gebiedsaanduiding maar voor een gedeelte van het plangebied geldt. Evenwel is de bedoeling van de gemeenteraad wel helder; hier worden reeds langer woningbouwplannen voorzien.

Binnen de geldende bestemmingen is het realiseren van woningen niet toegestaan. Derhalve moet voor dit gedeelte van het plangebied het bestemmingsplan worden herzien om de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk mogelijk te maken.

2.3.2 "Buitengebied Druten"

Het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied valt onder het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Druten" zoals vastgesteld 24 maart 2016 door de gemeenteraad. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Druten"

De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemmingen:

- Agrarisch;
- Bedrijf (specifieke vorm van bedrijf - 28 (Handelsonderneming));
- Water.

Daarnaast gelden de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie 1;
- Waarde - Archeologie 3;
- Waarde - Archeologie 4;
- Waarde - Archeologie 5;
- Waarde - Archeologische monument;
- Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied.

Ook liggen er op het gebied de volgende (functie-)aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding "overige zone - landschapstype waaloeverwallen";
- Gebiedsaanduiding "overige zone - landschapstype waalkommen".

2.3.3 Conclusie

Binnen de geldende bestemmingen is het realiseren van woningen, wegen en andere voorzieningen niet toegestaan. Derhalve moeten de bestemmingsplannen voor het plangebied worden herzien om de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk mogelijk te maken.

Hoofdstuk 3 Het plan

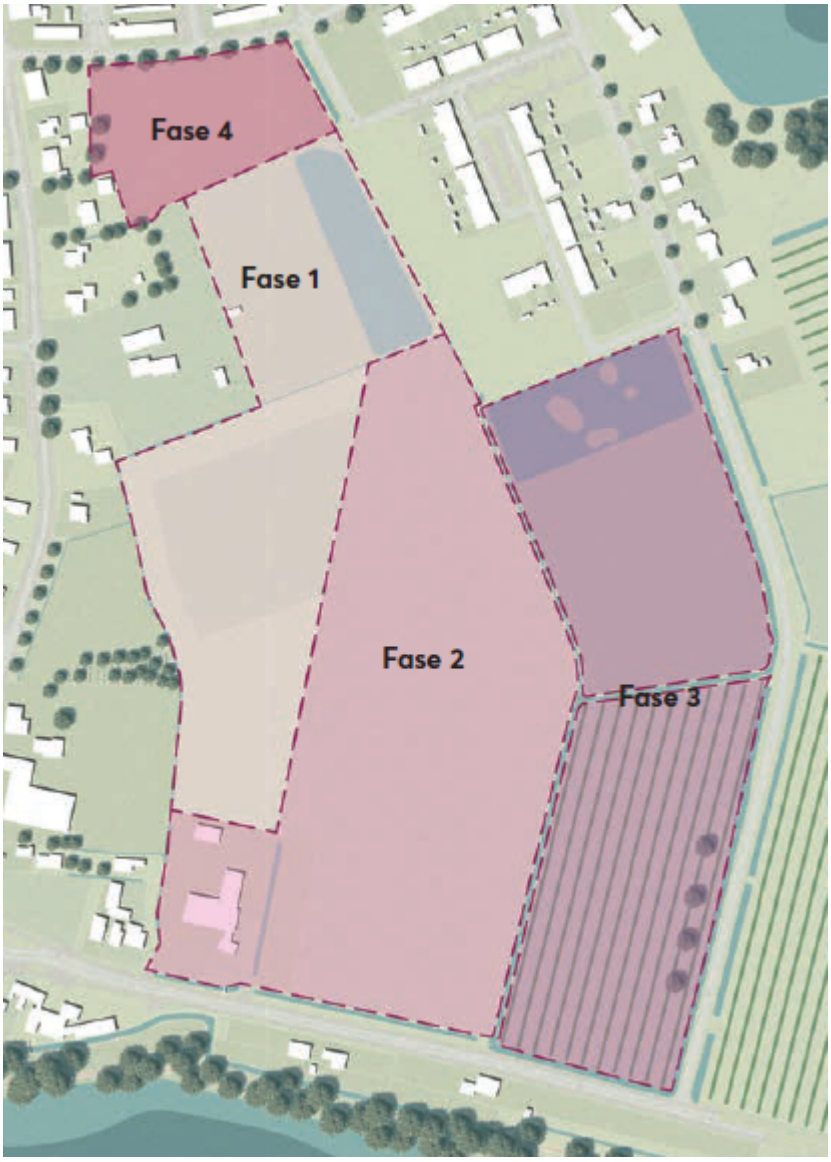
3.1 Hoofdopzet van het plan

Zoals in de inleiding is beschreven, is er voor het gebied eerst een Gebiedsvisie opgesteld, welke later is uitgewerkt in een Masterplan. Het Masterplan is bijgevoegd als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan. In deze paragraaf is kort uitgewerkt wat de hoofdopzet is van het plan. De navolgende paragrafen hebben betrekking op de in het gebied aanwezige structuren en de typen en aantallen woningen die worden gerealiseerd.

De ontwikkeling van Deest Zuid gebeurt in vier fases. De eerste fase ligt centraal in het plangebied. De tweede fase grenst hieraan en ligt aan de zuidzijde. De derde fase betreft recentelijk toegevoegde percelen. De laatste fase betreft het inrichten van het meest noordelijke perceel met water en groen. Elke fase kan op zich weer worden onderverdeeld in kleinere stukken, zo kan er bijvoorbeeld per bouwblok worden gebouwd. Hieronder is een afbeelding van de verschillende fasen opgenomen.

In totaal worden er 99 appartementen en 256 grondgebonden woningen gebouwd. Deze worden in de volgende hoeveelheden en doelgroepen gerealiseerd:

- 45 sociale huur appartementen (<808);
- 16 goedkope koop appartementen (max 200k);
- 22 goedkope koop appartementen (200k-250k);
- 16 appartementen midden huur (<1000);
- 47 Sociale huurwoningen;
- 24 goedkope koopwoningen (200k);
- 16 goedkope koopwoningen (200k-250k);
- 50 betaalbare koopwoningen (250k-300k);
- 43 dure koopwoningen (2 kappers) (>355k);
- 55 dure koopwoningen (vrijstaand) (>355k);
- 21 vrije kavels.



Fases ontwikkeling Deest Zuid (bron: Masterplan Deest Zuid)

De volgende woningaantallen zijn daarbij voorzien per fase:

- Fase 1 110 woningen
- Fase 2 163 woningen
- Fase 3 82 woningen

Levensloopbestendige woningen zijn voorzien in de beoogde 'hofjes'. Elk deelgebied heeft er daar één van. Nader wordt onderzocht of er ruimte is voor levensloopbestendige woningen in de appartementengebouwen.

Het plan krijgt twee grote parken; het noordelijk perceel wordt groen en het archeologisch monument blijft groen. Het plan is opgebouwd uit een aantal lijnen die van noord naar zuid lopen. De Grotestraat en de Vriezeweg zijn de cultuurhistorische linten die een belangrijke rol spelen in de ontsluiting van het gebied. Hier wordt een nieuw lint aan toegevoegd; de Dorpsstraat. Deze straat sluit aan op de Obsidiaan en slingert door het plan naar het zuiden richting het Uivermeertje. Onderweg passeert de nieuwe straat het archeologisch monument, de wadi die leidt naar de hoogstam fruitbomen, het vogeleiland, de brug naar het woningeiland en sluit aan op het nieuwe pad met het klassieke Deestse karakter: het Paaske (het knotwilgenlaantje).

Aan de zuidzijde wordt de oversteek gemaakt over de Van Heemstraweg, zodat voetgangers over een attentievlak kunnen oversteken. Vanaf daar wordt de verbinding gemaakt naar het Uivermeertje. Hier ligt grond van de gemeente en dient alleen de bestaande sloot te worden overgestoken met duiker of bruggetje.

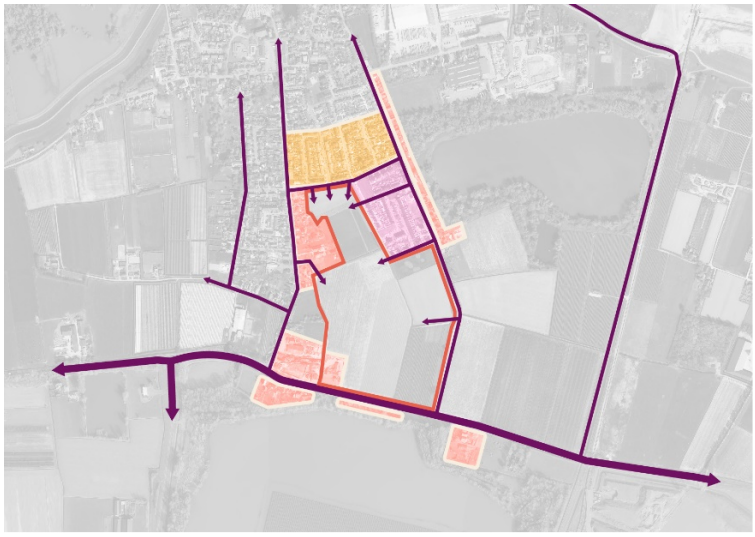
Er wordt een groen-blauw raamwerk gemaakt. Onderstaande afbeelding verbeeldt de totale ontwikkeling van het woongebied Deest Zuid.



Totaal ontwikkeling Deest Zuid (bron: Masterplan Deest Zuid)

3.2 Stedenbouwkundige structuur

In Deest zijn dorpsuitbreidingen naar het zuiden gerealiseerd. De planlocatie grenst aan bestaande bebouwing in het noorden, oosten en westen. In het noorden wordt deze gekenmerkt door bebouwing uit de jaren 60 (geel), met een stempelmatige en naar binnen gekeerde bebouwingsoriëntatie van rijtjeswoningen. Aan de oostzijde bevindt zich een recentere bebouwing (paars) met een gevarieerdere oriëntatie en een diversiteit aan woningtypen, waaronder rijtjeswoningen, 2-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het westelijke en zuidelijke deel van het plangebied bestaat uit vrijstaande woningen (oranje). In deze gebieden zijn zowel oude agrarische woningen als modernere interpretaties daarvan te vinden.



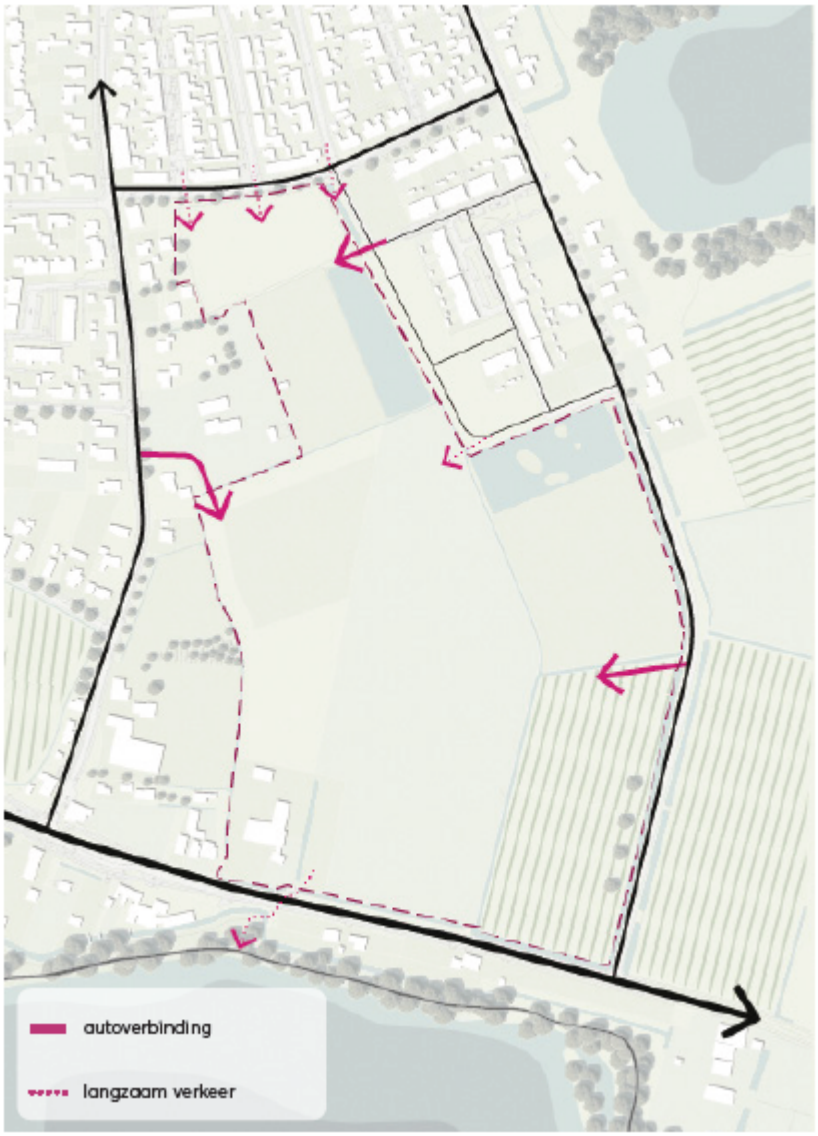
Stedenbouwkundige structuur planlocatie (bron: Masterplan Deest Zuid)

3.3 Verkeersstructuur

De kruising Jan van Weliestraat/Obsidiaan is als hoofdontsluiting gekozen. Dit wordt de ontsluiting voor fase 1. Een andere ontsluitingsweg kan zijn via Kiezel/ Glauconiet. Dit wordt in toekomstige situatie een aansluiting voor langzaam verkeer. Fase 2 wordt ontsloten via fase 1, door aansluiting Jan van Weliestraat/Obsidiaan.

In fase 3 kan de wijk worden ontsloten nabij de knik in de Vriezeweg of wellicht iets zuidelijk daarvan. Het Groenestraatje zou in fase 1 wel kunnen functioneren als alternatieve of calamiteitenroute indien de andere ontsluiting wordt onderhouden of geblokkeerd is.

De wens van de gemeente is om rijwegen zo veel mogelijk als twee richtingsverkeerwegen toe te passen.



Verkeerstructuur (bron: Masterplan Deest Zuid)

3.4 Bebouwing

Deest ligt in het land van Maas en Waal, een gebied dat een wijds en open karakter heeft, waar door ontzanding meren zijn ontstaan en waar van oudsher de percelen werden omzoomd met meidoornhagen. Kleine dorpen zijn gesitueerd tussen bosjes en veel fruitbomen.

De dorpse bebouwing is kleinschalig en groen. Er worden geborgen openbare ruimtes ontworpen zoals smalle pleintjes, hofjes en wadi's. Dit dorpse karakter dient in de architectuur terug te komen. Er wordt niet specifiek gezocht naar moderne architectuur of jaren '30 wijk maar naar mix in architectuur, een mix van verschillende tijdslagen wat een divers en samenhangend eigentijds beeld geeft.

In het Masterplan is een voorzet opgenomen voor de situering en de hoofdvorm van de bebouwing. Deze worden hieronder kort toegelicht. Hetzelfde geldt voor de speciale details.

Situering

- De voorgevel van de woningen verspringt ten opzichte van het openbaar gebied met een minimale afstand van 0,5 meter tot maximaal 4 meter;
- Voor de rijwoningen is het mogelijk om het volume op te knippen door middel van een subtiele rooilijnverspringing;
- Voor de vrijstaande woningen geldt dat de gebouwde garage zo wordt gepositioneerd dat er minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden;
- Voor de twee-onder-één-kap woningen geldt dat er voor de garage één opstelplaats ligt;
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens is voor rijwoningen minimaal 1 meter. Voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woning is dit minimaal 2 meter;
- Op de hoek van het bouwblok wordt geen garage of opstelplek gesitueerd, maar altijd het volume van de woning zelf;
- Hoekwoningen worden tweezijdig georiënteerd: op de straat en/of de openbare ruimte;
- Op prominente hoeken worden de hoekwoningen of appartementenblokken afgerond, deze afgeronde hoeken vormen een eenheid en geven een zacht beeld.

Hoofdvorm

- Het hoofdvolume van woningen is opgebouwd uit één tot twee bouwlagen met een kap en heeft een maximale goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 10 meter;
- Appartementen worden maximaal drie lagen hoog, bouwhoogte maximaal 10m;
- Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied en aan-, uit- en bijgebouwen zijn architectonisch mee ontworpen met het hoofdvolume, maar deze kunnen ook gedeeltelijk ofgeheel groen worden uitgevoerd;
- Langskappen worden afgewisseld met dwarskappen, tuitgevels of platte daken zodat een variërend silhouet in het straatbeeld ontstaat;
- Er staan maximaal 4 dezelfde woningen op een rij. Wanneer een rij van meer woningen wordt toegepast is een sprong in de rooilijn of verandering van kap verplicht;
- Galerijen van appartementen eindigen in een bouwvolume, zodat men nooit vanaf de zijkant tegen de balkons kijkt.

Specials

Op een aantal markante locaties in de wijk dienen specials te worden toegepast; dit zijn bijzondere woningen specifiek ontworpen op deze locatie. Ze zijn afwijkend van bouwhoogte, vorm, kleur of materiaal en zorgen voor extra variatie.





1 en 2. Hoekwoningen tweezijdig oriënteren



3. Hoekwoningen: tweezijdige oriëntatie





4 en 5. Afgeronde hoeken

Referentiebeelden woningen (bron: Masterplan Deest Zuid)

Hoofdstuk 4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is door het Rijk opgesteld. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 wordt hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Verduurzaming is het meest urgent in de meest milieubelaste en kwetsbare gebieden, zoals nabij waardevolle natuurgebieden (bijv. met een grote culturele waarde) en grondwaterbeschermings-gebieden, bij gebieden waar de concentratie van bedrijven groot is of waar bedrijven dicht op bewoond gebied zijn gesitueerd.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Deze ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Het Barro heeft daarom geen consequenties voor het planvoornemen.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per juli 2017 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'motivering duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De motivering duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 is een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke

ontwikkeling, de zogeheten Laddertoets.

Voor woningbouwplannen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd indien deze stedelijke ontwikkeling ook 'nieuw' is. Het planvoornemen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling van 99 appartementen en 256 grondgebonden woningen. Er vindt een toename van maximaal 355 wooneenheden plaats binnen het plangebied. Hiermee is de planontwikkeling officieel Ladderplichtig volgens de ladder duurzame verstedelijking.

Betreffende de Laddertoets gelden de volgende criteria voor het planvoornemen:

- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

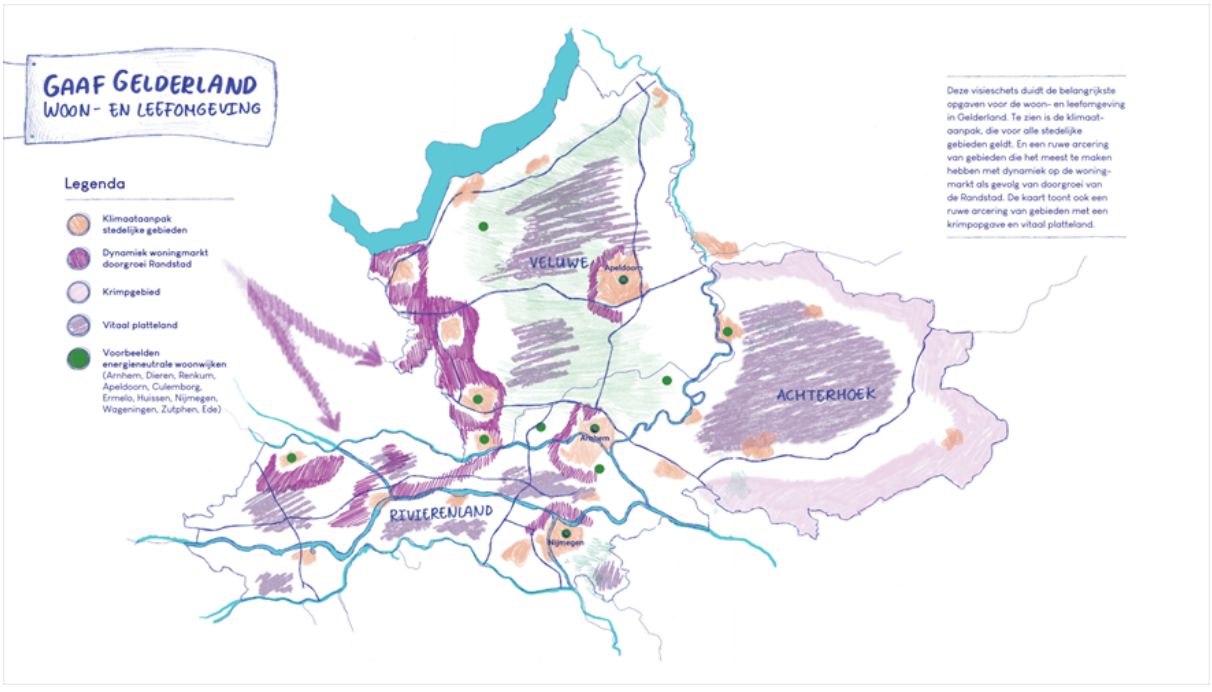
4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie is op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Daarbij staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

In de omgevingsvisie is een zevental ambities opgenomen. Deze omvatten, in grote lijnen, de volgende onderwerpen:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam



Omgevingsvisie Gaaf Gelderland: Woon- en leefomgeving

Op het gebied van Woon- en leefomgeving hanteert de Provincie Gelderland de volgende kernbegrippen: *dynamisch, divers en duurzaam.* Binnen het hoofdstuk Woon- en leefomgeving is opgenomen dat de Provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat dat weet te anticiperen op ontwikkelingen. Hieruit vloeit de ambitie voort binnen Gelderland een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag te realiseren; voor ieder een passende, duurzame woning.

De appartementen en de grondgebonden woningen worden gerealiseerd voor diverse doelgroepen, van sociale huur, goedkope huur tot dure koop en vrije kavels. Circa de helft van de appartementen en één vijfde van de grondgebonden woningen worden gerealiseerd in de sociale sector. Het planvoornemen voorziet in een uitbreiding van het woningaanbod binnen stedelijk gebied.

Het plangebied is verder niet gelegen binnen overige invloedsferen van de Omgevingsvisie. Gelet op vorenstaande is het planvoornemen in lijn met de woonvisie zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 24 september 2014 en in werking getreden op 18 oktober 2014. De Omgevingsverordening is voor het laatst geactualiseerd in januari 2023. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De voorliggende ontwikkeling ligt niet binnen een Nationaal Landschap, de Romeinse Limes, de Groene Ontwikkelingszone (GO), het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Hollandse Waterlinie. De locatie maakt ook geen deel uit van een ganzenfoerageergebied of beschermingsgebied natte landnatuur.

Wonen

Voor het plangebied zijn de sectorale bepaling met betrekking tot nieuwe woonlocaties (artikel 2.2.1.1) van belang. Nieuwe woonlocaties kunnen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Omdat op de planlocatie reeds woningen zijn voorzien, is deze ook reeds onderdeel van het woonbeleid. Het vastgestelde woonprogramma voor de regio waarin de planlocatie is gelegen betreft de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (per 1-7-2023 geldt de Woondeal 2.0). In paragraaf 4.3.1 is toegelicht hoe het voornemen binnen deze woonagenda past.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het ruimtelijk voornemen past binnen de provinciale kaders die worden gesteld in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 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, vastgesteld op 8 maart 2023, 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 voldoende plancapaciteit om de opgave in te vullen. Deze capaciteit ligt geleidelijk boven 130% van de geambieerde nieuwbouw. Daarmee is in theorie voldoende plancapaciteit. Voorliggend plan met 355 woningen is opgenomen in de plancapaciteit en draagt dus bij om de gestelde kwantitatieve woningbouwopgave te behalen.

In lijn met de nationale doelstelling om toe te groeien naar tweederde 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.

4.3.2 Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030

Voor plannen waar per 1 juli 2023 nog geen bestemmingsplan of overeenkomst is gesloten, gelden de uitgangspunten van de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen. Voorliggend initiatief is echter opgestart toen de Woondeal 2.0 nog niet van kracht was en gaat dus uit van de uitgangspunten van het regionale woonbeleid vóór de Woondeal 2.0; de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030.

In de Woonagenda wordt onder meer gesteld dat minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment moeten worden gerealiseerd. De Woondeal 2.0 stelt dat op regionaal niveau wordt toegewerkt naar tweederde deel betaalbare huur- en koopwoningen. Met 66% van de te realiseren woningen die in het betaalbare segment vallen, sluit het initiatief aan op de uitgangspunten van de Woonagenda en de Woondeal 2.0. Daarnaast wordt ruim 25% van de woningen in het sociale segment gerealiseerd. Hiermee werkt het initiatief toe naar de doelstelling van 30% sociale huur in de gemeentebrede woningbouwprogrammering.

Voorliggend initiatief sluit hiermee aan op de uitgangspunten van zowel Woondeal 2.0 als Woonagenda.

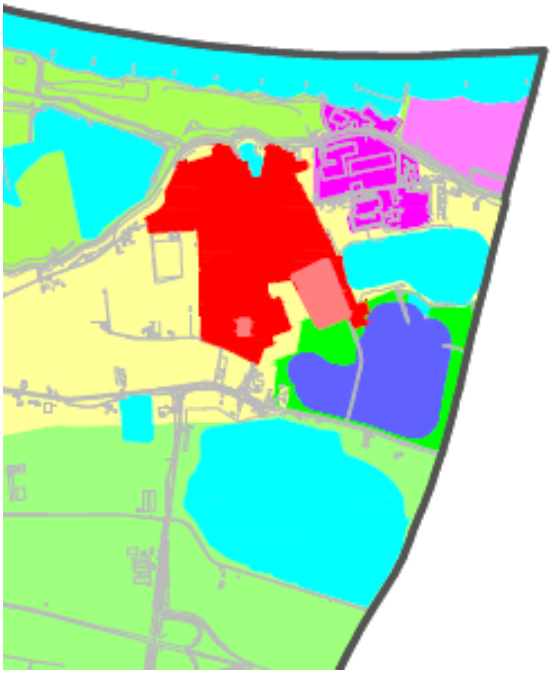
4.4 Gemeentelijke beleid

4.4.1 Structuurvisie Druten

De Structuurvisie Druten is vastgesteld op 16 februari 2012 door de gemeente Druten. De Structuurvisie bevat de visie op de ontwikkelingen voor de gemeente voor de komende 10 jaren. Uitgegaan wordt van groei van de gemeente, waarbij de mogelijkheden in het bestaande stedelijk gebied worden benut. Daarbij wordt de bestaande kwaliteit versterkt.

Insteek van de invulling van de woonbehoefte is dat de woningen aan de wensen van de specifieke doelgroepen beantwoorden. Daartoe moet per invulling worden afgewogen welke woningen ter plaatse moeten en kunnen worden gerealiseerd. Mensen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Nieuwe woningen zijn dan ook levensloopbestendig. Daarnaast wordt ruimte geboden aan particulier opdrachtgeverschap, zodat nieuwe bewoners zelf aan de invulling van hun woning en de openbare ruimte meebepalen.

Het voorgaande is ook opgenomen op de kaart die tot de Structuurvisie behoort. Hieronder is een uitsnede opgenomen van deze kaart voor de kern Deest.



Uitsnede kaart Structuurvisie Druten van de kern Deest

De locatie van de ontwikkelingen is gelegen binnen twee verschillende aanduidingen op deze kaart, te weten 'Uitbreiding woningbouw / herontwikkeling (roze)' en 'Gemengde functie buitengebied / verbreden landbouw (geel)'.

Het realiseren van het nieuwe woningbouwgebied is passend in het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie. Het wordt aansluitend gerealiseerd aan de kern Deest, op een locatie die is aangewezen voor de ontwikkeling van woningbouw. Ook de te realiseren woningen en appartementen sluiten aan bij het beleid, want deze worden voor verschillende doelgroepen gerealiseerd en er is sprake van vrije kavels.

4.4.2 Woonvisie Gemeente Druten 2016-2021

In 2016 heeft de gemeente Druten haar nieuwe woonvisie opgesteld. Bij de woonvisie zijn diverse aanvullingen vastgesteld, de meest recente op 15 december 2021.

De visie is beschreven aan de hand van vijf speerpunten:

1. Faseren, doseren en samenwerken
2. Invulling geven aan woonwensen
3. Betaalbaar wonen
4. Leefbare wijken en dorpen
5. Toekomstbestendig wonen

1. Faseren, doseren en samenwerken

Omdat de groei van het aantal huishoudens in Druten de komende jaren doorzet, zetten we in op het vergroten van de woningvoorraad. We streven naar een goede afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief. We gaan dit doen in samenwerking met de gemeenten uit de subregio Nijmegen.

2. Invulling geven aan woonwensen

Druten is een echte gezinsgemeente. De komende jaren versterken we dit profiel verder. Met name door het aanbod van betaalbare eengezinskoopwoningen te vergroten. Daarmee vergroten we de mogelijkheden van jonge gezinnen, voor wie het aanbod nu nog relatief beperkt is. Dat neemt niet weg dat Druten ook verder gaat vergrijzen. We zetten ons daarom in voor de bouw van maximaal aanpasbare woningen. Deze woningen zijn met eenvoudige maatregelen levensloopgeschikt te maken, maar zijn flexibel genoeg om op de lange termijn ook aantrekkelijk voor andere doelgroepen te blijven. Starters bieden we meer keuzemogelijkheden. Vooral door de doorstroming op gang te brengen via de bouw van woningen voor jonge gezinnen.

Naast het invulling geven aan de woonwensen van de grote groep woningzoekenden, stimuleren we ook de bouw van onderscheidende woonconcepten (zoals innovatieve woonvormen op het vlak van wonen met zorg, herbestemming van karakteristiek vastgoed). Om te zorgen dat vraag en aanbod in de toekomst goed op elkaar aansluiten, toetsen we nieuwe woningbouwinitiatieven aan een kwalitatief woningbouwkader.

3. Betaalbaar wonen

De komende jaren neemt de behoefte aan sociale huur nog licht toe. Maar het is vooral belangrijk dat er meer doorstroming komt op de huurmarkt. Als scheefwoners naar een meer passende huur- of koopwoning verhuizen, komen sociale huurwoningen beschikbaar voor de laagste inkomensgroepen. Om dit te bereiken is het noodzakelijk dat er voldoende alternatieven op de woningmarkt voor de middeninkomens zijn.

Voor corporaties blijft het mogelijk om huurwoningen te verkopen. Mits zij voldoen aan een aantal voorwaarden. Belangrijk is daarbij dat de totale sociale huurvoorraad voorziet in de toekomstige vraag en dat het mogelijk blijft om in elke kern van de gemeente Druten een sociale huurwoning te huren.

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. Corporaties hebben namelijk een taak om de leefbaarheid in buurten waar zij veel woningbezit hebben, op orde te houden. Het werkveld ‘leefbaarheid’ is met de invoering van de Woningwet voor corporaties wel aanzienlijk ingeperkt. Vooral op het vlak van het schoon, heel en veilig houden van de buurt hebben corporaties nog mogelijkheden om hierin een bijdrage te leveren. Corporaties mogen jaarlijks maximaal €125 per sociale huurwoning per jaar uitgeven aan leefbaarheid, maar het is vooral belangrijk om bij de jaarlijkse prestatieafspraken met elkaar af te spreken waaraan dit leefbaarheidsbudget wordt besteed.

Voor Deest en Druten Zuid is de opgave groter dan gemiddeld in de gemeente. Hiervoor gaan gemeente en Standvast Wonen de mogelijkheden onderzoeken om een Masterplan op te stellen voor een integrale aanpak van de woonomgeving op deze locaties.

5. Toekomstbestendig wonen

Toekomstbestendig wonen bestaat uit twee elementen; levensloopgeschiktheid en energiezuinigheid:

Levensloopgeschikt wonen

Onze grootste opgave ligt op het vergroten aantal levensloopgeschikte woningen. Dit doen we door het aanpassen van de bestaande voorraad en door nieuwbouw. Met name in de particuliere voorraad ligt er nog een grote opgave. Particuliere woningbezitters maken we meer bewust van het belang om tijdig na te denken over aanpassing van de woning of verhuizen. Het bieden van een financiële stimulans zoals de Blijverslening kan daarbij helpen. Ook in de huursector ligt nog een opgave. Maar niet alle woningen lenen zich voor aanpassing tot een levensloopgeschikte woning. Daarom maakt ook deze sector een afweging tussen aanpassen van de woning of het voorsorteren op een verhuizing naar een meer geschikte woning.

Een deel van de oudere zorgvragers komt niet meer in aanmerking voor intramurale huisvesting, maar is eigenlijk ook niet meer in staat om volledig zelfstandig wonen. Met zorgpartijen gaan we het gesprek aan om de behoefte aan een woonvorm met enige beschutting scherp te krijgen en vervolgens met een plan van aanpak komen. Bij andere zorgvragers (zoals mensen met een verstandelijke beperking of GGZ cliënten) is vooral goede woonbegeleiding belangrijk. Binnen bestaande complexen waar veel van deze zorgvragers wonen willen we met betrokken partijen kijken of het woningaanbod (en aanvullende begeleiding) voor deze doelgroepen vergroot kan worden.

Energiezuinig wonen

Ook op dit vlak ligt er een grote opgave om met name de bestaande particuliere voorraad energiezuiniger te maken. De particuliere woningbezitter is daarbij aanzet. Aan ons als gemeente de taak om hen het belang en de mogelijkheden van het aanpassen van de eigen woning in te laten zien. In de huursector spreken we met corporaties af dat in 2020 de huurvoorraad gemiddeld op label B niveau zit. Dit moet leiden tot lagere woonlasten voor de huurders. De komende jaren bieden we als gemeente onze inwoners een collectieve inkoopregeling aan voor zonnepanelen. Hierdoor wordt het voor bewoners financieel aantrekkelijker om zonnepanelen aan te schaffen. Met de corporaties willen we afspraken maken om deze regeling ook voor huurders beschikbaar te stellen.

Tot slot streven we ook naar een meer klimaatbestendige woonomgeving. Dat betekent dat we bij het ontwerp van nieuwe locaties aandacht hebben voor een gunstige zonligging van de woningen (i.v.m. zonnepanelen) en voor natuurlijke waterbergingsmogelijkheden om felle hoosbuien op te vangen (minder stenen, meer gras en grond als oppervlak).

De aanvulling op de Woonvisie van 15 december 2021 is relevant voor het planvoornemen. Het huidige beleid geeft een duidelijke onderbouwing voor de noodzaak om goedkope huur- en koopwoningen te bouwen. Zowel lokale als regionale beleidskaders laten zien dat er een grote behoefte is aan dit segment. Er wordt in het huidige beleid echter nog geen onderbouwing gegeven waarom het wenselijk is dat goedkope huur- en koopwoningen ook op de langere termijn voor het goedkope segment behouden moeten blijven. Bij bouwlocaties op gemeentegrond is het eenvoudiger om te sturen welke woningen er gebouwd gaan worden. De gemeente Druten bezit echter weinig eigen grondlocaties om woningbouw te realiseren. Het vroegtijdig maken van afspraken met grondeigenaren over het toevoegen en behouden van het goedkope segment is daarom essentieel. Om die afspraken te kunnen maken met grondeigenaren en ontwikkelaars over inzet van instrumenten is een goede argumentatie nodig voor welke termijn deze instrumenten moeten worden ingezet. Het is daarom van belang om op korte termijn deze termijn te verankeren in het beleid.

Daarnaast doet de overheid veel moeite om goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen te (laten)

realiseren. Deze komen er namelijk niet vanzelf. Samen met de Drutense woningcorporaties wordt er hard gewerkt aan het toevoegen van nieuwbouw van sociale huurwoningen. Marktpartijen zijn bereid een deel van hun programma in goedkope/betaalbare categorieën te realiseren, en zo de doelgroep van dit marktsegment kansen op de woningmarkt te bieden. Om te voorkomen dat binnen korte tijd na realisatie deze woningen tegen hoge prijzen op de markt komen, en dan dus niet meer bereikbaar zijn voor deze doelgroep, is het nodig dit te reguleren.

In Druten is, net als veel andere gemeente, een flink tekort aan betaalbare woningen. Naar verwachting blijft de woningmarkt de komende jaren nog onder spanning staan. Voorliggend plan voorziet in het realiseren van diverse soorten woningen in verschillende prijsklassen. Hiermee wordt aangesloten op het beleid zoals opgenomen in de Woonvisie.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijke aspecten

5.1 Flora en Fauna

5.1.1 Soortenbescherming

Aelmans Milieu heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd met betrekking tot het voorkomen van beschermde flora en fauna ter plaatse van de beoogde Woningbouwontwikkeling Deest-Zuid (zie ook Rapportnummer: N230390.003, datum rapportage : 21 november 2023, versie 1, bijlage 3).

De quickscan heeft tot doel vast te stellen of de beoogde ingrepen van invloed kunnen zijn op beschermde soorten en beschermde gebieden. In de quickscan wordt de (mogelijke) aanwezigheid beschreven van de in paragraaf 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming (Wnb) opgenomen soorten.

Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van enkele agrarische percelen ten zuiden van de dorpskern van Deest kan niet worden uitgesloten dat de voorgenomen herontwikkeling een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming in deellocatie 4. In onderstaande tabel is vermeld op welke manier het plangebied gebruikt kan worden door beschermde flora en fauna.

Toetsing van de effecten van de werkzaamheden op (potentiële) aanwezige soorten conform de Wnb.

Soort	*Belang locatie**	*(Potentiële) overtreding Wnb*	*NO/zorgplicht*	*Benodigde inspanning*
steenuil	A	Artikel 3.1	NO	Navraag bij lokale steenuilenwerkgroep en/of nader onderzoek naar steenuil. 4 bezoeken in de periode februari t/m april

Deellocatie 4 betreft een fruitgaard meest zuidooselijkin het plangebied (fase 3 in de bouwfasering) welke nog in gebruik is. Aan de noordzijde van deellocatie 4 is een open stuk waar enkel nog de palen van de sproei installatie staan. Hierbij zijn enkele braakballen aangetroffen van vermoedelijk de steenuil. Aan de oostgrens net buiten deellocatie 4 staan enkele forse bomen, eik wilg en populier. Hierin zijn enkele gaten waargenomen.

Voor de overige deellocaties kan op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse worden uitgesloten dat de voorgenomen herontwikkeling een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming mits aan de zorgplicht wordt gehouden en de twee notenbomen behouden blijven.

Om vast te stellen of de beoogde activiteit voor de steenuil een negatief effect heeft dient een nader en soort specifiek onderzoek te worden uitgevoerd. Voor de geplande ingreep moeten alle aanwezige bomen en struiken, met uitzondering van de twee notenbomen op deellocatie 2, worden gerooid. De te rooien bomen kunnen tijdens het broedseizoen niet jaarrond beschermde nesten bevatten. Door de geplande ingreep kunnen deze nesten verstoord worden. In de bomen zijn geen gaten of holen aanwezig en zijn voor vleermuizen derhalve ongeschikt als verblijfplaats de twee noten bomen op deellocatie twee hebben dit wel maar blijven behouden. De bomen maken geen onderdeel uit van een lijnvormig element.

Onder artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming geldt er een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en ook gebieden. Volgens de zorgplicht dienen er, in redelijkheid, zo veel mogelijk maatregelen

genomen te worden om onnodig doden, verwonden of schade aan dieren, planten en gebieden te voorkomen. Dit geldt in praktijk voornamelijk voor de minder streng beschermde soorten, waarbij onnodig doden, verwonden of beschadigen vermeden dient te worden.

Door tijdens de ontwerpfase te denken aan “natuurinclusief” bouwen kunnen de nieuwe woonhuizen meer natuurwaarde bieden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld ingebouwde nestkasten voor vleermuizen of huismussen en gierzwaluwen. Ook wordt aangeraden om de bestaande wadis extensief te gaan beheren en deze niet meer volledig kaal te maaien.

Natuurinclusief bouwen en inrichten

De gemeente streeft ernaar om de bebouwing en openbare ruimte te realiseren volgens principes van natuurinclusief bouwen. Hiermee helpen we de natuur en zorgen we ook voor minder hitte en wateroverlast. Denk hierbij aan groene gevels, groene daken, vogelhuisjes, insectenhotels en ingemetselde vleermuis-/vogelkasten. Groen helpt tegen hitte en wateroverlast tijdens piekbuien.

5.1.2 Gebiedsbescherming

Er dient aannemelijk te worden gemaakt dat het plan geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Europees beschermde Natura2000-gebieden en het provinciaal natuurnetwerk (Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone).

Door PouderoyenTonnaer is een Notitie beoordeling stikstof, datum 20 november 2023, project P230129.002 uitgevoerd (zie ook bijlage 4 waarin e.e.a. inzichtelijk is gemaakt). Hieruit volgen onderstaande bevindingen.

Omdat feitelijk er gedurende de realisatie in 10 jaar ieder jaar een andere situatie aan de orde is, maar niet exact vast staat welk aantal woningen per jaar exact gebouwd wordt en welk aantal dan ook al in gebruik is, zijn de berekeningen bij deze notitie worst-case uitgevoerd voor een maximaal bouwjaar waarin 60 woningen worden gerealiseerd en een fase eindgebruik, tevens maximaal gebruik van alle woningen. Uitgaande van de emissiefactoren voor verkeer in 2030 en dus niet in 2034 of later.

In de referentiesituatie is rekening gehouden met de emissies t.g.v. de aanwending van mest, gemiddeld 25 kg Nh3 per hectare per jaar. Er is geen rekening gehouden met andere emissies, zoals emissies t.g.v. het gebruik van landbouwvoertuigen. Uit de AERIUS-berekening die is bijgevoegd blijkt dat er per saldo sprake is van een afname van de stikstofdepositie. De berekende afname is (maximaal) 0,39 mol/ha/jaar voor de Rijntakken en 0,04 mol/ha/jaar voor de Veluwe.

De depositie t.g.v. de emissies in de referentiesituaties is groter dan de depositie t.g.v. een gecombineerd van effect van de voorgenomen ontwikkeling: verkeer van 355 woningen en de bouw van 60 woningen in een zelfde jaar. Daarbij is voor de gebruiks- en realisatiefase een worst-case benadering gekozen: de emissies die het resultaat zijn van de bouw en het gebruik van de woningen zullen naar verwachting lager zijn als waarvan is uitgegaan in de berekeningen. De berekende afname is daarom waarschijnlijk groter dan berekend.

De hoogste berekende bijdrage in de referentiesituatie is 0,50 mol/ha. De hoogste berekende bijdrage in de gebruiksfase + realisatiefase (worst-case benadering) is 0,16 mol/ha/jaar. Dat betekent dat er ook bij een veel lagere gemiddelde emissie t.g.v. aanwending van mest in de referentiesituatie, er nog steeds per saldo sprake is van een afname van de stikstofdepositie.

Daarnaast blijkt uit de gegevens uit Aerius Monitor en de Natuurdoelanalyse voor de Rijntakken dat stikstofdepositie geen knelpunt voor het Natura2000-gebied de Rijntakken. Uit de Natuurdoelanalyse uit mei 2023 voor de Rijntakken blijkt dat voor de habitattypen in de omgeving van het plangebied (binnen 25 km) de uitgevoerde en geprogrammeerde maatregelen zorgen voor het tegengaan van verslechtering van habitattypen en leefgebieden én borgen dat het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen (voor zover het uitbreiding of verbetering betreft) binnen bereik is en blijft.

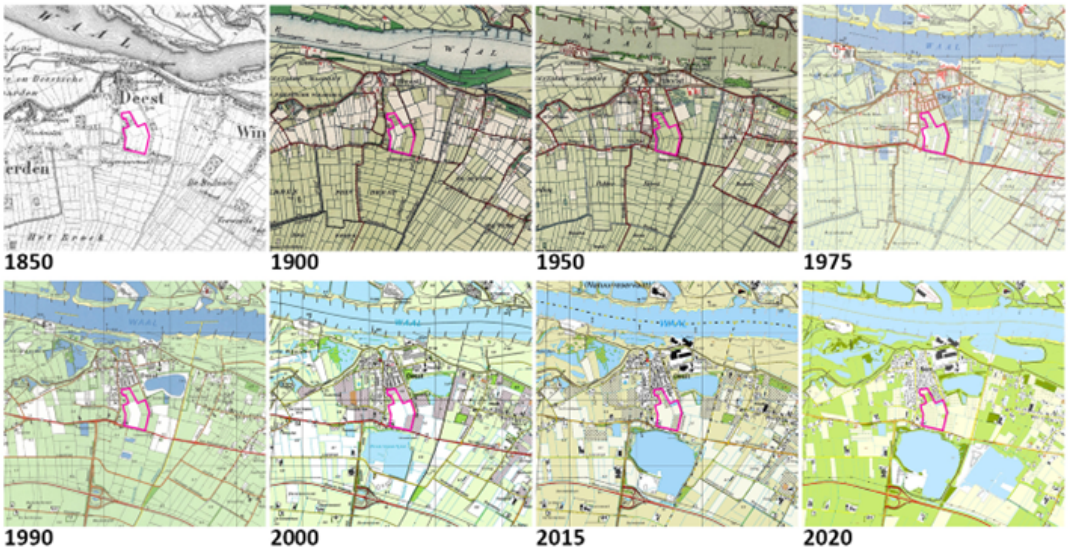
Significante negatieve effecten t.g.v. stikstofdepositie op Natura2000-gebieden zijn daarmee met zekerheid uit te sluiten. Vanwege de afstand geldt dat ook voor andere effecten (verdroging, verstoring e.d.). Het aspect

stikstof en de bescherming van Natura2000-gebieden vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

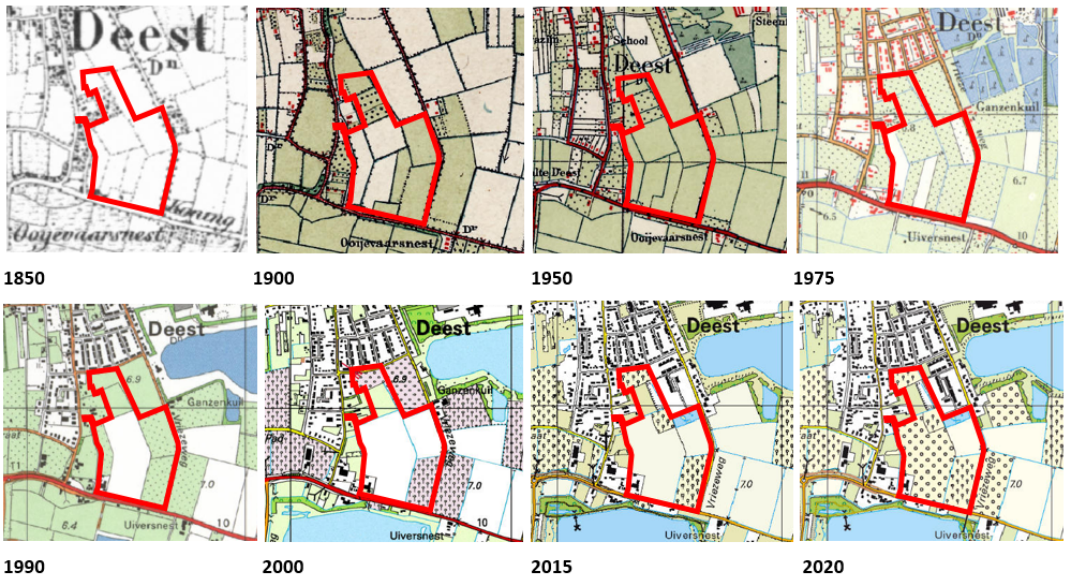
5.2.1 Cultuurhistorie

De onderstaande afbeeldingen tonen de veranderingen in het landschap tussen 1850 en 2020. Op de kaart van 1850 is te zien dat Deest zich begon te ontwikkelen op de oeverwal langs de dijk. Direct grenzend aan de planlocatie strekt zich een rij bomen uit langs de oostelijke plangrens. Verder is in deze periode de Waalbandijk aangelegd naar de uiterwaarden in het noordwesten, in voorbereiding op de toekomstige steenfabriek. De eerste gebouwen van de steenfabriek zijn in de kaart van 1900 weergegeven net als de realisatie van de Broeksche Leigraaf in het zuiden. In 1950 breidt Deest zich verder uit. Dit gebeurt langs de Grotestraat richting het zuiden. De eerder ontgonnen gronden op de oeverwallen worden in deze periode ingezet voor fruitteelt. Daarnaast worden er in het oosten van Deest nieuwe bospercelen aangeplant. Op de kaart van 1975 is een aanzienlijk verschil te zien met de voorafgaande jaren. De eerder aangeplante bomen in het oosten zijn gekapt om plaats te maken voor een zandwinningsplas (de Ganzenkuil). In de westelijke uitwaarden nabij de steenfabriek ontstaat ook een zandwinplas. Een tweede steenfabriek wordt in het noorden nabij Deest gerealiseerd. Tot slot is in deze periode de stedelijke uitbreiding in het zuiden van Deest grotendeels voltooid.



De ontwikkeling van de omgeving door de jaren heen (bron: topotijdreis.nl)

Op de kaart van 1990 is te zien dat in het zuiden de N322 is gerealiseerd. In de kaart van 2000 is op te merken dat er een intensivering van de fruitteelt in het gebied heeft plaatsgevonden. Dit gebeurt zowel in het plangebied als aangrenzend. Rond deze periode is ook de knik in de Broeksche Leigraaf rechtgetrokken. Verder wordt er een de tweede zandwinplas (Uiver Meertje) ten zuiden van de planlocatie gegraven. Daarnaast wordt er opgaande beplanting in de oostelijke uiterwaarden aangebracht eveneens als bosschages rondom de Ganzenkuil. Het Uiver Meertje wordt in 2015 rondom voorzien van robuuste beplanting. In 2020 vindt de derde zandwinning plaats naast het Uiver Meertje. Deze is in de huidige situatie nog steeds operationeel. Binnen het plangebied is de korte bomenrij aan de zuidoostelijke plangrens het enige cultuurhistorisch element nabij de planlocatie dat bewaard is gebleven.



De ontwikkeling van de planlocatie door de jaren heen (bron: topotijdreis.nl)

De historische verkaveling van het plangebied is nu nog af te lezen. De percelen waren met beplanting begeleid. Het grondgebruik was divers: akkers, weilanden en enkele boomgaarden die zich in de tweede helft van de vorige eeuw uitgebreid hebben, nog steeds binnen de herkenbare verkaveling. In de beleidsnota 'Samen in verscheidenheid' (Beleidsnota cultuurhistorie voor de gemeenten Beuningen, Wijchen, Heumen en Druten) is aan het plangebied grotendeels een middelhoge cultuurhistorische waarde toegekend en in het zuidelijke deel een hoge waarde voor het oude lint, de Van Heemstraweg als verbindingsweg vanwege de historisch-infrastructurele betekenis en de voorkomende historische bebouwing langs deze weg. Om daar ook naar de toekomst toe zorgvuldig mee om te gaan, is er in de planregels van dit bestemmingsplan een bescherming opgenomen, zie Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied.

Het Masterplan beschrijft hierover aanvullend het volgende: Deest Zuid heeft een aantal bijzondere eigenschappen. Het is gelegen tussen twee cultuurhistorische linten die het dorp verbinden met de omgeving. De Grotestraat en de Vriezeweg zijn de cultuurhistorische linten die een belangrijke rol spelen in de ontsluiting van het gebied.Behalve ontsluitingswegen voor auto’s is het ook de toegang tot gebied de Uivermeertjes. Daarnaast heeft de plek cultuurhistorische eigenschappen. Fruitgaarden waar de boeren werkten waren gelegen achter de lintbebouwing. Het groene straatje is nog een cultuurhistorisch verbinding vanaf deze gaarden naar de Grotestraat toe. Over de Grotestraat liepen de mensen naar de kerk.

Bij de kerk is de begraafplaats voor Katholieken gesitueerd. Joden werden begraven op een begraafplaats nabij het Groene straatje. Mensen die niet katholiek waren of waarvan men het geloof niet wist werden begraven op de ongelovigen-begraafplaats. Nabij deze plek staat nog een aantal hoogstam fruitbomen en een oude knot-es.

5.2.2 Archeologie

Momenteel wordt archeologisch onderzoek verricht. De resultaten zullen t.z.t. worden verwerkt in deze paragraaf. Daarin zal ook het belang van het provinciale archeologische beleid en bescherming van het monument worden meegenomen.

Er zijn archeologische zones en er is een archeologisch monument. Het archeologisch monument is een zeer bijzonder nationaal monument, er zijn opgravingen gedaan uit de steentijd. Behalve stenen vondsten lijkt hier ook organisch materiaal aanwezig te zijn. Het is een mooie kans om het verhaal van de plek te vertellen. Dit is mogelijk door toepassing van een informatiebord, een speelplek die verwijst naar de steentijd of door bijvoorbeeld de balustrades van bruggen in te vullen met een bijzondere ornamentering.

Het is ook een belemmering; het archeologisch monument kan niet worden bebouwd. Uitgangspunt is dat er niet dieper dan 50 cm mag worden gegraven. Het perceel met het archeologisch monument wordt derhalve gebruikt voor een groene inrichting raamwerk en eventueel een ondiepe wadi/ droge rivier. Aan deze zone is een aparte dubbelbestemming Artikel 8 Waarde - Archeologisch monument toegekend.

De archeologische zones zijn plekken waar wel gebouwd kan worden maar waar rekening gehouden dient te worden met mogelijke archeologische vondsten tijdens de bouw van de woonwijk. Voor het Archeologisch monument (zie ook onderstaand beeld uit het Masterplan) in het gebied gelden vooralsnog de volgende randvoorwaarden, waar in het Masterplan op is geanticipeerd:

• Advies om vanaf 50 cm diepte de grond onberoerd te laten

• Grondwaterstand mag niet te veel afwijken

• Hier kunnen geen grote, diep wortelende bomen staan

• Hier kan niet worden gebouwd

• Begraafplaats voor ongelovigen blijft een aandachtspunt



Op basis van de actuele plansystematiek van dubbelbestemmingen voor archeologie in de gemeente Druten, is ook in dit plan een tweede dubbelbestemmingen opgenomen, namelijk Artikel 7 Waarde - Archeologie 2, overeenkomstig de nu bekende verwachtingswaarde. De redenen voor het toekennen van deze dubbelbestemming zijn als volgt:

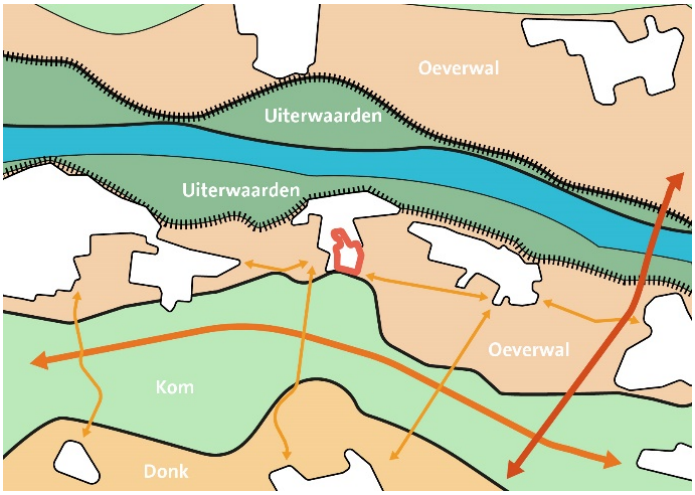
De ondergrens voor onderzoek voor Waarde - Archeologie 2 is 100 m2, een waarde die overeenkomt met de ondergrens die in de wet is opgenomen. Dat betekent weliswaar een afschaling van enkele zones die in het vigerende plan Waard - Archeologie 1 (ondergrens 50m2) zijn, maar de begrenzing van die zones heeft toch al geen relatie met de begrenzing van de archeologische vindplaatsen uit het onderzoek in 2003 (RAAP rapport 742, zie Bijlage 5 Archeologische rapportage) en de update van het verwachtingsmodel (RAAP rapport 6550, zie Bijlage 6 Aanvullende archeologische rapportage). Deze aanpassing houdt praktisch in dat de ondergrens van 50 m2 naar 100 m2 wordt opgerekt, een relatief klein verschil, zeker omdat dit een terrein is dat

grootschalig ontwikkeld wordt.

Omdat de begrenzing van de zones met hoge archeologische verwachting nog niet definitief is, is het ook niet mogelijk om de zones met lagere verwachting (Archeologie 3, 4 of 5) definitief vast te stellen. Daarom worden deze bestemd als Archeologie 2.

5.3 Landschap

Deest grenst aan de Waal en maakt daarmee deel uit van het rivierengebied. Het dorp is gelegen op een oeverwal. Dit zijn zandophopingen die zijn ontstaan door het buiten de oevers treden van de rivier. Deze drogere en hoger gelegen gebieden werden als eerste bewoond, waarop ook de infrastructuur, boomgaarden en akkers zijn aangelegd. Wanneer de rivier buiten haar oevers trad, werden eerst de zwaardere deeltjes (zand) afgezet. Deze werden dichtbij de rivier afgezet en vormden zo de oeverwallen. De kleinere deeltjes (klei) werden verder van de rivier afgezet. Dit zijn de komgronden, die zich ten zuiden van Deest bevinden. In het noorden, aan beide zijden, bevinden zich ook twee uiterwaarden: de Winssense Waard in het oosten en de Afferdense en Deestse Waarden in het westen.



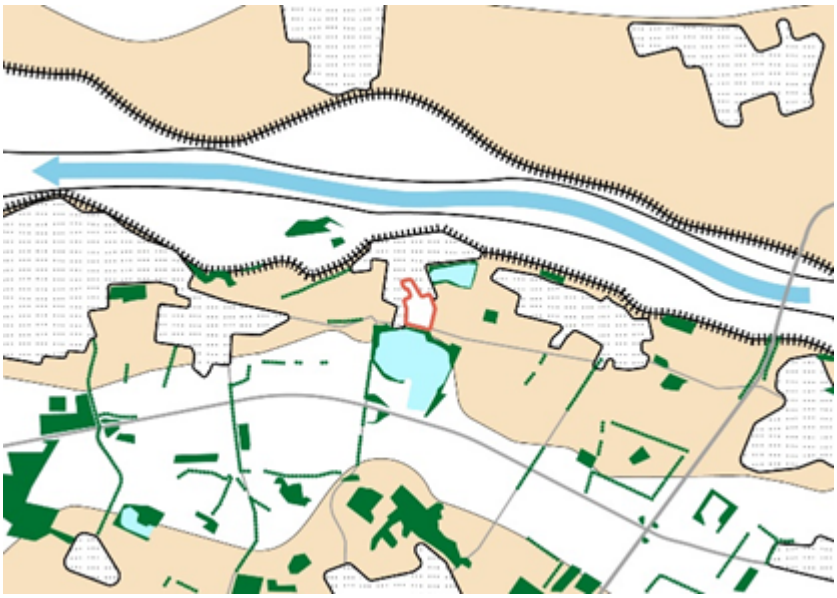
Versimpelde landschapsstructuurkaart

De komgronden en de oeverwallen vertonen verschillende landschapskenmerken. Historisch gezien werden de oeverwallen traditioneel gebruikt voor fruitteelt, terwijl de komgronden dienst deden als weiland of hooiland. Samen met het verschil in bebouwingsdichtheid ontstaat er een ruimtelijk contrast tussen het open komlandschap en het dichter bebouwde oeverwallenlandschap.

Ten zuiden van de komgronden bevinden zich de donken. Dit zijn hoger gelegen rivierduinen in de nattere laaggelegen gebieden. Deze oude rivierduinen zijn gevormd door de Maas en de Waal. Aangrenzend aan deze donken loopt de Broeksche Leigraaf in oost-west richting, wat het belangrijkste waterhuishoudingssysteem in dit gebied vormt. Tijdens de ontginning van de broekbossen zijn er secundaire watergangen aangelegd die hierop zijn aangesloten om zo het water af te voeren. De ontginning hiervan is ook terug te zien in de perceelsvormen. Deze zijn door het verschil van landschapsgebruik anders dan op de oeverwallen en de donken. Het komgebied heeft een langwerpige blokverkaveling, terwijl de donken en oeverwallen een onregelmatigere blokverkaveling hebben.

Ten oosten van het plangebied ligt de A50, die de verbinding tussen het noorden en zuiden van de Waal mogelijk maakt. De oost-west verbinding wordt verzorgd door de N322 (Maas en Waalweg). De bermen langs deze weg zijn nagenoeg onbeplant, wat het open karakter van het komgebied behoudt. De N322 is verbonden met toegangswegen vanuit omliggende dorpen, en sommige van deze wegen zijn incidenteel voorzien van onderbroken bomenrijen.

Wat betreft de beplantingsstructuur op grote schaal, bestaat deze voornamelijk uit losstaande elementen. In het zuidelijke deel zijn enkele grotere bospercelen te vinden, terwijl rondom de zandwinplassen bosschages zijn aangelegd. Tot slot valt op dat de lijnstructuren in een noord-zuid richting liggen en regelmatig onderbroken zijn.



Groenstructurenkaart

Landschapselementen planlocatie

In de huidige situatie betreft de planlocatie een agrarisch gebied. De meest omvangrijke landschapselementen zijn de bosschages rondom de zandwinplassen (donkergroen). In het oosten en zuiden van het gebied zijn deze bosschages te vinden. Verder zijn er rondom en in het zuiden van de planlocatie fruitkwekerijen (lichtgroen), die zijn voorzien van elzenwindsingels. Aan de westzijde van de planlocatie fungeert erfbeplanting als scheiding tussen de agrarische en woonpercelen (dunne stippellijn). Tot slot zijn er nog enkele onderbroken rijen bomen in het gebied, waaronder één binnen de planlocatie zelf (dikke stippellijn). Deze bomenrij langs de zuidoostelijk belendende Vriezeweg is een gedeeltelijke herplanting van een cultuurhistorische bomenrij.

Vanuit het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het uitgangspunt om het landschapstype Waaloeverwal te integreren in stedelijke uitbreidingen van Deest. Door de van oudsher gegroeide patronen van dorpen, linten en kavels overheerst de kleinschaligheid op de oeverwal. Deze structuur is de inspiratie voor een nieuw landschappelijk raamwerk binne het plangebied. Het nieuwe landschappelijk raamwerk vormt het kader waarbinnen verschillende bouwblokken gefaseerd kunnen worden ontwikkeld. Het raamwerk is een groen-blauw raamwerk; de hoofdwatergang verloopt vanaf Wilgenland in het noorden naar de Van Heemstraweg in het zuiden, onderweg krult het om het archeologische monument heen en maakt een lus rondom het eiland. Zo worden de hoofdgroenstructuren ook beelddragend voor de hoofdontsluitingen naar de woonvelden.



Landschappelijke structuur planlocatie

Het nieuwe landschappelijk raamwerk vormt het kader waarbinnen verschillende bouwblokken gefaseerd kunnen worden ontwikkeld. Het raamwerk is een groen-blauw raamwerk; de hoofdwatergang verloopt vanaf Wilgenland in het noorden naar de Van Heemstraweg in het zuiden, onderweg krult het om het archeologische monument heen en maakt een lus rondom het eiland.

Bij het toepassen van erfafscheidingen in het gebied wordt gestimuleerd om deze zoveel mogelijk als (gemengde) hagen of met groen begroeide (egelvriendelijke) schermen uit te voeren. Ook draagt dit bij aan het tegengaan van hittestress en is dit goed voor de biodiversiteit.

5.4 Verkeer en parkeren

5.4.1 Verkeer

Binnen het plangebied worden diverse wegen aangelegd. Deze wegen ontsluiten de woonblokken en zorgen voor een logische routing. Evenwijdig aan de grote verkeersaders worden verbindingen voor het langzaam verkeer aangelegd. De wegen worden zodanig ontworpen dat deze de verkeersbewegingen kunnen accommoderen.

De omliggende wegen zijn allemaal berekend op een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Vanwege het feit dat het woongebied meerdere ontsluitingen krijgt, zal de toename in verkeersbewegingen worden verdeeld over al deze wegen.

De gemeente Druten heeft Goudappel B.V. opdracht gegeven de mobiliteitsstudie uit te voeren (zie Bijlage 2 Verkeersonderzoek). Uit deze studie blijkt na de ontwikkeling van de wijk Deest-Zuid in de gemeente Druten er sprake is van een verantwoorde verkeersdruk op de wegen in Deest. Voor de wegvakken rondom de projectontwikkeling zijn de verkeersintensiteiten in beeld gebracht. Er zijn twee situaties weergegeven: de huidige situatie (basisjaar 2019) en de toekomstige situatie inclusief plan Deest-Zuid (prognosejaar 2032). In het prognosejaar zijn ook alle andere vastgestelde ruimtelijke ontwikkelingen in de regio opgenomen.

Op de omliggende kruispunten is er in de plansituatie sprake van een adequate doorstroming in de drukste ochtend- en avondspitsuren. Er is daarmee sprake van een acceptabele verkeerssituatie in Deest na realisatie van de nieuwbouwontwikkeling Deest – Zuid.

5.4.2 Parkeren

Het parkeren wordt opgelost op drie manieren: op eigen terrein, dit geldt voor de vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen. Er worden parkeerkoffers aangelegd in de bouwblokken die uit het zicht worden gehouden door er een haag voor te zetten. Wanneer achtertuinen of zijtuinen aan de parkeerkoffer zijn gesitueerd worden deze voorzien van een haag of een begroeid hekwerk. Schuttingen rond een parkeerkoffer zijn niet akkoord. Alleen tijdelijke afrastering wordt gedoogd zolang de begroeiing nog niet tot volle wasdom is gekomen.

Bezoekersparkeren wordt in de straat opgelost; met enkelzijdig langsparkeren. In deze stroken worden ook de ondergrondse afvalinzamelsystemen en kliko opstelplekken geïntegreerd. Ook wordt hier af en toe de groenstrook breder gemaakt zodat bomen een groot plantvak krijgen van vier meter breed.

De aantallen parkeervakken voldoen aan het vigerende beleid van de gemeente. Hieronder is de parkeerbalans (per type woning) opgenomen:

Soort woning	Parkeernorm	Parkeerplaatsen openbaar	Parkeerplaatsen op kavel
Appartement sociale huur	1,5	67,5	0
Appartement koop max 200k	1,5	24	0
Appartement koop 200k-250k	1,8	39,6	0
Appartement middenhuur	1,8	29	0
Woning sociale huur	1,5	71	0
Woning koop max 200k	1,5	36	0
Woning koop 200k-250k	1,8	29	0
Woning koop 250k-300k	1,8	90	0
Woning koop >355k (2 kapper)	2	43	43
Woning koop > 355k (vrijstaand)	2	55	55
Vrije kavels	2	0	42
Totaal (623)		**483**	**140**

De gehanteerde parkeernormen zijn in overeenstemming met hetgeen dat is vastgelegd in de Nota Parkeernormen Gemeente Druten 2021 (vastgesteld 10 juni 2021). Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect Parkeren voldoet aan het (lokale) beleid.

In het Masterplan is de normering als volgt vertaald naar de woningtypen:

Gewenst programma

Uitgeefbaar gebied												m² PP
Appartementen	#app	m² BVO	B/N	m² GBO	footprint	P-norm	w/laag	#lagen	#app/gebou	# gebouw	#pp	23
appartement sociaal huur <808LL	45	65	75%	49	2,320	1.5	6	3	20	2	67.5	1,553
app goedkope koop max 200 k (koopstart)LL	16	65	75%	49		1.5	6	3	18	1	24	552
app goedkope koop 200<250 kLL	22	75	75%	56	1,275	1.8	6	3	18	1	39.6	911
appartementen middenhuur <1000	16	90	75%	68	1,234	1.8	4	3	14	1	29	662
Totaal Appartementen	**99**	**6,015**	**75%**	**4,511**	**4,829**						**160**	**3,678**
Gemiddeld appartement		**61**	**75%**	**46**								

Grondgebonden	#won	beuk	diepte	m² kavel	m² uitg	P-norm	op kavel	openbaar	#parkeren totaal	#parkeren openbaar	m² parkeren openbaar
egw sociale huur	47	4.8	19	91	4,277	1.5	0	1.5	71	71	1,622
egw goedkope koop max 200 k (koopstart)	24	4.8	19	91	2,184	1.5	0	1.5	36	36	
egw goedkope koop 200<250 k	16	4.8	19	91	1,456	1.8	0	1.8	29	29	662
egw betaalbare koop 250<300 k	50	5.1	19	97	4,850	1.8	0	1.8	90	90	2,070
egw dure koop >355 k 2 kapper	43	9	23	207	8,901	2	1	1	86	43	989
egw dure koop >355 k vrijstaand	55	12	26	312	17,160	2	1	1	110	55	1,265
vrije kavels	21	15	30	450	9,450	2	2	0	42		
Totaal grondgebonden	**256**				**48,278**				**463**	**323**	**6,608**
Gemiddeld grondgebonden		**7**	**28**	**189**							
TOTAAL	***355***				***53,107***				***623***	***483***	***10,286***

Bij de parkeerplaatsen op kavel is rekening gehouden met de rekenfactor uit de nota parkeernormen. Dus twee parkeerplaatsen naast elkaar kunnen ook als twee worden gerekend. Twee plaatsen achter elkaar telt als 1,3 parkeerplaats.

Omdat het bestemmingsplan nog zal worden opgevolgd door stedenbouwkundige uitwerkingen per veld, kan nu nog niet worden bepaald welk aantal parkeerplaatsen er per veld worden gerealiseerd. Om toch te borgen dat er per veld voldoende parkeerplaatsen zijn, is een parkeernorm opgenomen per bestemmingsvlak wonen, zie Artikel 16 van de planregels.

Hoofdstuk 6 Milieu-aspecten

6.1 Bodem

In de rapportage van 28 augustus 2023 voor fase I is geconcludeerd dat het bestemmingsplan voor het aspect bodem uitvoerbaar is. Onderzoek voor de rest van het plangebied is uitgevoerd en de eerste analyse van deze onverdachte locatie zijn verwerkt in deze toelichting.

Verkennend bodem- en waterbodemonderzoek Deest-Zuid te Deest

Voor de kadastrale percelen gemeente Druten, sectie E, nummers 726, 781 en 782 is bodemonderzoek uitgevoerd, zie ook Bijlage 7 Bodemonderzoek fase 1 bij de toelichting. Hieruit volgen onderstaande onderzoeksresultaten:

Zintuiglijk zijn ter plaatse van de schuur bijmengingen met baksteen waargenomen. Bij de schuur is in één van de twee individuele monsters met sporen baksteen een matig verhoogd gehalte zink aangetoond. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte zink gemeten. Gezien de zeer beperkte overschrijding van de tussenwaarde (bodemindex 0,52) wordt aanvullend onderzoek niet nodig geacht.

Verder zijn in de grond bij de schuur en ter plaatse van de percelen maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. De herkomst van het licht verhoogd gehalte 1,2-dichtlooretheen is onbekend. De verhoogde concentraties barium in het grondwater zijn waarschijnlijk veroorzaakt door een verhoogde achtergrondconcentratie.

In de drupzone van het asbestverdachte dak zijn geen verhoogde gehalten PCB gemeten. Wel is asbest in de fijne factie aangetoond (9,21 mg/kg ds). Het gehalte voor nader asbestonderzoek (50 mg/kg ds) wordt niet overschreden.

De bodemkwaliteit geeft geen belemmeringen voor de toekomstige herontwikkelingen en gebruik. Uit de resultaten van de indicatieve toetsing aan de eisen uit het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de bodem op de locatie voldoet aan de achtergrondwaarde en klasse ‘industrie’.

Aanbeveling

Bij werkzaamheden in de grond dienen de maatregelen conform de CROW-publicatie 400 ‘Werken in en met verontreinigde bodem’ te worden aangehouden. Op basis van het huidige bodemonderzoek is geen voorlopige veiligheidsklasse van toepassing, wel dient de basishygiëne in acht worden genomen. De definitieve klasse kan worden vastgesteld door een middel of hoger veiligheidskundige.

Overige percelen

Het veldwerk van deellocatie 1 is afgerond en van deellocatie 2 staan alle peilbuizen. Op wat bijmengingen met baksteenresten na zijn tot nu toe zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Het vooronderzoek is afgerond. Hieruit zijn geen bijzonderheden gekomen. Hierbij korte samenvatting:

- Op de locatie zijn watergangen gedempt, het is onbekend waarmee dit is gedaan. Tijdens het veldwerk worden hier raaien met boringen verricht.
- Op de locaties zijn boomgaarden aanwezig (geweest), de bovengrond wordt aanvullend onderzocht op organochloorbestrijdingsmiddelen.
- Verder zijn geen verdachte activiteiten bekend.
- Uit voorgaande bodemonderzoeken op/nabij de locatie zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

Verkennend bodemonderzoek Deest-Zuid te Deest Kadastrale gegevens: gemeente Druten, sectie E, nummer 661, 765, 737, 124.

Uit de tweede bodemonderzoeksrapportage (zie ook Bijlage 8 Bodemonderzoek vervolgfase) blijken voor het centrale en zuidoostelijke deel van het plangebied de volgende bevindingen. In de bovengrond zijn bijmengingen met sporen baksteen waargenomen. In eerste instantie zijn matig tot sterk verhoogde gehalten met nikkel en OCB aangetoond, na uitsplitsing van de mengmonsters zijn deze waarden niet bevestigd. In de grond en het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. Ter plaatse van de gedempte watergangen is geen bodemvreemd dempingsmateriaal waargenomen.

De bodemkwaliteit geeft geen belemmeringen voor de herontwikkeling, het huidig en toekomstig gebruik van deellocatie 2.

De verhoogde concentraties barium in het grondwater bij beide deellocaties is waarschijnlijk veroorzaakt door een verhoogde achtergrondconcentratie.

Uit de resultaten van de indicatieve toetsing aan de eisen uit het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de bodem op de locatie voldoet aan de achtergrondwaarde.

Aanbeveling

Aanbevolen wordt het pad met bijmengingen met recyclinggranualaat te onderzoeken op samenstelling en asbest.

Bij werkzaamheden in de grond dienen de maatregelen conform de CROW-publicatie 400 ‘Werken in en met verontreinigde bodem’ te worden aangehouden. Op basis van het huidige bodemonderzoek is geen voorlopige veiligheidsklasse van toepassing, wel dient de basishygiëne in acht worden genomen. De definitieve klasse kan worden vastgesteld door een middel of hoger veiligheidskundige.

6.2 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidsgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting.

Het planvoornemen voorziet in het oprichten van 99 appartementen en 256 grondgebonden woningen. Dit zijn verblijfsobjecten die worden gekenmerkt als nieuwe geluidsgevoelige object. Het plangebied ligt niet binnen de richtafstand van bedrijven en tevens niet binnen de geluidzone van zoneplichtige wegen. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer inzichtelijk gemaakt. Hiervoor is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Aelmans, Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting Deest-Zuid, rapportnummer M230129.001.001.R1/GGO, 21 november 2023). De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder overgenomen. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 9.

Wet geluidhinder

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

Weg	*Voorkeurs-grenswaarde*	*Maximale ontheffings-waarde*	*Overschrijding voorkeurs-grenswaarde*	*Dove gevel*	*Hogere waarde*
Van Heemstraweg	48 dB	63 dB	1 t/m 10 dB	-	49 t/m 58 dB

Afbeelding: Conclusies Wet geluidhinder voor huidige projectie plangebied

Voor de huidige projectie van het plangebied zal de hoogste geluidbelasting, inclusief aftrek, 58 dB betreffen. Indien noodzakelijk kan voor deze woningen onderbouwd worden verzocht een hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Er wordt hierbij specifieker gekeken naar de maatregelen. Conclusie is dat bij toepassing van een tweede verdieping er een afscherming van 5,5 meter hoog moet komen en dit zowel financieel als stedenbouwkundig niet doelmatig wordt geacht. Toepassing van stil wegdek heeft te weinig effect om financieel doelmatig te worden geacht. Maatregelen in de gevel in combinatie met ene hogere grenswaarde is daarom het meest voor de hand liggend en doelmatig.

Vanaf circa 90 meter vanaf perceelsgrens van de Van Heemstraweg wordt de voorkeursgrenswaarde niet meer overschreden. Echter is gezien de ligging van de weg en het plangebied de verwachting dat in de praktijk alleen de eerste (paar) woningen richting de Van Heemstraweg daadwerkelijk een hogere geluidbelasting zullen hebben dan de voorkeursgrenswaarde. Eén en ander is afhankelijk van de afscherming die de te realiseren woningen elkaar kunnen bieden.

Cumulatie

Wet geluidhinder

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Van Heemstraweg bedraagt circa 62 dB op de locatie waar in het huidige plangebied een woongebied is weergegeven, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'tamelijk slecht' en daarmee zal voor die locatie ter bepaling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bezien worden of maatregelen mogelijk zijn.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Karakteristieke geluidwering van de gevel

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting (aanzienlijk) hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel voor deze woningen. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Grootheid	*Hoogste waarde*
hoogste gecumuleerde geluidbelasting ter hoogte van woongebied	62 dB
vereist binnenniveau	33 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$)	29 dB

Afbeelding: Conclusies karakteristieke geluidwering van de gevel

Besluit hogere grenswaarde

Het besluit tot verlening van Hogere Grenswaarde is opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting.

6.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mens te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Wanneer een project aangeduid kan worden als 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging (NIBM), vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer een activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1500 woningen bij één ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht.

Voorliggend project betreft de bouw van maximaal 355 woningen. Hierdoor blijft het voornemen ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg, waardoor het planvoornemen aangemerkt kan worden als NIBM. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

Onderhavige planontwikkeling is aan te merken als NIBM. Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente en het feit dat de ontwikkeling niet is gelegen bij knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wmb. De Wmb staat derhalve de realisering van de woningen niet in de weg.

6.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheidbuisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Het voornemen bestaat de bouw van 355 nieuwe woningen mogelijk te maken. Daarmee worden kwetsbare objecten toegevoegd. In het kader van externe veiligheid moet worden beoordeeld of het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen.

Middels een korte Quickscan is beoordeeld of de genoemde risicobronnen mogelijk een belemmering vormen voor de invulling van het plangebied. Uit deze Quickscan blijkt het volgende:

Transport over het water: Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een waterweg

waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Transport over de weg: Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of PAG van wegen in de omgeving. Op basis van de afstand is het niet noodzakelijk de hoogte van het groepsrisico kwantitatief vast te stellen.

Transport over het spoor: Het plangebied ligt niet binnen een risicocontour of PAG. Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan binnen het invloedsgebied van de Betuweroute (invloedsgebied tot 4 km uit spoor, locatie ligt op 3,6 km uit spoor). Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Omdat de afstand tussen het plan en de risicobronnen groter dan 200 meter is, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

Buisleidingen: Het plangebied bevindt zich niet binnen een 1% letaliteitsafstand of invloedsgebied van een buisleiding waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Inrichtingen: Het plangebied ligt niet binnen een veiligheidsafstand of invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving van het plangebied. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

De meest nabij gelegen inrichting betreft een tankstation ten zuidwesten van de planlocatie. Deze is op voldoende afstand (meer dan 500 meter) gelegen.



Uitsnede risicokaart Atlas leefomgeving met globale ligging plangebied (rode cirkel) (bron: Atlas leefomgeving)

Conclusie: Er is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk om aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbare situatie met betrekking tot externe veiligheid.

Verantwoording groepsrisico

Het plan ligt in het invloedsgebied groepsrisico van drie risicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. Omdat het plan op meer dan 200 meter van deze transportroutes ligt, hoeft enkel ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS palen) en NL-Alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende.

6.5 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder. Voor het toetsen van deze ruimtelijke scheiding is de VNG-publicatie 'Handreiking Bedrijven- en milieuzonering' leidend. In deze publicatie zijn voor verschillende soorten bedrijven richtafstanden opgenomen betreffende geluid, geur, gevaar en stof.

Het plan bestaat uit de oprichting van 355 woningen. Een woning is geen hinderveroorzakend object, maar wel aan te merken als gevoelig object. Daarom dient ter plekke van de te realiseren woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te worden. Bovendien mag het planvoornemen niet leiden tot een belemmering in de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven. De VNG systematiek gaat uit van richtafstanden in een rustige woonwijk. Die luiden als volgt:

- categorie 1 bedrijf: 10 meter;

- categorie 2 bedrijf: 30 meter;

- categorie 3.1 bedrijf: 50 meter.

Echter in een drukker gebied, zoals rond Deest Zuid, waar gemengd wonen, bedrijvigheid en drukkere infrastructuur voorkomen, kan iedere afstandsstap met 1 categorie worden verkleind, wat leidt tot de volgende richtafstanden:

- categorie 1 bedrijf: 0 meter;

- categorie 2 bedrijf: 10 meter;

- categorie 3.1 bedrijf: 30 meter.

De ontwikkelingen vinden plaats in het gemengde gebied Deest Zuid. De omgeving van het plangebied betreft

nagenoeg uitsluitend bedrijven, die mogelijk een hinderveroorzakende functie betreffen. Nabij de planlocatie zijn de volgende bedrijven gelegen met bijbehorende richtafstanden bij een gemengd gebied:

Adres	Bedrijf	Grootste afstand gemengd gebied	Afstand tot plangebied
Grotestraat 20	G. van Dreumel Tegelwerken	0 (geluid)	75
Grotestraat 55	Peters Auto's	10 (geluid)	130
Grotestraat 38	Ben van Elk	10 (geluid)	70
Van Heemstraweg 1B	Autobedrijf Rieken	10 (geluid)	70
Van Heemstraweg 7 t/m 9A	Geen (horeca bestemming)	0 (geluid)	110

Tabel: milieuzonering

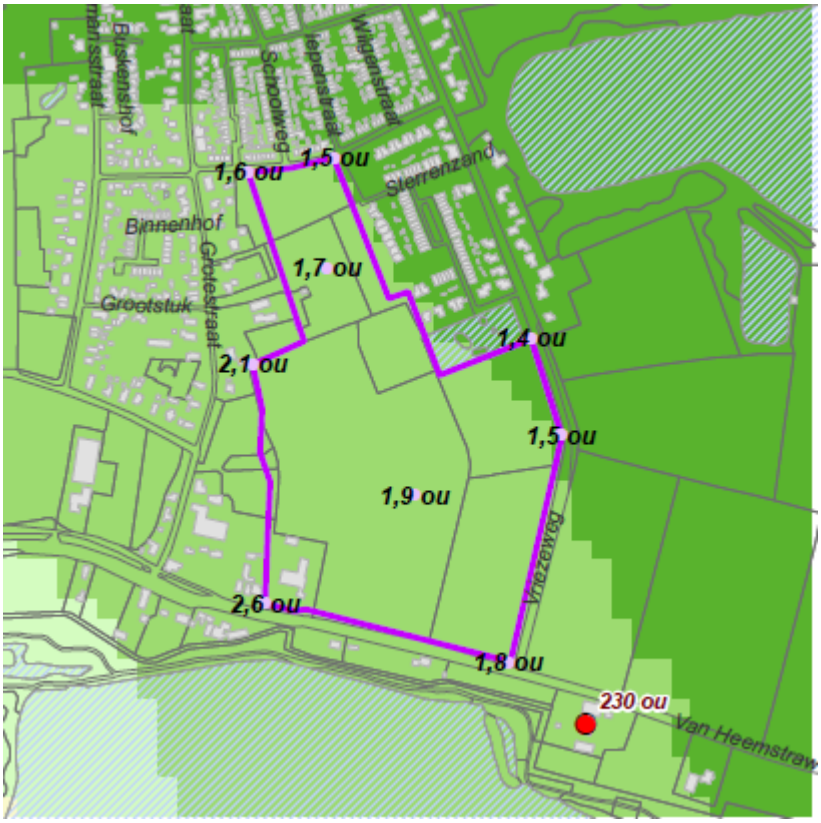
De voorgaande tabel is gebaseerd op de vigerende bestemmingsplannen. Er is gemeten vanaf de perceelsrand, zodat bij een maximale invulling van het (bedrijfs-)perceel kan worden voldaan aan de richtafstanden. Op basis van de bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat er wordt voldaan aan de richtafstanden en dat er geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van de woonwijk vanuit het aspect milieuzonering.

6.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderij in de gehele gemeente. Voor niet vergunningverplichte veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbeluit het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Het planvoornemen voorziet in het toevoegen van woningen, zijnde geurgevoelige objecten. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van geuremissiebronnen, zo blijkt uit een quickscan op dit aspect. Een nadere toetsing is daarom niet nodig. Voor de volledigheid is een afbeelding gemaakt waarop de beoordeling van het leefklimaat op basis van de achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder is opgenomen. Deze is als bijlage 11 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder is een uitsnede van de kaart opgenomen.



Uitsnede kaart geurbelasting

Op basis van het voorgaande vormt het aspect "Geur" geen belemmering voor het realiseren van het planvoornemen.

6.7 MER beoordeling

Algemeen

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen.

Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, áltijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op die op de D-lijst zijn vermeld volgt óf een m.e.r.-beoordelingsplicht óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende drempelwaarde onder andere van belang. Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang.

De activiteit die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, behoren niet tot de C-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is. De voorgenomen ontwikkeling, behoort echter wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein’.

Er is een sprake van een ‘stedelijke ontwikkeling’ en daarom is het opstellen van een vormvrije

m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r. Voor projecten groter dan 100 hectare en meer dan 2000 woningen dient altijd een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. De omvang van de woningbouw is zodanig beperkt dat er geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden is. Dit betekent dat er een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd kan (maar niet hoeft te) worden.

In bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectenbeoordeling is een aantal beoordelingscriteria opgenomen.

Planbeoordeling (conform bijlage III EEG-richtlijn)

Kenmerken van het project

De realisatie van de woningen en de gebiedstransformatie grenzend aan de kernrand van Deest is een project van beperkte omvang. Er is in onderhavig plan sprake van een gefaseerde kleine gebiedsontwikkeling met woningbouw. Er is geen sprake van grootschalig gebruik van natuurlijke grondstoffen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder of risico op ongevallen.

Plaats van het project

De gronden zijn gelegen nabij regionale infrastructuur aan de kernrand van Deest. De gronden zijn eerder al als geschikt beoordeeld om een deel van de volkshuisvestingsopgave te realiseren, daar waar inbreidingslocaties onvoldoende capaciteit hebben voor de kwantitatieve bouwopgave in de regio.

Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de aard van de ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten te verwachten. Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen van het gebied is niet aan de orde. Realisatie van het plan heeft geen relevante / significante effecten op bodem, waterhuishouding, verkeersaantrekkende werking luchtkwaliteit, bedrijfshinder en externe veiligheid.
Dit geldt ook voor het aspect flora en fauna. Dit blijkt uit de vorenstaande verantwoording die in dit bestemmingsplan is vervat. Het plangebied ligt op voldoende afstand van Natura 2000 (Uiterwaarden Waal) en het Gelders NatuurNetwerk en zal geen relevante / significante invloed op deze gebieden hebben, zo blijkt uit de stikstoftoets.

De resultaten uit de milieuonderzoeken leveren geen belemmering op voor de beoogde woningbouw.

Hoofdstuk 7 Waterhuishouding

7.1 Inleiding

De ontwikkeling is voorzien aan de zuidzijde van Deest. Het projectgebied heeft een oppervlak van ongeveer 16,2 ha en ligt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Op de locatie worden woningen gerealiseerd en er ontstaat daarmee nieuw verhard oppervlak. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf betreft een samenvatting van het concept waterhuishoudkundig plan (d.d. 26-09-2023, zie Bijlage 12 Waterhuishoudkundig plan) voor deze ontwikkellocatie.

7.2 Beschrijving watersysteem

7.2.1 Geomorfologie en geohydrologie

Het plangebied ligt aan de zuidrand van Deest, op de rand van het stedelijk gebied en het landelijk gebied. In het zuiden ligt het maaiveld op circa NAP +6,4 m en dit loopt op richting het noorden naar circa NAP +7,3 m.

Ondergrond

Met behulp van de Bodematlas is het bodemtype van de ondiepe bodem in beeld gebracht. Het projectgebied is gekarteerd als kalkhoudende ooivaaggronden en kalkhoudende poldervaaggronden, die bestaan uit zware zavel en lichte klei. Deze bodemtypes staan bekend om hun slechte waterdoorlatendheid. De kleiige deklaag is doorkruist met zandbanen en het is belangrijk om de aanwezigheid van deze zandige afzettingen in kaart te brengen. Het grootste deel van het projectgebied heeft een kleiige deklaag heeft van 2 tot 3 m dik. Verder is deze deklaag in een deel in het noorden en in het westen en in het oosten van het projectgebied circa 3 tot 4 m dik.

Grondwater

De (gemiddelde) GHG van het projectgebied bevindt zich op NAP + 6,3 m en 0,1 m - 1,0 m onder maaiveld. De GLG bevindt zich op circa NAP +5,2 m en 1,2 m - 2,1 m onder maaiveld. Het grondwater stroomt in zuidelijke richting. Ten noorden van de ontwikkelingslocatie is de Waal gelegen. Door insnijding van de Waal in het eerste watervoerend pakket staat het rivierwater min of meer in direct contact met het grondwater in dit pakket. Hierdoor is de stijghoogte van het grondwater in het eerste watervoerend pakket wel afhankelijk van de hoogte van de waterstand in de Waal. Bij hogere rivierstanden stroomt het grondwater in het eerste watervoerend pakket in de richting van het binnendijks gebied. Bij lage rivierstanden is de stroming richting de rivier en heeft de rivier een drainerende werking op de omgeving.

Kwel/wegzijging

In dit projectgebied komt volgens de klimaatatlas van Waterschap Rivierenland geen infiltratie voor (ook niet in een droge zomer bij lagere rivierwaterstanden), enkel kwel. Volgens de klimaatatlas van Waterschap Rivierenland is er binnen dit projectgebied kwel te verwachten tijdens T=10 hoogwater. In het noorden en oosten van het projectgebied is dit meer dan 3 mm/dag en in het midden en zuiden van het projectgebied is dit 1 - 3 mm /dag. Verder is er volgens de klimaatatlas van Waterschap Rivierenland in delen van het projectgebied nog steeds kwel te verwachten tijdens een droge zomer, al is het logischerwijs minder dan de kwel tijdens hoogwater. In het midden en oosten van het projectgebied varieert de kwel tijdens een droger zomer van 0,1 mm/dag tot 1 mm dag.

Drinkwaterreservingsgebied

De projectlocatie ligt binnen een kwetsbaar drinkwaterreservingsgebied. Dit geeft een aantal beperkingen maar deze zijn te overzien. Concreet betekent dit dat waterlopen of wadi's in het plan realiseren wel mogelijk is.

7.2.2 Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Peilgebied

Het projectgebied ligt in het oosten van het bemalingsgebied Quarles van Ufford (QVU165). Dit peilgebied heeft een zomerpeil van NAP +5,75 m en een winterpeil van NAP +5,6 m. De marges op de peilen variëren van -0,15 m tot +0,15 m. De aanvoer van water in dit gebied is beperkt en hiermee zal rekening moeten worden gehouden bij de inrichting van het plan. Niet alle voorzieningen zullen waterhoudend zijn of kunnen vanuit de bodem opbouw voldoende diep gegraven worden.

Oppervlaktewater

Er liggen meerdere A-waterlopen (deels overkluisd) langs de grens van en door het projectgebied, meerdere B-waterlopen langs de grens van en door het projectgebied, een C-watergang langs de grens van het projectgebied, en er ligt momenteel een waterbergingsgebied in het noorden en in het noordoosten van het projectgebied. Het westelijk gelegen waterbergingssysteem is ontwikkeld ten behoeve van De Gaarden (de wijk ten oosten van deze waterberging) en het oostelijk gelegen retentiegebied is de vereiste berging vanuit het bestaande gemengde stelsel Deest. Verder ligt ten noordoosten van het projectgebied de Ganzekuil; aangemerkt als een C-water. Deze plas vangt momenteel veel kwelwater af. Bij de invulling van nieuw water in dit projectgebied dient hier rekening mee gehouden te worden. Binnen het projectgebied en in de directe omgeving daarvan liggen geen HEN- of SED-watergangen.

Afvalwater en aanwezige riolering omgeving

Rondom het projectgebied ligt in de aanliggende noordelijke en westelijke woonwijken voornamelijk gemengde riolering. In De Gaarden (ten oosten) ligt een DWA-stelsel en een HWA-stelsel. Aan de zuidkant ligt een DWA-stelsel in de vorm van een persleiding. Er ligt een polderriool dat vanuit de Vriezeweg ten noorden van het projectgebied naar de Jan van Weliestraat loopt, via de A-watergang, naar het bergingssysteem ten westen van de Gaarden. Verder ligt er op de hoek van de Jan van Weliestraat en de Iepenstraat een gemaal (49 - 57 m3/uur) in De Gaarden. De bob van de leiding ten zuiden van het gemaal ter hoogte van de Obsidiaan grenzend aan het projectgebied ligt op NAP +5,02 m, de inkomende leiding op het gemaal ligt op een diepte van NAP + 4,97 m, het betreft een buis met een diameter van 250 mm Verder ligt er ook een polderriool aan de Grotestraat, direct ten westen van het projectgebied.

Ten noordoosten van het projectgebied ligt een gemengde overstort van Deest. Deze overstort is voorzien van een bergbezinkleiding om de vuiluitworp te beperken. Na deze bergzinkleiding ligt ook nog een uitstroomleiding die loost op de waterloop aan de Vriezeweg. Bij de ontwikkeling van dit plan wordt hier rekening mee gehouden en ervoor gezorgd dat deze kan blijven lozen zodat wateroverlast in de kern van Deest wordt voorkomen.

Het waterschap heeft de kanttekening gemaakt dat de RWZI behoorlijk belast is. In de verdere uitwerking van de riolering wordt in overleg met het waterschap bekeken in hoe het afvalwater door het waterschap verwerkt kan worden. De uitwerking van de riolering vindt plaats in overleg met de gemeente en het waterschap op het moment dat het rioleringsplan als onderdeel van het waterhuishoudkundig plan deel 2 wordt gemaakt.

7.2.3 Ecosysteem

Het projectgebied ligt niet in een ecologische hoofdstructuur (zoals het Gelders natuurnetwerk), natte natuur heeft geen bijzondere waarde, en het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor natte natuur.

7.3 Waterbeleid en waterbeheer

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

Zorgplicht afvalwater

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

Zorgplicht hemelwater

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

Zorgplicht grondwater

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

Zorgplicht oppervlaktewater (waterschap)

De gemeente valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Voor lozing op oppervlaktewater (A-, B- en C-water) heeft de perceeleigenaar een vergunning van het waterschap nodig (Waterwet art. 6.2). Een perceeleigenaar (of aanliggende perceeleigenaar) is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van oppervlaktewater (B- en C-water volgens de legger van het waterschap) dat op eigen terrein ligt. Het waterschap draagt zorg voor het onderhoud van A-watergangen. Voor ingrepen of activiteiten in of nabij watergangen dan wel in of nabij een waterkering heeft een perceeleigenaar een Keur-ontheffing van het waterschap nodig.

7.3.1 Beleidsplanwater en riolering, Druten

De gemeente beschikt over een beleidsplan water en riolering, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijk waterbeleid is met name gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van de riolering met de voorkeursvolgorde: 1) Besparen, 2) Vasthouden, 3) Bergen, 4) Aanpassen en 5) Afvoeren. De gemeente geeft aan de voorkeur te hebben voor een natuurlijke en bovengrondse verwerking (zoals vasthouden in een retentievoorziening). Dit ziet er aantrekkelijker uit, is beter te combineren met andere maatschappelijke functies en opgaven, goed voor bewustwording en eenvoudiger in beheer en handhaving. Ondergrondse maatregelen wil de gemeente enkel treffen bij beperkte ruimte of als gevolg van een kosten-baten analyse (doelmatigheid).

Wat betreft de eisen ten aanzien van waterberging sluit de gemeente grotendeels aan op de eisen die het

waterschap hanteert.

7.3.2 Beleid Waterschap Rivierenland

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 Waterschap Rivierenland

In het waterbeheerprogramma (WBP) staan de doelstellingen van Waterschap Rivierenland voor de periode 2022 - 2027. Het waterschap beschrijft wat ze (vaak samen met anderen) gaat doen om die doelen te halen en hoe ze inspeelt op veranderende omstandigheden, zoals het klimaat en stoffen in het oppervlaktewater. Hierdoor weten de inwoners van haar werkgebied en de partners wat ze van het waterschap kunnen verwachten. Met dit plan geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening Water om een WBP op te stellen. Volgens de planning gaat de Waterwet per 1 januari 2024 op in de Omgevingswet. Daarin staat de verplichting om een waterbeheerprogramma op te stellen.

Beleidsregels ten aanzien van waterberging

In de Keur zijn hydrologische uitgangspunten opgenomen. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Bij hemelwaterlozing van een verhard oppervlak moet de aanvrager voorzieningen treffen om de landelijk afvoer te realiseren door middel van:

- het creëren van extra waterberging op het eigen terrein door middel van het graven of vergroten van een oppervlaktewaterlichaam, en/of
- het creëren van extra retentie in het oppervlaktewaterlichaam waarop wordt geloosd door vergroten van het profiel van de oppervlaktewaterlichaam, en/of
- het graven van nieuw oppervlaktewaterlichaam binnen hetzelfde peilgebied en aangesloten op bestaande A- of B-wateren, en/of
- het creëren van extra berging door het aanleggen van wadi's. Er kan onderscheid gemaakt worden in wadi's met de volgende functie:
- berging met tevens infiltratie (deze variant zal in dit gebied vrijwel niet kunnen worden toegepast vanwege bodemopbouw en hoge grondwaterstanden);
- alleen berging (droogvallende retentie).

De maximale afvoer van water uit het projectgebied mag niet meer zijn dan 1,5 l/s/ha (landelijke afvoernorm). Er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Er wordt gerekend met twee ontwerpbuien namelijk:

- de T=10+10% neerslag; bij een bui T=10+10% mag het waterpeil in de sloot volgens het peilbesluit 0,30 meter stijgen (gezien vanaf het zomerpeil). Dit is een regenbui die, volgens de statistieken, eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatsverandering. Daarbij geldt als vuistregel dat er 436 m3 berging per ha verhard oppervlak nodig is (43,6 mm/m2). Deze vuistregel geldt alleen bij waterberging in open water. Bij compensatie van de versnelde afvoer van hemelwater door het graven van nieuwe oppervlaktewaterlichamen en/of het verbreden van bestaande oppervlaktewaterlichamen gelden voorwaarden voor de oppervlaktewaterlichamen. Deze zijn in de voorgaande paragraaf besproken.
- Bij een regenbui (T100+10%) mag het waterpeil stijgen tot de laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Daarbij geldt als vuistregel dat er 664 m3 berging per ha verhard oppervlak nodig is (66,4 mm/m2). Deze vuistregel geldt bij watercompensatie in kunstmatige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld wadi's of kratten.

Deze vuistregels zijn bedoeld voor kleinere plannen en geven bij grote, meer complexe plannen zoals deze een eerste indicatie. In een latere fase dient er ook een waterbalans of model gemaakt te worden op basis van onder andere regenduurlijnen. In het waterhuishoudkundig plan wordt hier nader op ingegaan.

7.4 Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Deze paragraaf beschrijft en motiveert de wijze waarop op de planlocatie rekening is gehouden met het watersysteem, gelet op de waterhuishoudkundige situatie, beleid en regelgeving. Water en bodem zijn sturend. Hoewel de hoofdstructuur van het watersysteem is aangepast wordt wel een noord-zuid verbinding gehandhaafd.

7.4.1 Leefomgeving en ruimtegebruik

Beleidsuitgangspunten

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

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

Gevolgen van/voor het plan

Water vormt een blauwe ader door het plan en is mede bepalend geweest voor ontwerp van het plan. Binnen het plan wordt rekening gehouden met water in combinatie met openbaar groen. Het zichtbare water geeft die uitstraling aan de wijk zoals dat gewenst is.

7.4.2 Kwaliteit en beleving

Beleidsuitgangspunten

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

Schoon hemelwater mag rechtstreeks in de bodem worden geloosd. Verontreiniging van hemelwater voorkomen, o.a. door toepassing van niet-uitlogende materialen (Dubo-bepalingen) en door beperking van toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater alleen lozen via een zuiverende voorziening.

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

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

Gevolgen van/voor het plan

Grenzend aan de ontwikkeling ligt een gemengde overstort vanuit de Kern Deest. Deze is bedoeld om wateroverlast in de kern van Deest te voorkomen. In dit plan is rekening gehouden met deze overstort en is gezocht naar een passende oplossing. Het overstortende water gaat niet dwars door de woonwijk maar blijft gescheiden van het schone hemelwater in de woonwijk. Grenzend aan de woonwijk kan er via de bestaande waterloop aan de Vriezeweg en van Heemstraweg bij extreme neerslag overstortend water door de waterloop

gaan. Bij de inrichting van de wijk grenzend aan deze waterlopen is gezocht naar voldoende afstand tussen de woningen en deze waterloop zodat daarmee de gezondheidsrisico's zijn beperkt.

Het schone hemelwater binnen het projectgebied wordt op openbaar terrein via nieuw oppervlaktewater afgevoerd. Daar waar mogelijk vind bovengrondse afvoer van hemelwater plaats, indien het niet mogelijk is wordt met hemelwaterriolen gewerkt. Het nieuwe oppervlaktewater wordt voorzien van natuurvriendelijke oevers dat ten goede komt aan de waterkwaliteit.

7.4.3 Klimaatadaptatie

Beleidsuitgangspunten

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

Komen tot een klimaat adaptieve ruimtelijke inrichting, o.a. voor wat betreft bebouwing, wegen, groen en water. Voorkomen dat water bij hevige neerslag in de bebouwing terecht komt of afstroomt buiten het plangebied. De hoeveelheid verhard oppervlak tot een minimum beperken. Zorgdragen voor voldoende waterberging, tegen hemelwateroverlast en ter buffering van water in droge tijden (zie ook waterberging). Groenstructuren klimaat robuust aanleggen voor wat betreft areaal, type beplanting en waterbergend vermogen. Dit draagt bij aan het voorkomen van hittestress en verbeteren van de biodiversiteit.

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

Gevolgen van/voor het plan

Volgens de wateroverlastkaart van Waterschap Rivierenland is het projectgebied een beetje gevoelig voor wateroverlast bij een bui van 70 mm in 2 uur tijd. De waterdiepte is gemiddeld circa 5 tot 15 cm op delen van het projectgebied waar de maaiveldhoogte lager dan circa NAP +6,8 m is. Dit geeft aan dat het belangrijk is dat de bouwpeilen voldoende hoog worden gekozen om wateroverlast te voorkomen.

Er zijn kansen om bij de verdere uitwerking van het plan het verhard oppervlak binnen het plangebied te verkleinen door toepassing van groene daken voor wat betreft de platte daken van garages. Het aanleggen van half verharde parkeerplaatsen en voetpaden gaat niet zozeer om het verminderen van verhard oppervlak ten behoeve van de wateropgave, maar kan wel een kans zijn om bijvoorbeeld hittestress te verminderen.

Voor de particuliere kavels kan op verschillende manieren worden omgegaan met het hergebruik van regenwater. Gedacht kan worden aan (een combinatie van):

- vasthouden van regenwater op een groen dak met retentievermogen. Dit draagt bij aan de biodiversiteit en werkt verkoelend voor de woning;
- het hergebruik van regenwater voor toiletspoeling en de wasmachine;
- hergebruik van regenwater door het plaatsen van een regenton, regenzuil of schutting die water kan bergen zodat het regenwater benut kan worden voor het water geven van planten.

Indien gewenst kan het realiseren van waterberging bij particulieren en openbare percelen vastgelegd worden in de regels van het bestemmingsplan en in de koopovereenkomsten per type woning om te borgen dat deze waterberging ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

7.4.4 Waterberging

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Natuurlijke grondwater- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd of hersteld.

Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken zoveel mogelijk afkoppelen van de riolering met de voorkeursvolgorde: 1) Benutting, 2) Bodeminfiltratie binnen het gebied, 3) Berging binnen het gebied, 4) Vertraagde afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied en 5) Afvoer naar riool.

Compenseren van het verlies aan waterberging, indien hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater. De compensatieplicht (Keur waterschap) houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen, zoals bodempassages en open water, moeten voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te kunnen verwerken. En zodanig ruimtelijk ingepast (ruimtebeslag, ligging) dat adequaat functioneren is gewaarborgd.

Gevolgen van/voor het plan

In deze ontwikkeling in Deest-Zuid van circa 16,2 Ha waarin 355 woningen zijn voorzien, is het netto verharde oppervlak 77.787 m2 . De waterberging wordt berekend voor het hele gebied van Deest Zuid inclusief De Gaarden. Voor De Gaarden is immers waterberging gemaakt uitgaande van een groter gebied en derhalve is er reeds extra waterberging aangelegd. Het netto verharde oppervlak van De Gaarden is 26.813 m2. Voor het beoogde nieuwe verharde oppervlak (inclusief de Gaarden) is bij een bergingseis van 43,6 mm in totaal 4.561 m3 waterberging benodigd wanneer de waterberging in open water gerealiseerd wordt. Bij deze bergingsopgave dient er 15.202 m2 wateroppervlak toegevoegd te worden (met een maximum peilsteiging van 30 cm). In het huidig stedenbouwkundig ontwerp is er circa 14.009 m2 wateroppervlak opgenomen. Ook wordt nog waterberging in de vorm van wadi's ingepast binnen een aantal straten in het plan.

In overleg met gemeente en waterschap beoordeeld dat de waterberging ten zuiden van de Gaarden ook gedeeltelijk kan worden ingezet voor de waterbergingsopgave die er met dit plan komt. Er is hiervoor circa 1.800 m2 beschikbaar waardoor er voldoende waterbergingsmogelijkheden in het plan aanwezig zijn. De technische uitwerking hiervoor vindt plaats in de vervolgfase waarin een waterhuishoudkundigplan deel 2 wordt opgesteld.

De waterberging is nu berekend aan de hand van vuistregels. Vanwege de complexiteit van het plan zal in de vervolgfase nog een model opgesteld worden waarmee inzichtelijk wordt hoe het watersysteem gaat functioneren en wordt aangetoond dat het voldoende robuust is ontworpen.

7.4.5 Gezondheid en waterveiligheid

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een veilig watersysteem. Inrichting en beheer van het watersysteem op de planlocatie dient te zijn gericht op het voorkomen of beperken van risico's voor de volksgezondheid en veiligheid.

Risico's van optrekkend vocht primair beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (bv. kruipruimtevrij bouwen, waterdicht bouwen). Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan. Voorts in het plan rekening houden met eventuele risico's van bodemdaling als gevolg van grondwaterstandsdaling (verdroging) of -fluctuatie (zie ook klimaatverandering).

Inrichting en beheer van oppervlaktewater in bebouwd gebied afstemmen op potentieel verdrinkingsgevaar (veilige oevers). Bij de ruimtelijke inrichting rekening houden met locaties waar waterkwaliteit een

gezondheidsrisico kan vormen (zoals bij overstorten en stilstaand water).

Gevolgen van/voor het plan

Aangezien zowel drooglegging, als ontwatering en de klimaatscenario's van wateroverlast aandachtspunten in dit projectgebied zijn, zijn de bouwpeilen afhankelijk van alle voorgenoemde onderdelen.

- Het zomerpeil van het oppervlaktewater is NAP +5,75 m. Om voldoende drooglegging te realiseren is een minimale maaiveldhoogte van NAP +6,45 m noodzakelijk, een straatpeil van NAP +6,75 m, en een bouwpeil van NAP +7,05 m.
- Volgens de ontwateringsnormen is de minimale maaiveldhoogte NAP +6,8 m, het straatpeil NAP +7,3 m, en het bouwpeil NAP +7,3 m.
- De wateroverlastkaart van Waterschap Rivierenland geeft aan dat bij een bui van 70 mm in 2 uur tijd de delen van het projectgebied die lager liggen dan circa NAP +6,8 m gevoelig zijn voor wateroverlast (gemiddeld circa 5-15 cm). Wanneer we uitgaan van het hoogste maaiveldniveau waar nog wateroverlast voorkomt, circa NAP +6,7 m, dient het straatpeil minimaal op circa NAP +7,0 m te liggen om wateroverlast te voorkomen. Het bouwpeil dient dan circa 0,3 m hoger te liggen op circa NAP +7,3 m.

De bouwpeilen van de woningen in de zuidelijke omgeving van het projectgebied liggen ook rond de NAP +7,3 m. Dit geeft aan dat de bouwpeilen zoals hierboven beschreven goed aansluiten op de omgeving. De bouwpeilen van de woningen in de noordelijke omgeving van het projectgebied liggen tussen de NAP +7,4 m en NAP +7,6 m. Geadviseerd wordt om voor deze ontwikkeling uit te gaan van een minimaal wegpeil van NAP + 7,0 m en een minimaal bouwpeil van NAP + 7,3 m.

7.4.6 Gezondheidsrisico'sinzake waterkwaliteit

In het kader van volksgezondheid speelde in 2001 de afstand van watergangen met een gemengde riooloverstort tot bebouwing een rol. Regelgeving rondom de gewenste afstand van een watergang waar een gemengde overstort op zit tot bebouwing is er echter niet, zo leert navraag bij zowel GGD, RIVM als ook het waterschap.

Parallel aan de Vriezeweg ligt een waterloop waarop een gemengde overstort loost en deze vormt daarmee een gezondheidsrisico voor de gemeente. In dat kader zijn er aanbevelingen voor het beperken van risico's om in aanraking te komen met dit oppervlaktewater. Door deze waterlopen niet aantrekkelijk te maken om naar het water toe te gaan wordt het risico op aanraking beperkt. Dit kan door toepassing van steile oevers of beplanting. Daarnaast wordt aanbevolen om te zorgen voor doorspoeling na een regenbui zodat eventueel vuil niet onnodig lang achterblijft in de waterloop en voor geuroverlast kan zorgen. In het ontwerp is ervoor gezorgd dat deze waterloop gescheiden blijft van het oppervlaktewater in het plangebied. De waterloop is ingericht als waterloop die langs het plan afloopt en vanuit de woonwijk nauwelijks zichtbaar is door beplanting.

Voor het oppervlaktewater dat binnen de ontwikkeling wordt aangelegd is de gedachte dat wordt gewerkt met flauwe taluds zodat hier ook ruimte ontstaat voor waterberging. Water trekt kinderen aan en deze flauwe taluds zorgen ervoor dat kinderen makkelijk naar het water toe gaan. In basis stroomt er een beperkte hoeveelheid water door de waterloop waardoor het risico op verdrinkingsgevraag zeer beperkt is. In de woonwijk is sprake van schoon oppervlaktewater waarop geen gemengde overstort loost. Dit oppervlaktewater wordt gevoed door kwelwater van elders, maar ook de regenwater. We kunnen er vanuit gaan dat regenwater voldoende schoon is en hierdoor geen gezondheidsrisico's optreden. Wel is het belangrijk dat bij de aanleg van de woonwijk voldoende aandacht uit gaat naar het realiseren van 0 % foutaansluitingen op de riolering. Hierdoor wordt voorkomen dat onbedoeld afvalwater van woningen terecht komt in het oppervlaktewater en dit dan toch een gezondheidsrisico vormt.

7.5 Overwegingen en conclusies

7.5.1 Overwegingen

Door de kiezen voor een voldoende hoog bouwpeil wordt voldaan aan de ontwaterings- en drooglegginsgeisen. Hemelwater wordt binnen het plangebied geborgen en vertraagd afgevoerd naar oppervlaktewater. Afvalwater kan worden afgevoerd naar de RWZI van Druten, maar in een latere fase wordt nog wel gekeken of er afkoppelmaatregelen moeten worden uitgevoerd zodat de extra hoeveelheid afvalwater ook door de zuivering kan worden verwerkt. Voor de bestaande overstort vanuit de gemengde riolering is een passende oplossing gevonden die het risico voor de volksgezondheid beperkt

7.5.2 Conclusie

Met de beoogde watercompensatie kunnen negatieve kwantitatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse worden uitgesloten. Er is voldoende ruimte voor water ingepast in het plan. Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

De bestaande gemengde overstort vormt een risico voor de volksgezondheid. De overstort kan niet worden verwijderd maar door het toepassen van maatregelen kan het risico van aanraking met dit water voldoende worden beperkt. 'Schone' en 'vuile' waterstromen worden zoveel mogelijk gescheiden binnen het plan. Daarnaast worden maatregelen voorgesteld om het oppervlaktewater in de woonwijk schoon te houden zodat de waterkwaliteit geen risico vormt voor het volksgezondheidsaspect.

7.6 Overleg met waterbeheerder

Beleidsuitgangspunt

Afhankelijk van de aard en locatie moet het ruimtelijk plan voor advies en/of vooroverleg worden voorgelegd aan de waterbeheerder en het advies van de waterbeheerder zijn verwerkt in de waterparagraaf. Veelal zijn de waterbeheerders het waterschap, maar kunnen ook Rijkswaterstaat of de Provincie zijn. Voor wat betreft het belang van het waterschap geldt voor alle ruimtelijke plannen dat bij aanvang van het planproces een digitale watertoets moet worden ingevuld door de initiatiefnemer (www.digitalewatertoets.nl), waarna zo nodig een vooroverleg volgt.

Gevolgen voor het plan

Het waterhuishoudkundig plan is samen met de waterbeheerder opgesteld. Er zijn in het waterhuishoudkundig plan nog een aantal aanbevelingen opgenomen voor de verdere uitwerking. De waterbeheerder wil nauw betrokken worden bij deze verdere uitwerking.

Het waterhuishoudkundig plan vormt een bijlage van bij de ruimtelijke onderbouwing. Via de ruimtelijke onderbouwing wordt formeel nog advies gevraagd bij de waterbeheerder. Dit waterhuishoudkundigplan deel 1 (zie Bijlage 12 Waterhuishoudkundig plan) is de basis voor de ruimtelijke onderbouwing op vuistregels gebaseerd. In de vervolgfase wordt een en ander nog verder beschreven met een modelberekening en komen ook de inrichtingsaspecten verder aan de orde zodat te zijner tijd ook een watervergunning kan worden verleend.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1.1 Participatie

Algemeen

Voor het ontwikkelen van ruimtelijke plannen in Deest, is de integrale Aanpak Deest in het leven geroepen. De kernboodschap van de integrale aanpak luidt: “Samen aan de slag in Deest”. Van nieuwe woningbouw tot een opknapbeurt van Wilgenland, van verfraaiing van het dorpshart tot een duurzame groene openbare ruimte en van duurzame verwarming tot een veilige Vriezeweg, er wordt hard gewerkt om van Deest weer een fijne woon- en leefomgeving te maken.

Het opstellen van een masterplan voor Deest Zuid is dan ook een belangrijk onderdeel van deze integrale aanpak. In de vorige fase is er gewerkt aan een gebiedsvisie en ontwikkelstrategie, dit in samenwerking met bewoners en stakeholders. Bij het opstellen van het masterplan heeft burgerparticipatie opnieuw een belangrijke rol gespeeld. Dit oogstboek participatie beschrijft de werkvormen en bundelt de resultaten. Dit ondersteunt de verantwoording van het maatschappelijk draagvlak van het masterplan, het proces en de gemaakte keuzes. Omdat participatie in het fysieke domein bij dit soort processen relatief nieuw is kan het tevens een pilot vormen voor op te stellen participatiebeleid en/of reflectie en evaluatie.

Het oogstboek is als bijlage 13 bij deze toelichting gevoegd.

Bijeenkomsten

De participatie heeft bestaan uit een aantal onderdelen. Zo zijn er in 2021 in september twee bijeenkomsten georganiseerd. Deze hebben geresulteerd in een verdiepende bijeenkomst in november 2021. Ook is er in september 2021 een digitale vragenlijst ingevuld door 29 bewoners van Deest. Tevens zijn er gesprekken en interviews georganiseerd met de grondeigenaren en stakeholders.

Ten behoeve van het masterplan is er een tekenwedstrijd georganiseerd voor de groepen 5 tot en met 8 van de plaatselijke basisschool.

Op 29 juni 2023 is er een verdiepende bijeenkomst georganiseerd, welke betrekking had op het mogelijk realiseren van een voedselbos. Dit is één van de aspecten die in een eerder participatieoverleg is aangedragen door de aanwezigen.

Op 5 juli 2023 is vervolgens een bijeenkoms georganiseerd voor het thema "ontmoeten". Deze bijeenkomst spitste zich toe op de ontmoetingsfuncties, zoals bijvoorbeeld speeltuinen en jongerenontmoetingsplaatsen.

In juli en augustus 2023 zijn er interviews gehouden met de stakeholders. Dit zijn Goeie Gronden, een actieve bewoner / ondernemer, woningcorporatie Woonwaarts en d'n Draad.

Vooroverleg brandweer

Sector Brandweer, Team Omgevingsveiligheid heeft per drief gedateerd 31 oktober 2023 advies uitgebracht over het concept ontwerp bestemmingsplan Deest-Zuid (Referentie: 2023-007391). Daarin is aangegeven dat ingestemd kan worden met het bestemmingsplan en zijn enkele uitvoeringsaspecten meegegeven die voor de realisatiefase van belang zijn.

8.1.2 Zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Deest Zuid 2023" heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 28 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van terinzagelegging zijn negen zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en deze zijn ook ontvankelijk. De ingediende zienswijzen zijn in een nota samengevat en van een reactie voorzien. Zie daarvoor Bijlage 15 Zienswijzennota bij deze toelichting.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid komt geheel voor het risico van de initiatiefnemers, het plan kan voldoende haalbaar worden geacht. De plan- en procedurekosten voor dit bestemmingsplan worden door de initiatiefnemers voldaan en geborgd in het exploitatieplan. De gemeente is zelf initiatiefnemer en gaat via tenders deelgebieden uitgeven.

8.3 Grondexploitatie

De gemeente Druten is zelf momenteel initiatiefnemer. Na bestemmingsplanprocedure zal via tender uitgifte van deelgebieden tot realisatie worden gekomen. Met die inschrijvers worden vervolgens realisatie overeenkomsten aangegaan.

De GREX is 16 november 2023 geopend door de gemeenteraad. Tegelijk met de procedure voor vaststelling van dit bestemmingsplan wordt ook een procedure voor een exploitatieplan gevoerd. Na vaststelling bieden beide de kaders voor realisatie het project Deest Zuid.

Het exploitatieplan aangevuld met taxatie inbrengwaarde maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan en is opgenomen als bijlage 14 bij de toelichting.

Artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: 'Wro') bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is om kosten te verhalen door een exploitatieplan vast te stellen. Artikel 6.12, tweede lid Wro bepaalt dat het niet nodig is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° Wro niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro niet noodzakelijk is.

Het Bestemmingsplan 'Deest-Zuid 2023' maakt het mogelijk om woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals openbaar gebied, te realiseren. Omdat het nog niet is gelukt om met alle grondeigenaren van de gronden die zijn betrokken in het plangebied tot overeenstemming te komen is het kostenverhaal niet 'anderszins verzekerd'. De gemeente is derhalve op grond van artikel 6.12, eerste lid Wro verplicht om kosten te verhalen door bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Het doel van het exploitatieplan is om:

- de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal;
- het tijdvak en de fasering te bepalen;
- eisen, regels en een uitwerking van de regels te stellen.

Hoofdstuk 9 Juridische aspecten

9.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die gemaakt zijn.

Het plan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hiermee is het plan digitaal uitwisselbaar conform de laatste standaarden.

9.2 De bestemmingen

De perceeelsbestemmingen dien dit bestemmingsplan zijn opgenomen betreffen de volgende:

Groen

Het in het Masterplan opgenomen (openbare) groen van structurele omvang krijgt een bestemming groen. Deze bestemming richt zich op aanleg, beheer en instandhouding van groen, mede bedoeld voor recreatief gebruik, Bijbehorende voorziening zijn daarom ook toegestaan binnen de bestemming. Met een aanduiding is aangegeven waar binnen de bestemming Groen een waterberging is voorzien.

Verkeer

Binnen de bestemming Verkeer zijn de hoofdwegen van het woongebied opgenomen, waarbinnen ruimte is voor de aanleg van wegen, parkeervoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen. Bermen, bermsloten etc. kunnen ook binnen deze bestemming voorkomen, evenals wegbegeleidende beplanting, voet- en fietspaden en andere openbare voorzieningen.

Water

Het hoofdwatersysteem, bestaande uit sloten en open water, krijgt de bestemming water. Hierbinnen zijn ook technische voorzieningen toegestaan ten behoeve van de waterhuishouding.

Woongebied

Daar waar het Masterplan de te ontwikkelen velden met woningen heeft bepaald, hebben deze velden in het bestemmingsplan de bestemming Woongebied gekregen. Dit is een flexibele bestemming die in totaal in het gehele plangebied, verdeeld over de bestemmingsvlakken Woongebied, 355 woningen mogelijk maakt. Dit in de categorieën vrijstaand, twee-aaneen, rijwoningen en appartementen. Bij deze typen woningen gelden maximale hoogten voor goten en nok, voor bijgebouwen (situering en omvang) en voor de gebruiksmogelijkheden.

Naast perceelsbestemmingen zijn er ook nog enkele dubbelbestemmingen, die andere omgevingswaarden borgen. Hieronde vallen de volgende regelingen:

Waarde Archeologie 2 en Archeologisch monument en Cultuurhistorisch waardevol gebied

Deze bestemde waarden zijn toegekend om bekende of mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen. Archeologie 2 richt zich op bescherming van niet bekende maar mogelijk aanwezige waarden die eerst met een archeologisch onderzoek moeten worden onderzocht, voordat bebouwing en andere roering van gronden op grotere schaal mogelijk is. Archeologisch monument is er ter bescherming van de reeds bekende archeologische locatie in het gebied. Daarom zijn hier alleen ondiepe bodemingrepen toegestaan. Cultuurhistorisch waardevol gebied richt zich op het beschermen van historisch waarden op gebied van stedenbouw en landschap.

Naast de perceelsbestemmingen en dubbelbestemmingen is er afsluitend een set algemene regels opgenomen die gericht zijn op o.a. gebruik, (afwijking van) bouwregels en procedureregels.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl