Toelichting

Molenweg 22 Horssen

IMRO-idn: TAM-omgevingsplan NL.IMRO.0225.TAMhormolenweg-2503
planstatus: definitief
datum: april 2026

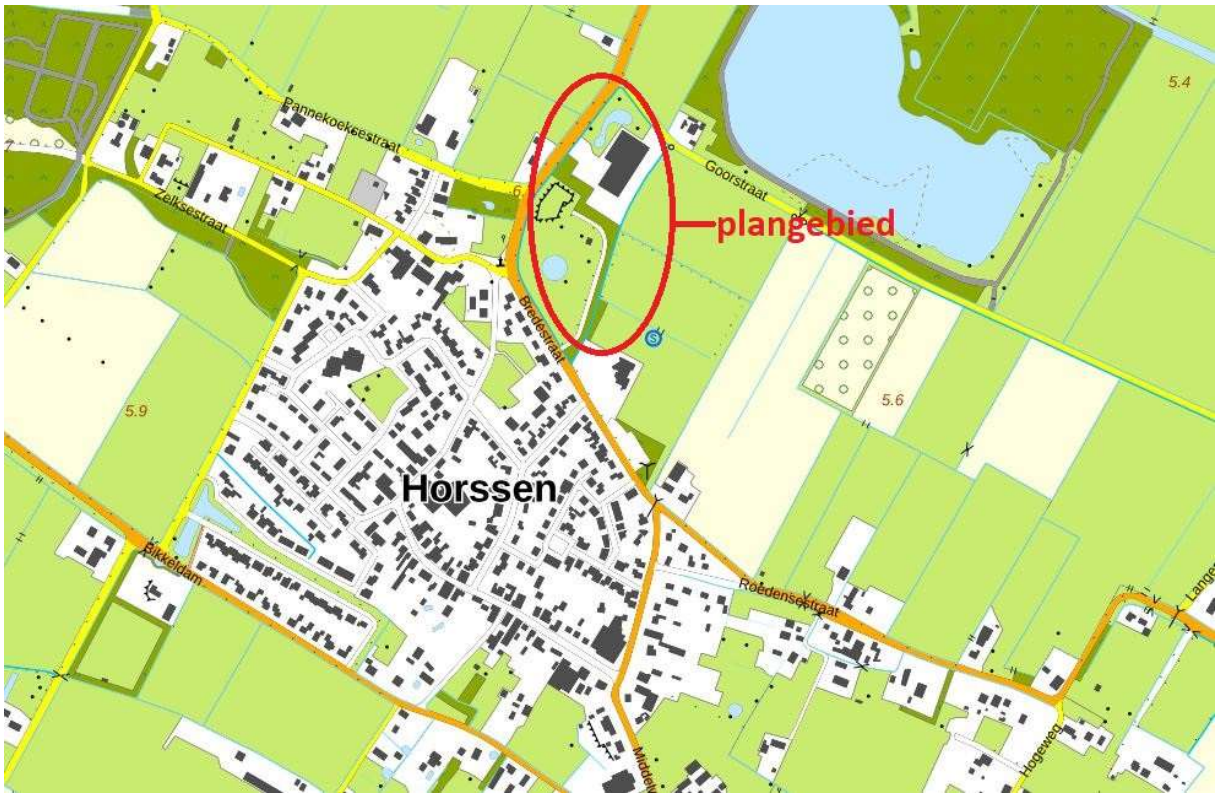
Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding 6
1.1 Aanleiding en doel 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Huidige planologische situatie 7
1.4 Wat is een TAM-Omgevingsplan? 9
1.5 Leeswijzer 9
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie 10
2.1 Bestaande situatie 10
2.2 Toekomstige situatie 11
2.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 19
Hoofdstuk 3 Beleidskader 20
3.1 Nationaal beleid 20
3.1.1 NOVI 20
3.1.2 Instructieregels rijk (AMvB's) 20
3.1.3 Conclusie nationaal beleid 21
3.2 Provinciaal beleid 21
3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Gelderland 21
3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Gelderland 22
3.2.3 Conclusie provinciaal beleid 23
3.3 Regionaal beleid 23
3.3.1 Woondeal 2.0 groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen 23
3.3.2 Verstedelijkingsstrategie 24
3.3.3 Conclusie regionaal beleid 25
3.4 Gemeentelijk beleid 25
3.4.1 Structuurvisie Druten 25
3.4.2 Woonvisie 26
3.4.3 Toetsingskader woningbouwinitiatieven 27
3.4.4 Conclusie 28
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 29
4.1 Algemeen 29
4.2 Bedrijven en milieuzonering 29
4.3 Bodem 36
4.4 Wegverkeerslawaai 38
4.5 Luchtkwaliteit 38

4.6 Externe veiligheid 40
4.7 Geur en veehouderij 42
4.8 Water 43
4.8.1 Beschrijving watersysteem 43
4.8.2 Waterbeleid en waterbeheer 44
4.8.3 Leefomgeving en ruimtegebruik 45
4.9 Ecologie 51
4.9.1 Soortenbescherming en gebiedsbescherming 51
4.9.2 Gebiedsbescherming – stikstof 53
4.10 Cultuurhistorie & archeologie 54
4.11 Verkeer en parkeren 55
4.12 Ladder duurzame verstedelijking 57
4.13 Vormvrije MER-beoordeling 58
Hoofdstuk 5 Juridische opzet 59
5.1 Inleiding 59
5.2 Algemene opbouw van de regels 59
5.3 Werkingsbereik/toepassingsbereik TAM-Omgevingsplan 61
5.4 Beschrijving per functie 61
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid 63
Hoofdstuk 7 Participatie 64
7.1 Participatie 64
7.2 Vooroverleg 64
7.3 Zienswijzen 64
7.4 Ambtshalve wijzigingen 65
Bijlagen bij de toelichting 66
Bijlage 1 stedenbouwkundig ontwerp 66
Bijlage 2 landschap structuurontwerp 66
Bijlage 3 beeldkwaliteitsplan 66
Bijlage 4 akoestisch onderzoek milieubelastende activiteiten 66
Bijlage 5 verkennend milieukundig bodemonderzoek 66
Bijlage 6 waterhuishoudkundig plan 66
Bijlage 7 waterhuishoudkundig plan, advies 66
Bijlage 8 quickscan flora en fauna 66
Bijlage 9 memo controle bomen 66
Bijlage 10 stikstof depositie 66
Bijlage 11 verkennend archeologisch onderzoek 66

Bijlage 12 selectiebesluit archeologie 66
Bijlage 13 parkeren en verkeersgeneratie 66
Bijlage 14 verslag informatiebijeenkomst 28 november 2023 67
Bijlage 15 nader onderzoek vleermuizen 67
Bijlage 16 advies veiligheidsregio 67
Bijlage 17 aanvullend bodem- en waterbodemonderzoek 67
Bijlage 18 lichthinderonderzoek voetbal 67
Bijlage 19 inventarisatie bomen 67
Bijlage 20 inrichting bovengrondse situatie 67
Bijlage 21 lichtonderzoek tennis 67
Bijlage 22 toets lichtonderzoek voetbal 67
Bijlage 23 provincie advies 67
Bijlage 24 boom effect analyse 67
Bijlage 25 akoestisch onderzoek bedrijfshal en rugwoningen 67
Bijlage 26 ritgeneratie en afwikkeling 67
Bijlage 27 nota van zienswijzen 67
Bijlage 28 nota ambtshalve wijzigingen 67

O v e r z i c h t s k a a r t



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

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Naast het bedrijfspand Molenweg 22 in Horssen ligt een aannemingsbedrijf en een hertenwei. Al enige tijd wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor de herontwikkeling van de locatie van de hertenwei naar wonen. Daarnaast heeft het aannemersbedrijf Molenweg 22 behoefte aan opslagruimte.

Het doel is om 51 woningen te bouwen en een bedrijfsloods aansluitend aan het bestaande bedrijfsterrein. Het geheel wordt landschappelijk ingepast.

Het college van B&W van de gemeente Druten heeft bij wijze van principe besluit op 23 augustus 2022 ingestemd met deze ontwikkeling. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient voor het plangebied het omgevingsplan te worden gewijzigd.
Dit wordt gedaan middels een TAM-omgevingsplan, zie ook 1.4 hierna.

1.2 Ligging plangebied

De locatie ligt aan de Molenweg aansluitend aan noordwestzijde van het dorp kern Horssen, tussen de Bredestraat en de Goorstraat. Aan de zuidoostzijde liggen de voetbalvelden van Horssen en aan de noordkant het bestaande aannemersbedrijfspand. Ten noorden van de Goorstraat ligt de waterplas ‘t Goor.
Het zuidelijke deel van de bedrijfslocatie Molenweg 22 hoort ook tot het plangebied, hier wordt een bedrijfsloods gebouwd.

Het gebied is totaal ca. 2,4 hectare groot, waarvan ca. 3.200m2 bedrijfsbestemming. Het betreft de kadastrale percelen Horssen sectie E:

- perceel 1107 geheel, groot 20.590m2
- perceel 1108 geheel, groot 395m2
- perceel 1046 geheel, groot 14.085 m2



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

1.3 Huidige planologische situatie

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

In het bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming ‘bedrijf’ met de aanduiding ‘aannemersbedrijf’ en ‘groen’ opgenomen, met een bouwvlak voor het bedrijfspand. kantoorgebouw. Daarnaast is een bedrijfswoning toegestaan. Er is een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden opgenomen.

Daarnaast is vanaf 1 januari 2024 het omgevingsplan van de gemeente Druten voor deze locatie van kracht. Hierin is de zogenaamde bruidsschat opgenomen met diverse algemeen geldende landelijke regels als overgang naar de nieuwe omgevingswet.



Deel verbeelding en legenda bestemmingsplan Stedelijk Gebied, de coördinaten staan in het plangebied, bron: omgevingsloket/regels op de kaart

1.4 Wat is een TAM-Omgevingsplan?

‘TAM’ staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Met een TAM-omgevingsplan is het mogelijk om met de IMRO-standaard voor bestemmingsplannen en bijbehorende software het omgevingsplan te wijzigen.
Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet is onderkend dat de planapplicaties voor het maken en publiceren van het omgevingsplan in combinatie met het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) vaak nog onvoldoende functioneren. Daarom is het TAM-omgevingsplan mogelijk gemaakt.
Dit TAM-omgevingsplan is dus opgesteld op basis van de IMRO-standaard voor bestemmingsplannen. Juridisch is het een wijziging van het omgevingsplan. Dit TAM-omgevingsplan wordt een apart hoofdstuk van het tijdelijke omgevingsplan. Uiteindelijk zal het verwerkt worden in het definitieve omgevingsplan.

1.5 Leeswijzer

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

- In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie beschreven. Eerst komt de ruimtelijke structuur van de huidige situatie aan de orde en daarna de ruimtelijke en functionele beschrijving van de nieuwe ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen weergegeven voor zover dat op het plangebied van toepassing is.
- In hoofdstuk 4 komen de uitkomsten van de onderzoeken met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten als bodem en archeologie.
- In hoofdstuk 5 volgt de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling is vormgegeven.
- hoofdstuk 6 behandelt de economische uitvoerbaarheid
- in hoofdstuk 7 tenslotte komt het gevoerde overleg aan de orde.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

De locatie ligt aan de rand van de bebouwde kom, op de overgang van rivierduingebied naar rivierkomvlakte. Deze overgang is zichtbaar in de inrichting van het gebied, het dorp Horssen op de hogere gronden en de agrarische gronden op de lager gelegen delen. De agrarische gronden zijn met name als weiland in gebruik.

Aan de noordwestzijde grenst het plangebied aan het agrarisch gebied. Noordoostelijk ligt de waterplas ’t Goor, een voormalige zandwinput, nu ingericht als recreatie- en natuurgebied.
Aan de oostkant liggen de sportvelden van de voetbalclub en de tennisvereniging.

In het noordelijk deel van het plangebied is het aannemersbedrijf Hoes gevestigd, zij zijn sinds een aantal jaren op deze bedrijfslocatie gevestigd. Voordat Hoes zich hier vestigde, was de bedrijfslocatie in gebruik door een installatiebedrijf.




het bedrijfspand van aannemersbedrijf Hoes met ingang aan de Goorstraat en de gevelzijde aan de Molenweg

Aan de zuid- en westkant ligt het dorp Horssen. Het historische deel van Horssen ligt met name aan de westelijke zijde met de Pannekoeksestraat en de Kerkenbuurt met de oude en de nieuwe R.K. kerken.
De omliggende bebouwing aan de west- en zuidzijde zijn vrijstaande woningen.




de 2 kerken aan het Kerkpad en vrijstaande woningen langs de Bredestraat

Het zuidelijk deel van het plangebied is ingericht als hertenwei met aan de oostzijde een laan met kastanjebomen.
Aan de zijde van de Molenweg en de Bredestraat is een beschoeiing met hekwerk geplaatst langs de gemeentelijke watergang.




aanzicht vanaf de Molenweg en de Bredestraat met het hekwerk en de ingang naar de kastanjelaan vanaf de Bredestraat

2.2 Toekomstige situatie

De aanleiding voor het plan is de herontwikkeling van de hertenwei naar een woonlocatie en de wens voor uitbreiding van het bestaande bedrijf met een loods voor stalling van materieel. Deze ruimtewensen zijn gecombineerd, door de nieuwe bedrijfsloods tevens de functie van geluidswal te geven. Hierdoor kan op een effectieve wijze de geluidsgevoelige functie wonen nabij een bedrijfslocatie worden gebouwd en wordt efficiënt gebruik gemaakt van de ruimte. En blijft ruimte beschikbaar om het plan parkachtig in te richten.

In bijlage 1 is het stedenbouwkundige ontwerp opgenomen. Het plan bestaat uit vijf onderdelen:

A. een loods voor opslag van materieel voor het aannemersbedrijf van ca. 1.500m2
B. 19 rugwoningen tegen de nieuwe loods, dit zijn 17 grondgebonden woningen met 2 bouwlagen en 2 appartementen op de 1e verdieping boven bergingen op de begane grond
C. een appartementengebouw met 14 woningen en een halfverdiepte parkeergarage
D. 15 woningen, dit zijn 15 grondgebonden eengezinswoningen
E. 3 kavels voor vrijstaande woningen

De bebouwing wordt zodanig gepositioneerd dat een groot open deel behouden blijft, dit deel wordt parkachtig ingericht met een waterberging.

<u>Woonprogramma</u>
Het woonprogramma bestaat uit 51 woningen: 35 grondgebonden woningen en 16 appartementen. De 19 rugwoningen – bovenstaand onderdeel B – worden huurwoningen, waarvan 15 woningen (14 sociale huurwoningen en 1 middenhuur woning) in samenwerking met woningcorporatie De Kernen worden ontwikkeld. De andere 4 woningen blijven in eigendom van de initiatiefnemer en worden verhuurd als middenhuur woning.
De 14 appartementen van onderdeel C hierboven en de 3 kavels voor vrijstaande woningen worden gekwalificeerd als vrije sector woningen.

Van de 15 woningen van onderdeel D worden 3 woningen als goedkope koopwoning gerealiseerd met een prijs tot € 275.000 VON, 7 betaalbare koopwoningen met een prijs tussen € 250.000 en € 350.000 VON en de resterende 6 als middeldure koopwoning met een prijs tot de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 405.000 VON.
(Alle genoemde prijzen op basis van prijspeil 2025.)

Het woningprogramma bestaat aldus 14 sociale huurwoningen (27,45%), 5 middenhuur woningen (9.8%), 3 goedkope koopwoningen (5.88%), 12 betaalbare koopwoningen (23,52%) en 17 vrije sector woningen (33,33%).

Loods
Voor het aannemingsbedrijf wordt een nieuwe loods gebouwd. Veel materieel en materiaal wordt nu in de buitenlucht opgeslagen, door de nieuwe loods kan dat inpandig worden gedaan.
De loods wordt met een geluiddichte gevel uitgevoerd, zodat er geen sprake is van geluidoverdracht tussen de loods en de woningen. Daarnaast werkt de nieuwe loods als een vorm van een geluidscherm tussen het aannemingsbedrijf en de woningen. Hierdoor kunnen de nieuwe woningen op zeer korte afstand van het bedrijf worden gerealiseerd.

Stedenbouwkundig ontwerp
Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van een opzet die aanhaakt bij het gebied tussen de Pannekoeksestraat en het Kerkpad. Dit gebied heeft een groen karakter. Westelijk van deze zone is De Heerlijkheid Horssen gelegen. Dit landhuis ligt in een bijzondere boslandschapstuin. Het idee van bebouwing in een landschapstuin is vertaald naar deze locatie. De bebouwing is gegroepeerd rondom een parkachtige tuin. Deze tuin gaat over in het groene gebied rondom de Sint Bonifatiuskerk. Op deze wijze wordt het plangebied verbonden met het dorp. De opzet bestaat uit een centraal gelegen appartementengebouw geflankeerd door 2 laagse woningbouw.
Centraal komt een waterpartij die ook de functie van waterberging krijgt. Aan de zuidzijde komen drie kavels voor vrijstaande woningen. Deze woningen sluiten aan op de tegenoverliggende bebouwing van de Bredestraat. Door het landschapspark aan de voorzijde van de woningen door te zetten maken de woningen ook deel uit van de gehele ontwikkeling.

Het bestaande aannemersbedrijf op Molenweg 22 heeft een geluidcontour, op grond van richtlijnen van ca. 50m. Juist de wens voor uitbreiding van opslagruimte voor materieel is een drager voor de oplossing van de geluidcontour in combinatie met nieuwe woningbouw. De nieuwe loods is een goede ‘geluidswal’ voor de woningen.
Qua zicht wordt de nieuwe loods ingepakt met woningen aan de west- en zuidzijde. Vanaf openbaar gebied is de loods niet zichtbaar, wel de voorgevels van de omringende woningen, die in de vorm van rugwoningen zijn ontwikkeld.
Het akoestische aspect van deze rugwoningen in combinatie met de loods is een belangrijk aspect van het plan, hierna onder ‘Rugwoningen’ wordt daar nader op ingegaan.

Het appartementengebouw, centraal in het gebied, krijgt een meer alzijdig karakter. De rijwoningen aan de zuidzijde zorgen er samen met de rugwoningen voor dat het appartementengebouw een zichtas krijgt die over de waterpartij doorloopt naar het bestaande dorp. Het stedenbouwkundig ontwerp is sterk verweven met het landschapsplan. De woningen zijn zoveel mogelijk op het landschap gericht. Het parkeren is voor de grondgebonden woningen zoveel mogelijk achter de bebouwing gesitueerd. Het parkeren voor de appartementen komt grotendeels onder het gebouw.

Landschappelijke inpassing

In samenwerking met Poelmans Reesink is een structuurontwerp voor de landschappelijke inpassing opgesteld, zie bijlage 2, dit is nader civieltechnisch uitgewerkt, zie bijlage 20.

Uitgangspunt voor het plan is de bestaande landschappelijke structuur en de wens om het gebied landschappelijke en met parkachtig kwaliteiten in te richten. Vanuit het historische gebied van Horssen met het Kerkpad, de Pannekoeksestraat en ook de Rijdt zijn er belangrijke zichtlijnen naar het plangebied.
In de bestaande situatie is er sprake van een hertenpark met bomen aan de oost- en noordzijde. Het overige deel is eenzijdig ingeplant met gras. Ten behoeve van het plan worden waar mogelijk bestaande bomen gehandhaafd, een deel wordt gekapt. In het parkdeel worden nieuwe bomen geplant en de ondergroei met een gemengd mengsel ingezaaid, niet eenzijdig gras zoals in de huidige situatie. Waar mogelijk wordt de kwaliteit van het groen in het plan versterkt, ter verbetering van de biodiversiteit.

Het plangebied ligt op de overgang van rivierduin naar kommengebied. Door het verhoogde waterpeil in de watergangen langs de Molenweg en Bredestraat – zie hierna – is visueel het hertenkamp onderdeel van het hogere rivierduingebied. En de sportvelden aan de oostzijde zijn dan het lagere kommengebied. Door de handhaving van het hogere waterpeil en de bestaande bomenrij aan de oostzijde van het plan, wordt dit visuele effect gehandhaafd.

De bestaande laan met kastanjebomen aan de zijde van de sportvelden en met de ingang aan de Bredestraat blijft zoveel mogelijk behouden. Ook het pad met de grintachtige verharding blijft gehandhaafd. Met name in het zuidelijke deel blijven de bestaande bomen waar mogelijk gehandhaafd en worden beperkt bomen gekapt. Noordelijker worden meer bomen gekapt, deze staan op een locatie waar gebouwd gaat worden of civiele infrastructuur wordt aangelegd. Op andere locaties binnen het plangebied worden nieuwe bomen geplant, met name in het nieuwe parkachtige deel van het plan. Het aantal te kappen bomen is gelijk aan het aantal te herplanten bomen. In bijlage 19 is een kaart opgenomen met een overzicht van de te handhaven bomen en de te kappen bomen en in bijlage 20 is de bovengrondse inrichting van het plan opgenomen.

Ten behoeve van het plan wordt één boom gekapt in het openbare gebied langs de Molenweg. Deze boom staat op de locatie waar de ontsluiting van het plangebied komt, tegenover de Pannekoeksestraat. De te kappen boom is een Es en onderdeel van het als waardevol aangemerkt lint van essenbomen langs de Molenweg. Hiervoor dient een vergunning te worden aangevraagd.
De aan te planten boomsoorten worden in de besteksfase nader uitgewerkt en met de gemeente afgestemd. De nieuwe bomen kunnen ter compensatie van de te kappen es worden verbonden aan de kapvergunningaanvraag. Voor de bomen binnen het plangebied hoeft geen kapvergunning te worden aangevraagd, wel moet rekening worden gehouden met wet- en regelgeving, zoals een kapverbod tijdens de broedseizoen.
Tijdens de bouwfase dienen de te handhaven bomen te worden beschermd conform de richtlijnen van het Handboek Bomen.

In het middengebied komt een landschappelijk ingericht park. Voor het plan is een waterberging nodig, deze wordt ingepast in het plan en onderdeel van het landschapspark. Er komen verhogingen

aan de oostzijde van de waterpartij, ter overgang naar het appartementengebouw en ook ten westen van het parkeerterrein van de rugwoningen. De waterpartij zal permanent water bevatten, daarnaast fungeert het als waterbergingen bij zware regenbuien.
Op nieuwe beschikbare plaatsen in het landschapspark worden streekeigen bomen geplant.

Het beheer van het park wordt ondergebracht in een VvE (vereniging van eigenaren) van de nieuwe bewoners. De landschappelijke inrichting is eveneens verbonden aan de regels van dit plan, zodat dit is geborgd. Dit geldt ook voor de te handhaven bomen op de privé erven van de vrijstaande woningen.

Rugwoningen
Direct aansluitend aan de nieuwe bedrijfsloods worden 19 zgn. rugwoningen gebouwd, deze woningen komen met de achterzijde (= rug) nagenoeg tegen de bedrijfsloods. Gebruikelijk dient tussen een bedrijfslocatie en woningen de nodige afstand worden gehouden vanwege te verwachten geluidsoverlast.
Door de vormgeving en constructie van de nieuwe bedrijfsloods wordt juist een geluidsafschermende werking behaald naar de omgeving, waardoor de woningen zeer kort op de loods kunnen worden gebouwd. Op dit omgevingsgeluid aspect wordt ingegaan in het geluidonderzoek als opgenomen in bijlage 4.
Daarnaast is het van belang dat er geen directe geluidsoverlast/geluidsoverdracht is van de loods naar de woningen, hoger dan de toegestane normen om een goede woonkwaliteit te borgen. Hiervoor zijn regels opgenomen in het Bbl (besluit kwaliteit bouwwerken leefomgeving) en Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving). Bij de vergunningaanvraag wordt getoetst of hieraan wordt voldaan en tijdens de uitvoering wordt dit door een kwaliteitsborger gedaan. Daarnaast komen 15 van de 19 woningen als huurwoning in eigendom van wooncorporatie De Kernen, deze corporatie stelt als eis dat voldaan wordt aan de geluidsvoorschriften. (De overige 4 woningen blijven in eigendom van de initiatiefnemer.)
Voor dit aspect van geluidsoverdracht is eveneens onderzoek gedaan, vooruitlopend om de nadere uitwerking van de bedrijfsloods en de woningen, zie bijlage 25. Voorafgaand is voor de woningen en de loods daartoe een concept constructieopzet ontwikkeld. De uitgangspunten hiervan zijn:

- Gebouwen (loods en woningen) op zichzelf staand, geen bouwkundige of constructieve koppelingen
- Onder maaiveld wordt de ruimte tussen de fundering gevuld met samendrukbaar trillings- en geluiddempend materiaal, bijvoorbeeld een zachte persing PS
- De vloer van de bedrijfsloods wordt vrijgehouden van de wanden en uitgevoerd zonder naden, in de vorm van een monolithisch afgewerkte betonvloer
- Op de vloer van de loods wordt trilling dempend materiaal aangebracht
- De wanden van de bedrijfsloods worden gebouwd van naadloos gestort beton van voldoende massa
- De wanden van de bedrijfsloods worden aan de binnenzijde voorzien van geluidsabsorberend materiaal
- Het dak van de bedrijfsloods wordt uitgevoerd in beton (= massa) met zonodig aan de binnenzijde een geluidsabsorberend materiaal
- Aanrijbeveiliging in de bedrijfsloods op de vloer en niet tegen de wanden.

In dit onderzoek is aangetoond dat kan worden voldaan aan de normen als opgenomen in het Bkl. In de verdere uitwerking van het ontwerp van de rugwoningen en de bedrijfsloods worden

bovenstaande uitgangspunten toegepast. Aanvullend op deze uitgangspunten wordt geadviseerd om in de nieuwe loods rubberen stootprofielen aan te brengen tegen de wand, zodat bakken of ander materieel deze wand niet rechtstreeks kunnen raken, en het realiseren van een gladde, naadloze vloerafwerking in de nieuwe loods, die wordt vrijgehouden van de wandconstructie.

Watergangen

Kenmerkend zijn de watergangen rond het plangebied. Deze worden in de bestaande situatie kunstmatig op ca. 80cm boven het reguliere waterpeil gehouden. Dit wordt in het plan gehandhaafd, enerzijds om het beeld te behouden, anderzijds ook vanwege de bomen langs de Bredestraat en de Molenweg. Wanneer het waterpeil drastisch wordt verlaagd, dan heeft dit naar verwachting ernstige gevolgen voor de kwaliteit van de wortelstelsels van deze bomen. Er is specifiek onderzoek de bomen in relatie tot het waterpeil gedaan, zie de boomeffect analyse in bijlage 24.
In het middengebied ter hoogte van de nieuwe waterpartij wordt de beschoeiing langs de watergang verwijderd en komt een meer natuurlijke overgang naar het landschapspark.

Recreatie

Door het plan ontstaat een nieuwe, openbare ontsluiting door het plangebied. Voor wandelaars en fietsers is deze doorgaand toegankelijk vanaf de Molenweg tegenover de Pannekoeksestraat naar de Bredestraat ter hoogte van de sportvelden, en omgekeerd.
Voor autoverkeer is het geen doorgaande route, aan de oostzijde van het plan wordt een afzetpaal geplaatst. Dit is vanwege de bereikbaarheid voor hulpdiensten een uitneembare afzetpaal.

Beeldkwaliteit

Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan gemaakt, zie bijlage 3 bij deze toelichting.
Met het beeldkwaliteitsplan wordt beoogd dat de verschillende gebouwen samenhang krijgen. De bebouwing bestaat uit rugwoningen, een appartementengebouw, rij- en vrijstaande woningen. Dit zijn verschillende typologieën, die door een overeenkomstig materiaal en kleurgebruik, samenhang moeten krijgen. Door het toepassen van aardse tinten en natuurlijke materialen, zoals bakstenen en keramische dakpannen, wordt aansluiting gezocht bij het materialen- en kleurenpallet van het dorp Horssen. In het beeldkwaliteitsplan worden de bouwstenen aangedragen.
Ter borging dat het beeldkwaliteitplan juridisch bindend is, is deze eveneens in de regels van dit plan opgenomen.

Verkeer en parkeren

In het plangebied wordt een nieuwe verkeerstructuur opgezet. Er komt een nieuwe hoofdingang tegenover de Pannekoeksestraat, dit wordt de hoofdontsluiting vanuit het plangebied.
De bestaande toegang vanaf de Bredestraat blijft gehandhaafd en openbaar gemaakt, voor langzaamverkeer wordt deze algemeen toegankelijk. Voor autoverkeer wordt dit geen doorgaande route, de nieuwe ontsluiting stopt ter hoogte van het blok met de rijwoningen.

In het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd, zie ook paragraaf 4.11 hierna. Onder het appartementengebouw komt een halfverdiepte parkeergarage. De 3 kavels voor vrijstaande woningen moeten parkeren op het eigen perceel. Voor de overige bouwdelen worden op drie locaties parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor bezoekers zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen op voor bezoekers toegankelijke locaties.

Water

In paragraaf 4.8 wordt uitgebreid ingegaan op het aspect water en waterhuishouding. Voor de

stedenbouwkundige opzet van het plan is het water een belangrijk element. De bestaande watergangen rond het plangebied blijven gehandhaafd. Evenals de bestaande kunstmatige peilverhoging, ook ter behoud van de bomen. Op grond van de toename van de verharding moet een waterberging worden gerealiseerd, deze is volledig landschappelijk ingepast en maakt een belangrijk deel uit van het plan.

Omgevingsplan

Het plangebied wijzigt van functies. De bestaande functie groen wordt gedeeltelijk gehandhaafd ter borging van het parkachtige karakter. Een groot deel krijgt de functie wonen en het bedrijfsdeel wordt aan de westzijde beperkt verkleind (ca. 1.200m2) ten behoeve van de bouw en het parkeerterrein voor de woningen, en aan de zuidzijde met een vergelijkbaar deel uitgebreid (eveneens ca. 1.200m2) voor de bouw van de loods. Conform het bestemmingsplan ‘Stedelijk Gebied’ wordt gewerkt met bouwvlakken voor de nieuwe woningen.



het stedenbouwkundige ontwerp met de bouwdelen, zie ook bijlage 1



Verbeelding van het gewijzigde omgevingsplan

2.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In de omgevingswet is ETFAL – evenwichtige toedeling van functies aan locaties een kernbegrip. In de navolgende hoofdstukken van deze toelichting wordt het plan zowel beleidsmatig als functioneel nader toegelicht.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Horssen, direct aansluitend aan de bestaande woonbebouwing. Het plan levert een bijdrage aan de woningbouwopgave van de gemeente Druten voor de periode 2022 – 2030. In het plan wordt voorzien in sociale huur en betaalbare koopwoningen, naast dure koopwoningen. Een deel van de woningen is levensloopbestendig.

Het aannemersbedrijf wordt uitgebreid met een materieelloods. Hierdoor kan dit bedrijf op de huidige locatie blijven, het bedrijf is een belangrijke werkgever voor Horssen.

Uit de onderzoeken en toetsingen van het beleid – zie de navolgende paragrafen – blijkt dat dit een goede locatie is om een bijdrage te kunnen leveren aan de woningbouwopgave van de gemeente Druten en de leefbaarheid met voorzieningen in het dorp Horssen.

In het plan is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 NOVI

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

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

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

Planspecifiek:

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

3.1.2 Instructieregels rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):
1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving instructieregels voor het vaststellen van een (wijziging van het) omgevingsplan:

- De dienstenrichtlijn (art 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid,

elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Planspecifiek:

In het plangebied zijn diverse instructieregels van belang, deze zijn in hoofdstuk 4 van deze toelichting uitgewerkt. Dit zijn:

- veiligheid, zie 4.6 externe veiligheid
- waterbelangen, zie 4.8 waterparagraaf
- gezondheid en milieu, zie 4.3 bodem, 4.4 geluid, 4.5 luchtkwaliteit en 4.7 geur
- ladder voor duurzame verstedelijking, zie 4.12

Per onderdeel is dit in de genoemde paragraven uitgewerkt. Het plan is zodanig opgesteld en uitgewerkt dat in voldoende mate tegemoet wordt gekomen aan de instructieregels.

3.1.3 Conclusie nationaal beleid
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de instructieregels van het rijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Gelderland
De komende decennia komt er veel op Gelderland af: het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- Gezond en veilig; dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is ook voorbereid zijn op klimaatverandering, verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- Schoon en welvarend; dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, alsmede het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

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

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

Planspecifiek
Het plan voorziet in de bouw van een bedrijfsloods voor opslag van materieel en 51 woningen. Dit wordt gedaan binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen worden gerealiseerd binnen verschillende prijscategoriën en typologiën: 32 grondgebonden woningen en 19 appartementen, waarvan 67% goedkope en betaalbare woningen.
Het plangebied wordt parkachtig ingericht met bomen, gras en een waterpartij.
Het plan past in de omgevingsvisie van de provincie.

3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Gelderland

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.
In artikel 5.63 van deze verordening is onder andere opgenomen dat per regio afspraken worden gemaakt met de gemeentebesturen over het aantal te realiseren woningen, het aandeel betaalbare woningen. In artikel 5.64 is de doorwerking van de regionale woonafspraken opgenomen. In lid 1 van dit artikel is bepaald dat een omgevingsplan nieuwe woningen alleen toelaat als die ontwikkeling past binnen de regionale afspraken.

Planspecifiek
Het plan voorziet in de bouw van een bedrijfsloods voor opslag van materieel en 51 woningen. Dit wordt gedaan binnen bestaand stedelijk gebied.
Het woningbouwprogramma past binnen de regionale woonagenda, zowel voor wat betreft het aantal woningen als het aandeel betaalbare woningen. Het aantal woningen is wel zodanig groot dat dit moet worden getoetst aan de verstedelijkingsladder, zie hiervoor paragraaf 4.12 van deze toelichting.
Voor overige aspecten als aandachtsgebieden voor gemeenten uit de omgevingsvisie van de provincie zijn niet van toepassing op de planlocatie: het gebied heeft geen status als GNN of GO gebied, het ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied/ grondwaterwinningsgebied. Ook is het niet aangewezen voor intensieve veehouderij.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid van de provincie. Op 30 oktober 2025 heeft de provincie Gelderland een advies uitgebracht over het plan, zie bijlage 23 van deze toelichting.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal 2.0 groene metropoolregio 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. Voor de gemeente Druten is de woningbouwopgave vastgesteld op 910 woningen tot en met 2030.
In lijn met de nationale doelstelling om toe te groeien naar 2/3^{e} deel 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 € 390.000, landelijke betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2024). 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.
Aanvullend op het bouwprogramma wordt ingezet op extra kansen door betere benutting van de bestaande woningvoorraad, herstructurering of transformatie van bestaand vastgoed. Transformatie van zelfstandige woningen naar woonruimten voor meerdere kleine huishoudens met gemeenschappelijke voorzieningen biedt kansen. Ook flexibele en tijdelijke woningen en vernieuwende bouwconcepten bieden kansen, waardoor op een snelle manier voorzien kan worden in de woningbehoefte. Daarnaast spant de regio zich in om sterke, toekomstbestendige en gedifferentieerde wijken te realiseren.
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.
Partijen werken samen aan een regionaal programma circulair en conceptueel bouwen. De regio spant zich in om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% van het aantal woningen industrieel te laten bouwen. En om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% minder primaire grondstoffen in projecten te gebruiken. Ook wordt klimaatbestendigheid meegenomen in het ontwerp van gebouwen en buitenruimte.

Planspecifiek
Het plan voorziet in de bouw van 52 woningen, met een gedifferentieerde samenstelling van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen, betaalbare koopwoningen en dure koopwoningen. Een deel van de dure koopwoningen zijn levensloopbestendige appartementen, dit kan een doorstroming geven door het vrij komen van grondgebonden eengezinswoningen. 67% van het woningbouwprogramma valt in de categorie betaalbaar. 27% Procent van het woningbouwprogramma is sociale huur. Dit is minder dan de gewenste 30%. Omdat in het woningbouwprogramma huurwoningen zitten in het middensegment en ook betaalbare koopwoningen onder de € 275.000 is de kleine afwijking van de afspraken acceptabel.

3.3.2 Verstedelijkingsstrategie
In de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en Regio Foodvalley – samen ‘de Groene Metropool’ genoemd – wonen meer dan één miljoen mensen. De komende jaren groeit dit aantal flink. Het is de verwachting dat er tot 2030/2040 zo’n 100.000 nieuwe woningen nodig zijn; 60.000 in de Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en 40.000 in Regio Foodvalley.
De regio heeft zich als doel gesteld om de groei van woningen en werklocaties zó vorm te geven dat het meerwaarde oplevert voor alle inwoners. De verstedelijkingsstrategie wordt opgebouwd langs vier bouwstenen:

- leefomgeving: meer landschap! Niet bouwen in beschermde natuurgebieden. Inzetten op natuur- en klimaatadaptief verstedelijken
- mobiliteit: nieuwe woningen worden zoveel mogelijk geprogrammeerd bij OV-voorzieningen en nabij gelegen fietspaden. Nieuwe woningen worden eerst binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd, vervolgens aan de randen van steden en dorpen.
- economie: versterken van de agglomeratiekracht van de regio door het creëren van een sterke stedelijke dichtheid in de aantrekkelijke context van de groene leefomgeving. Inzet op versterking van campussen en werklocaties en de verbindingen daartussen. Duurzaam omgaan met nieuwe en oude bedrijventerreinen door innovatief om te gaan met de ruimtevraag voor bedrijventerreinen (waar kan het beter en intensiever)
- wonen: meer vitale stad en vitale kernen. Groen raamwerk: ontwikkel groen, koppel dit aan een regionaal netwerk van voet- en (snelfiets-)paden en OV. Inzetten op variatie en complementariteit van bestaande woningvoorraad, verschillende prijssegmenten. Inzetten op een circulaire leefomgeving, de bestaande woningvoorraad verduurzamen en vitaliseren, verdichten en inbreiden.

Planspecifiek

De landschappelijke inrichting is een belangrijke drager en onderdeel van het plan. Niet alleen de ‘groene’ inrichting van het plan maar ook het integraal opnemen van de waterberging ingepast in het landschap.

Bij de uitbreidingswens van het bestaande aannemersbedrijf wordt innovatief omgegaan met de ruimtevraag, door dit nieuwe bouwdeel een dubbelfunctie van geluidbuffer te geven en aan de zichtzijde ‘in te pakken’ met woningen.
Het gedifferentieerde woningbouwprogramma draagt bij aan de vitaliteit van het dorp Horssen.

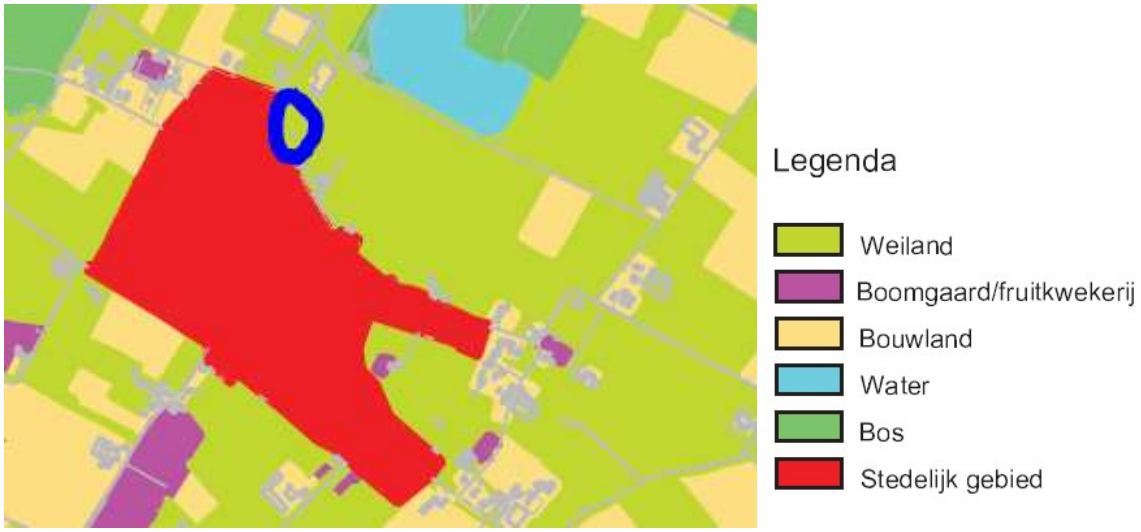
3.3.3 Conclusie regionaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling past in het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

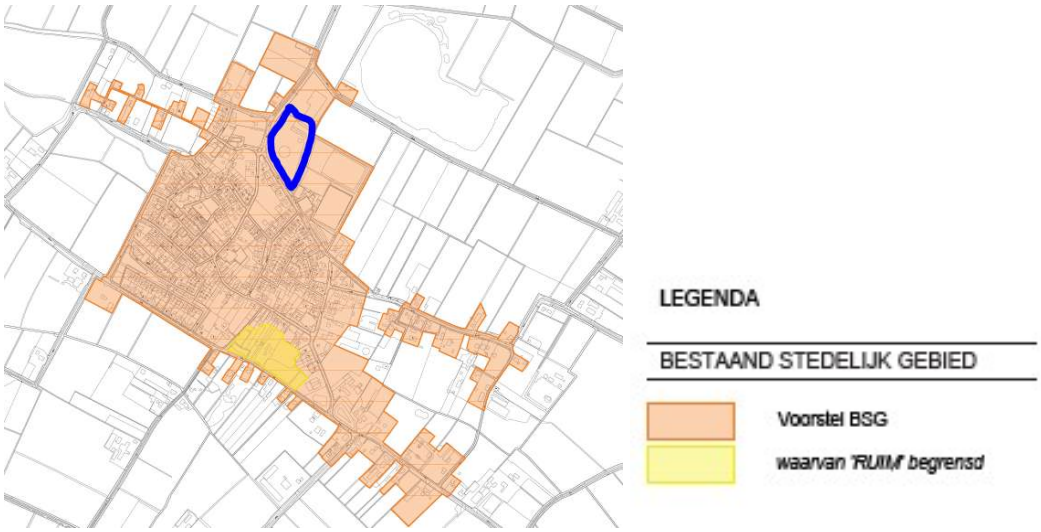
3.4.1 Structuurvisie Druten

De Gemeenteraad van de gemeente Druten heeft op 16 februari 2012 de 'Structuurvisie Druten’ vastgesteld. De structuurvisie vormt het kader waarbinnen de gemeente, samen met anderen, ontwikkelingen initieert en projecten beoordeelt. Uitgegaan wordt van een groei van de gemeente, waarbij de mogelijkheden in het bestaande stedelijk gebied worden benut en de bestaande kwaliteit wordt versterkt. Op de verbeelding van de structuurvisie, op navolgende afbeelding, wordt het plangebied nog aangeduid als 'weiland':



kaart structuurvisie Druten, februari 2012

Op 23 april 2020 zijn de contouren van het bestaande stedelijke gebied opnieuw vastgesteld door de raad van de gemeente Druten. Bij deze herziening ligt het plangebied in het stedelijke gebied:



kaart Horssen, vaststellen Bestaand Stedelijk Gebied, gemeenteraad 23 april 2020

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

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

Planspecifiek
Het plangebied valt binnen bestaand woongebied. Het voorziet in de toevoeging van een bedrijfsloods en 52 woningen. Het plan voorziet in de lokale woningbehoefte.

3.4.2 Woonvisie

Woonvisie gemeente Druten 2023-2027 (vastgesteld op 25 januari 2024)
Met de woonvisie gemeente Druten 2023-2027 wil de gemeente met haar samenwerkingspartners het wonen in de gemeente Druten nog mooier en prettiger maken voor huidige en toekomstige bewoners. Hiervoor zijn vier speerpunten geformuleerd:

1. Gevarieerd bouwen voor onze doelgroepen.
   Om in de grote behoefte aan woningen te voorzien, heeft gemeente Druten de ambitie om in de periode 2022 tot en met 2030 910 woningen toe te voegen. Hiermee volgt zij de afspraken gemaakt in Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen.
   Primair wil gemeente Druten de woningbouw op inbreidingsplekken binnen de bebouwde omgeving invullen. Het is wel belangrijk dat er een goede balans blijft tussen woningbouw en voldoende groen in de kern. Zeker in de kleinere kernen ligt het hierdoor eerder voor de hand om aan de randen van de kernen woningbouw te ontwikkelen.
   Vooral voor starters en senioren is het woningaanbod beperkt. Daarom wordt ingezet op de bouw van 300 betaalbare koopwoningen tot € 355.000 (prijspeil 2023). Dit gaat zowel om grondgebonden woningen, als appartementen. Daarnaast wordt gestreefd naar differentiatie in deze prijscategorie, met een deel in het segment tot € 250.000. Voor senioren worden

vrijkomende woningbouwlocaties dichtbij voorzieningen benut voor de bouw van levensloopgeschikte woningen, in de eerste plaats appartementen. Verder van de voorzieningen af is er ook ruimte voor meer grondgebonden vormen van levensloopgeschikt wonen.

2. Druten betaalbaar houden.
   Minimaal twee derde van de woningbouwopgave wordt in het betaalbare segment gerealiseerd. Er is een grote behoefte aan sociale huurwoningen. Regionaal is afgesproken dat minimaal 30% de woningbouwopgave uit sociale huur zal bestaan. De opgave voor sociale huur komt daarmee uit op +270 sociale huurwoningen tot en met 2030. Vanwege de sterke groei van het aantal kleinere huishoudens is er vooral behoefte aan appartementen en kleinere grondgebonden woningen. Daarnaast is er een bescheiden vraag naar middeldure huurwoningen. Dit komt neer op 50 middeldure huurwoningen tot en met 2030. Er wordt ingezet op de bouw van kleinere bouwvormen die lastig uit te bouwen zijn, zodat deze betaalbaar blijven.
3. Woningvoorraad verduurzamen.
   Om nieuwbouw betaalbaar te houden, maar ook duurzaam te bouwen, wordt ingezet op meer circulair en conceptueel bouwen. Partijen spannen zich in om bij woningbouwplannen die voor 2025 starten met bouwen 10% minder primaire grondstoffen te gebruiken, en vanaf 2030 naar 50% minder.
   Naast nieuwbouw wordt ingezet op transformatie van o.a. leegstaand vastgoed, maar ook het splitsen van woningen. Zo wordt de bestaande woningvoorraad beter benut en is er meer passende woonruimte voor kleinere huishoudens.
   Om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren, wordt in het nieuwbouwprogramma primair ingezet op de bouw van meer levensloopgeschikte woningen voor senioren.
4. Leefbare woonomgeving creëren en behouden. Binnen de gemeente Druten wordt gestreefd naar een inclusieve samenleving waar het voor iedereen prettig wonen is. Er wordt ingezet op een goede mix van verschillende woningen op wijkniveau (mix van woningtypen, huur/-koop en prijsklassen). Bij het streven naar gemixte wijken wordt in eerste instantie gericht op nieuwbouwontwikkelingen. Ook in bestaande wijken doen zich inbreidingsplekken of herstructureringsopgaven voor. Nieuwbouw binnen bestaande wijken leidt tot een meer gevarieerde woningvoorraad. Dit komt ook de doorstroming binnen de wijk of buurt ten goede.

Planspecifiek

In het plan worden tenminste 14 sociale huurwoningen en 5 betaalbare huurwoningen gerealiseerd. Daarnaast 16 betaalbare koopwoningen. Hiermee bestaat ruim 67% van het woningprogramma uit goedkope en betaalbare woningen. Daarnaast worden tenminste 17 woningen levensloop geschikt. De voorgenomen ontwikkeling van 52 woningen past zowel kwantitatief als kwalitatief binnen de woonvisie (en daarmee binnen de subregionale woonagenda).

3.4.3 Toetsingskader woningbouwinitiatieven

De gemeente Druten heeft in 2021 het ‘Toetsingskader woningbouwinitiatieven’ vastgesteld. Het doel van dit toetsingskader is om op een transparante en goed onderbouwde wijze, snel richting ontwikkelende partijen aan te kunnen geven of hun nieuwbouwplan voldoende tegemoet komt aan de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen van de gemeente. Het gaat om de criteria:

1. grote plannen passen binnen de kwantitatieve woningbehoefte
2. plannen passen binnen de kwalitatieve woningbehoefte
3. plannen passen binnen de beoogde ruimtelijke ontwikkeling
   a. woningbouw primair op locaties binnen bestaand stedelijk gebied
   b. woningbouw levert een bijdrage aan versterking van de leefbaarheid en/of ruimtelijke kwaliteit
4. extra ambitie ten aanzien van de toekomstbestendigheid van woningen (levensloop en/of duurzaamheid)

Planspecifiek
Kwantitatief: in het toetsingskader is voor Horssen een opgave opgenomen van 85 woningen, het plan behelst 51 woningen, dit past binnen deze doelstellingen. Voor de kwalitatieve normen is opgenomen dat tenminste 50% als betaalbare woningen moet worden gerealiseerd, dat is in het voorliggende plan 67%.
Door de gemeenteraad van Druten zijn op 23 april 2020 grenzen van de bestaande stedelijke gebieden vastgesteld, het plangebied ligt binnen het stedelijke gebied van Horssen. Het plan krijgt een hoogwaardige landschappelijke inpassing.
In het plan worden 14 woningen als levensloopbestendig uitgevoerd, dit geeft een bijdrage aan de extra ambitie ten aanzien van de toekomstbestendigheid.
Het plan valt binnen het toetsingskader woningbouwinitiatieven.

3.4.4 Conclusie
Het initiatief past binnen het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

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

<u>Planspecifiek</u>

Het plan maakt een nieuwe milieugevoelige functie mogelijk in de vorm van woningen. In de omgeving zijn diverse vormen van bedrijvigheid aanwezig. Bij de bepaling van de richtafstanden in onderstaande opstelling is uitgegaan van het gebiedstype 'rustig woongebied', er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de richtafstanden te verminderen met één stap.

Bedrijven in de omgeving

In de omgeving is enige bedrijvigheid:

Molenweg 22
- aannemersbedrijf
- bestemmingsplan: bedrijf, aannemersbedrijf
- milieucategorie: 3.1 (b.o >1.000m2)
- richtafstand: 50 meter (geluid)
- afstand tot de nieuwe woningen: 0 meter
  (het aannemersbedrijf is onderdeel van het plangebied)

Pannekoeksestraat 4a
- funderingsbedrijf, loonwerk en grondverzet
- bestemmingsplan: bedrijf loonwerk en grondverzet
- milieucategorie: 3.1 (b.o. > 500m2)
- richtafstand: 50 meter (geluid)
- afstand tot plangebied: 120 meter

Kerkpad 2
- stiltecentrum
- bestemmingsplan: cultuur en ontspanning
- milieucategorie: 2 (kerkgebouw)
- richtafstand: 30 meter (geluid)
- afstand tot plangebied: 75 meter

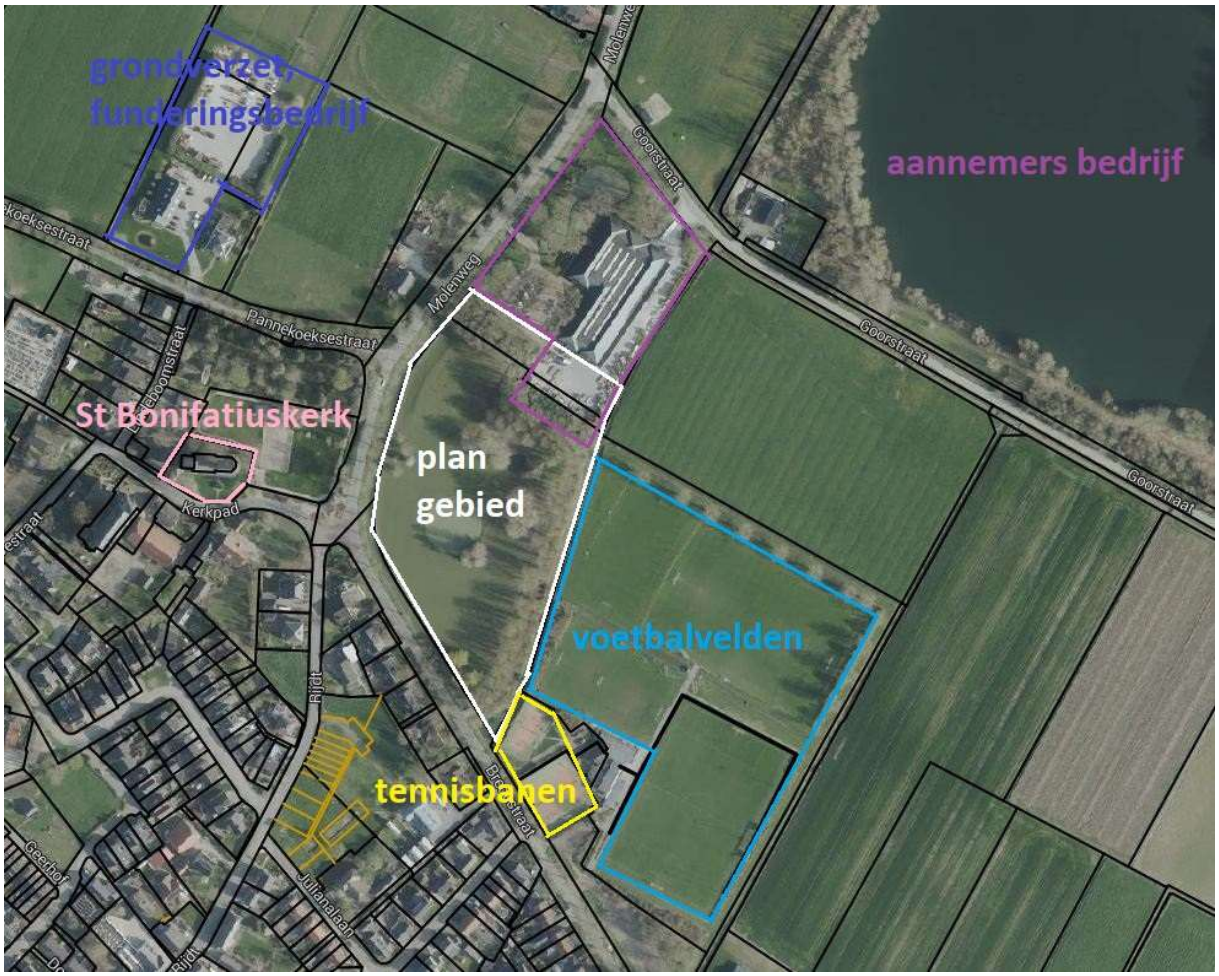
Rijdt 62
- kantoorgebouw, administratiebedrijf
- kantoor
- milieucategorie: 1
- richtafstand: 10 meter (geluid)
- afstand tot plangebied: 15 meter

Bredestraat 1
- tennisvereniging
- bestemmingsplan: sport
- milieucategorie: 3.1 (b.o. > 500m2)
- richtafstand: 50 meter (geluid)
- afstand tot plangebied: 40 meter (baan-woningen)

Bredestraat 3
- voetbalvereniging
- bestemmingsplan: sport
- milieucategorie: 1
- richtafstand: 50 meter (geluid)
- afstand tot plangebied: 40 meter (veld-woningen)

Direct aansluitend aan de oostzijde van het plangebied liggen tennisbanen en voetbalvelden. Met de voetbalvereniging en tennisvereniging is afstemming geweest over het plan. Voor deze sportterreinen is specifiek onderzoek gedaan naar geluid en licht, zie hierna.

Wat betreft het aannemersbedrijf Molenweg 22, deze is initiatiefnemer van het plan en de uitbreiding van de bedrijfsloods is ten behoeve van dit bedrijf.



overzicht bedrijven en verenigingen in de omgeving

Geluid

Het aspect geluid omvat voor dit plan meerdere aspecten. Enerzijds is dat het omgevingsgeluid, anderszijds is dat de bijzondere situatie dat woningen nagenoeg tegen een bedrijfsloods worden gebouwd.

Bedrijfsloods als geluidsbuffer
In algemene zin is de nieuwe bedrijfsloods een geluidsbuffer van het omgevingsgeluid van het aannemersbedrijf ten opzichte van de nieuwe woningen. Door deze geluidsbuffer is het mogelijk om de woningen direct aansluitend aan de bedrijfsloods te bouwen als 'rugwoningen'. Er hoeft vanuit het aspect geluid geen afstand tot de nieuwe woningen te worden aangehouden.
De bedrijfsloods en de rugwoningen worden weliswaar kort op elkaar gebouwd, maar constructief volledig onafhankelijk. Voor de bouw van de beide bouwwerken wordt een nader onderzoek gedaan naar de geluidsoverdracht door bijvoorbeeld trillingen of verplaatsingen van materieel door het bouwbedrijf. De geluidsbelasting dient binnen de toegestane normen van het Bbl (besluit bouwwerken leefomgeving) en aan de normen binnenniveau uit artikel 5.66 Bkl (besluit kwaliteit leefomgeving) te blijven en wordt voorwaardelijk aan de bouwvergunningen verbonden. Door woningcorporatie De Kernen is als voorwaarde gesteld dat de geluidsbelasting vanaf de bedrijfsloods naar de woningen voldoet aan de normen van het Bbl en Bkl.

Het geluid betreft 2 onderdelen, omgevingsgeluid en overdrachtsgeluid.

Overdrachtsgeluid
In paragraaf 2.2 onderdeel rugwoningen wordt nader ingegaan op de geluidsoverdracht tussen het bedrijf en de nieuwe woningen, voor het aspect geluidsoverdracht wordt daar naar verwezen, inclusief het bijbehorende onderzoek opgenomen in bijlage 25 van deze toelichting.

Omgevingsgeluid
Voor het plan is een geluidsonderzoek naar het omgevingsgeluid uitgevoerd, zie bijlage 4. Het plan maakt de toevoeging van de geluidsgevoelige functie wonen mogelijk en het bouwen van 52 woningen. Onderzocht is in hoeverre de geluidsbelasting van omliggende activiteiten gevolgen hebben voor het plan. Dit onderzoek is met name gericht op het aannemersbedrijf Molenweg 22 en de tennisbanen en voetbalvelden aan de Bredestraat.

In het onderzoek is onderscheid gemaakt tussen het langtijd gemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidsniveau.



kaart rapport geluidsonderzoek met aanduiding bouwdelen, zie bijlage 4

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau:
Vanwege de tennisvereniging bestaan er overschrijdingen van de standaardwaarde. De hoogste overschrijdingen bestaan in de avond en bedragen 5 dB(A) doordeweeks en 2 dB(A) in het weekend, op de 2e verdieping van de meest zuidelijke woning in D. Er bestaan meerdere geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte en er wordt voldaan aan de indicatieve grenswaarde. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk of niet gewenst. Op grond hiervan is het toestaan van de overschrijdingen acceptabel. In de regels van het plan zijn de maximale overschrijdingen opgenomen.

Maximaal geluidsniveau:
In het onderzoek is gebleken dat door zowel de tennis- als de voetbalvereniging er in de avond overschrijdingen zijn van de waarden in het Bkl (besluit kwaliteit leefomgeving) en het tijdelijke omgevingsplan door schreeuwen. Dit betreft onversterkt menselijk stemgeluid (op een open terrein bij sportactiviteiten), wat niet beoordeeld hoeft te worden en dus acceptabel wordt geacht.
Vanwege een scheidsrechtersfluit bij de voetbalvereniging bestaan er overschrijdingen van de standaardwaarde, de hoogste overschrijding bedraagt 3 dB(A) voor het Bkl en 8 dB(A) voor het tijdelijk omgevingsplan. De overschrijdingen vinden plaats op de tweede verdieping van de meest zuidelijke gevel in C en de oostelijke verdiepingen van het meest zuidelijke gebouw in D. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk.

De geluidsbelastingen kunnen acceptabel worden geacht om dezelfde reden als het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau: elke woning heeft ten minste één geluidluwe zijde en buitenruimte, rekening houdend met zowel piek- als langtijdgemiddeld geluid.
De geluidsniveaus zijn opgenomen in de regels van dit omgevingsplan, voorzover deze boven de grenswaarde uitstijgen.

Daarnaast zijn er overschrijdingen van zowel het Bkl als het tijdelijke omgevingsplan geconstateerd voor de rugwoningen aan de noordzijde tegen de nieuwe bedrijfsloods vanwege dichtslaande autoportieren van het aannemersbedrijf in de nachtperiode (tussen 23.00 uur en 7.00 uur). De hoogste overschrijding bedraagt 4 dB(A) bij de norm voor transportmiddelen uit het Bkl in de avond en nacht, en 14 dB(A) in de nacht voor het tijdelijk omgevingsplan. Dit wordt opgelost door de noordgevel van de woningen doof uit te voeren, dat betekent dat er geen te openen geveldelen mogen zijn. En daarnaast is het niet toestaan dat wordt geparkeerd op de parkeerplaatsen van het bedrijf aan de zuidwestzijde gedurende de nachtperiode. Deze beide punten zijn opgenomen in de regels van dit omgevingsplan.
In de planregels is een verbod van de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het aannemersbedrijf in nachtperiode opgenomen, dit vanwege een overschrijding van de maximale geluidniveaus op de meest noordoostelijke woningen. Ter plekke komt op het parkeerterrein van het aannemersbedrijf een bord met aanduiding van het parkeerverbod in de nachtelijke uren.
De geluidniveaus die boven de grenswaarden uitstijgen zijn in de regels opgenomen.
Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de woningen moet worden aangetoond dat de binnenniveaus voor wat betreft het geluid voldoen aan de normen. Dit moet worden onderbouwd met een nadere rapportage, gebaseerd op het concrete bouwplan.

Lichthinder sportvelden
Aan de zuidoostzijde van het plangebied liggen sportvelden.
In artikel 22.239 (Licht) van de bruidsschat zijn algemene regels opgenomen ten behoeve van het beperken van lichthinder van sportterreinen. Daarnaast moet worden voldaan aan de zorgplicht, door de gemeente Druten wordt dit getoetst aan de Richtlijn Lichthinder van de NSVV.
Voetbalvelden
Ten behoeve van het plan is onderzoek gedaan naar lichthinder van de voetbalvelden, het rapport is in bijlage 18 opgenomen. In dit onderzoek is getoetst of wordt voldaan aan deze Richtlijn Lichthinder. Uit de berekeningen is gebleken dat wordt voldaan aan de normen van de Richtlijn Lichthinder. Dit onderzoek is getoetst door de odrn, zie bijlage 22.
Tennisbanen
De tennisbanen worden in 2025 gereviseerd, inclusief het vervangen van de lichtarmaturen. Door Lumosa is een berekening van de lichthinder opgesteld op basis van de nieuw toegepaste armaturen, zie bijlage 21. Er is een berekening gemaakt van de lichthinder op de locaties van de nieuwe woningen aan de zuidzijde van het plangebied, deze zijn het meest nabij de tennisvelden, uitgaande van de meest westelijke tennisbaan, deze is het meest nabij de nieuwe woningen, zie onderstaande illustratie:



1.1 Waarnemers

Code	Waarnemer	Positie [m]		
		X	Y	Z
Aa	A (bouwvlak)	42.00	-0.00	1.80
Bb	B (bouwvlak)	72.70	-24.00	1.80
Cc	C (bouwvlak)	114.00	-70.00	1.80

punten berekening lichthinder als gevolg van de tennisbanen

Uit de berekeningen volgt dat het meest zuidelijke kavel, op bovenstaande luchtfoto als A aangeduid, het meeste licht 'ontvangt', dit is vanaf de meest westelijke tennisbaan. De maximale lichtintensiteit is 239 candela, de toegestane norm is 2.500 candela.

Berekeningen lichthinder:

Waarnemercode	Code armatuurtype	Positie			Instelrichting in hoeken			Maximale lichtintensiteit (cd)
		X	Y	Z	Draai	Kantel90	Kantel0	
Aa	I	-10.72	-8.11	15.12	50.12	60.89	0.00	239
Bb	I	-10.72	-8.11	15.12	50.12	60.89	0.00	25
Cc	I	-10.72	-8.11	15.12	50.12	60.89	0.00	4

Aan het rapport is een kopie van de factuur van de nieuwe armaturen toegevoegd, ter verificatie dat deze zijn geïnstalleerd.
Het lichtrapport is afgestemd met sportlicht.nl, deze is verbonden aan de NSVV Expertgroep Lichthinder die de lichthinder richtlijnen voor Nederland opstelt.

Agrarisch gebruik
Ten oosten van het aannemingsbedrijf en noordoost ten opzichte van de nieuwe woningen bevindt zich een agrarisch perceel (geen agrarisch bouwvlak). Dit perceel is in gebruik als grasland. De afstand tussen de uiterste punt van de nieuwe woningen en de uiterste punt van het agrarische perceel is hemelsbreed ca. 20m.
Driftreductie
Een algemene regel voor spuitzones in verband met de drift van gewasbeschermingsmiddelen is 50m. In algemene zin zijn er strenge regels ten aanzien van driftreductie, en nabij watergangen een strenger regime waaronder een spuitvrije zone.
Met name bij fruitbomen, sierteelt en in mindere mate bij akkerbouw wordt gewerkt met spuitmaterieel voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. Hier is sprake van grasland en het perceel ligt ten noordoosten van de nieuwe woningen, dat is tegenovergesteld aan de overheersende zuidwestelijke windrichting. Tussen de percelen ligt een watergang, waardoor de afstand enigszins wordt vergroot. En tenslotte komt de nieuw te bouwen loods van het aannemingsbedrijf tussen het perceel en de nieuwe woningen te staan, deze loods fungeert min of meer als een buffer voor dit aspect.
Planologische bescherming
Middels het bestemmingsplan is het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen beperkt van het dit agrarische perceel. Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 4e periodieke herziening', vastgesteld op 30 januari 2020. Het perceel heeft de bestemming 'agrarisch met waarden'. In de regels van dit bestemmingsplan is het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen op een afstand van minder dan 50 meter tot bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, dan wel bouwvlakken niet toegestaan, met uitzondering van bestaand gebruik voor open grondteelt, fruit-, boom- of sierteelt. Onder gevoelige functies worden alle functie begrepen waar geregeld gedurende langere perioden mensen (kunnen) verblijven. Direct ten noordwesten van het perceel ligt in de bestaande situatie de bedrijfslocatie van het aannemingsbedrijf en ten zuidwesten de sportvelden. Op deze beide locatie verblijven mensen gedurende langere periode. In de bestaande situatie is sprake van beperking van chemische bestrijdingsmiddelen op dit naastgelegen agrarische perceel. Het nieuwe woongebied ligt zodanig tussen de bedrijfslocatie en de sportvelden, dat dit nieuwe woongebied niet leidt tot aanvullende beperkingen voor het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen op het agrarische perceel dan al in de planologische regels is voorzien.

Zie voor geur en veehouderij paragraaf 4.7 hieronder.

Conclusie
In het TAM-omgevingsplan is een aanduiding opgenomen voor het geluiddicht uitvoeren van de noordelijke gevel van de rugwoningen, dit is in de regels geborgd. Te zijner tijd, bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangetoond dat er geen te openen gevelpanelen in de betreffende gevel aanwezig zijn en middels een bouwakoestisch onderzoek dat de gevelopbouw zodanig is dat het binnengeluid in de woning binnen de normen van het Bbl valt.

Daarnaast is in de regels opgenomen dat:

- voor de genoemde gevels van enkele woningen een overschrijding van de grenswaarde is toegestaan. Dit betreft een overschrijding als gevolg van de sportvelden
- de parkeerplaatsen aan de zuidwestzijde van het bedrijfspand in de nachtsituatie niet mogen worden gebruikt
- de bedrijfsloods moet zijn gebouwd voordat de woningen in gebruik mogen worden genomen
- de woningen moeten voldoen aan de normen van Bbl en Bkl

De nieuwe bedrijfsloods vormt een goede geluidsbuffer van het omgevingsgeluid van het aannemersbedrijf ten opzichte van de nieuwe woningen.

Met het opnemen van bovenstaande regels voor het geluid, is het plan aanvaardbaar in relatie tot het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.3 Bodem

Voor de milieukundige kwaliteit van de bodem zijn de volgende wetten en beleidsstukken van toepassing: Omgevingswet (waarin de Wet bodembescherming is opgenomen), de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet en de Nota bodembeleid Berg & Dal, Beuningen, Druten, Heumen en Wijchen (2012) met bijbehorende kwaliteitskaarten.

In deze beleidsstukken is opgenomen dat niet mag worden gebouwd op grond die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van gebruikers voorzover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk waarin (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven.

Planspecifiek:
Voor de ontwikkeling is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5 van deze toelichting. Naar aanleiding van wijzigingen in het plan en bevindingen van het verkennende onderzoek is een aanvullend verkennend onderzoek gedaan, zie bijlage 17.

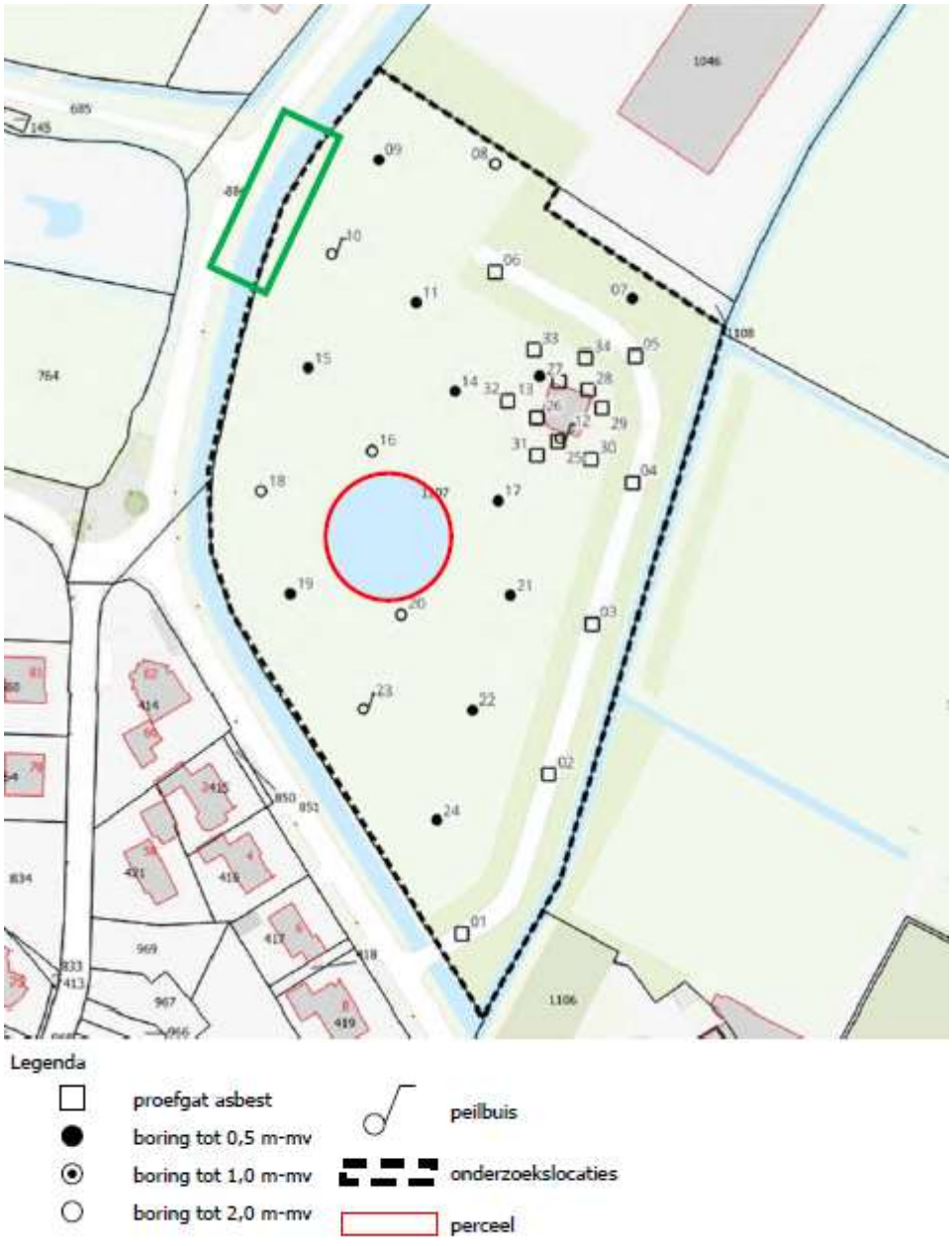
Het onderzoeksgebied betrof de het gebied wat in het vigerende omgevingsplan de functie groen heeft. Het aanvullende onderzoek betrof met name de bodem van de aanwezige vijver en de watergang ter plekke waar een nieuwe uitweg wordt gemaakt.
In het voorafgaande bureauonderzoek werd de locatie aangemerkt als een ‘verdachte locatie’ met name vanwege het gebruik van de locatie in het verleden als fruitboomgaard en het gebruik van organochloorbestrijdingsmiddelen. Daarnaast is een deel van het terrein verhard en is er deels puin in de ondergrond, dit puin kan verdacht zijn van asbesthoudende bestanddelen.

In de analyses van het uitgevoerde booronderzoek is geen verontreiniging van organochloorbestrijdingsmiddelen aangetoond. In het puin zijn geen asbestgehaltes aangetroffen die boven de hergebruiksnorm liggen. Wel is in het noordelijke terreindeel een licht verontreiniging geconstateerd met kobalt, nikkel, zink en cadmium. De geconstateerde gehaltes liggen echter beneden de norm voor nader onderzoek.

De sliblaag van de waterbodem van de vijver en de watergang en de onderliggende kleilaag van de watergang zijn algemeen toepasbaar als landbodem en waterbodem. De onderliggende kleilaag van de vijver is toepasbaar onder voorwaarden op de landbodem (klasse industrie).

Conclusie
De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen wijziging van het gebruik van het plangebied naar wonen. Er zijn geen chemische verontreinigingen aangetoond in gehalten/concentraties boven de tussenwaarde, er hoeft geen nader onderzoek te worden gedaan.

Vrijkomende grond is niet zonder meer elders toepasbaar. Dit dient vooraf te worden onderzocht. Op grond van kostenefficiëntie wordt hergebruik van vrijkomende grond binnen het plangebied geadviseerd. In het plan is hiermee ook rekening gehouden, enerzijds wordt het maaiveld verhoogd op grond van de waterhuishouding, zie hierna paragraaf 4.8. Anderzijds is in het landschapsplan voorzien in gedeeltelijke verhogingen met name rondom de nieuwe waterpartij.
Wanneer meer dan 25m3 baggerspecie wordt toegepast, dan moet dit tenminste een week vooraf worden gemeld.



situatie met onderzoekspunten, met de rode cirkel en het groene vierkant de locaties van het aanvullende onderzoek, bron: rapport milieukundig bodemonderzoek

4.4 Wegverkeerslawaai

Wonen is een geluidsgevoelige functie ingevolge de Omgevingswet. In de AMvB Bkl (Besluit Kwaliteit leefomgeving) zijn instructieregels opgenomen voor het bepalen van het wegverkeerslawaai.

In het Bkl is bepaald dat, met uitzondering van een weg binnen een woonerf, elke weg met een etmaalintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen over een geluidaandachtsgebied beschikt. De omvang van het geluidaandachtsgebied wordt bepaald door geluidproductieplafonds (ggp) voor o.a. provinciale wegen en rijkswegen of de basisgeluidemissie (bge) voor o.a. gemeentewegen.
In de regelgeving staan grenswaarden voor wegverkeerslawaai. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB. De maximale grenswaarde is voor buitenstedelijke situaties 53 dB en voor binnenstedelijke situaties 63 dB.

De omliggende wegen zijn Bredestraat, Lindeboomstraat, Kerkpad, Rijdt, Julianalaan en Burg. Bouwensstraat, de Molenweg, de Pannekoeksestraat en de Goorstraat. Dit zijn allen wegen met een lage verkeersintensiteit.

Op de geluidskaart van de Atlas voor de leefomgeving is informatie overgenomen over het geluid als gevolg van wegverkeer. Voor de woningen het meest nabij de Molenweg wordt een geluidbelasting overdag van 48dB aangegeven en ’s nachts 38dB. Deze waarden liggen binnen de voorkeursgrenswaarden.



atlas voor de leefomgeving, kaart geluid wegverkeer

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

4.5 Luchtkwaliteit

In de Omgevingswet zijn bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. In de AMvB Bkl (Besluit Kwaliteit leefomgeving) is in paragraaf 5.1.4.1 zijn instructieregels opgenomen voor het bepalen van

de kwaliteit van de buitenlucht. Het doel 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. 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.

<u>Planspecifiek</u>

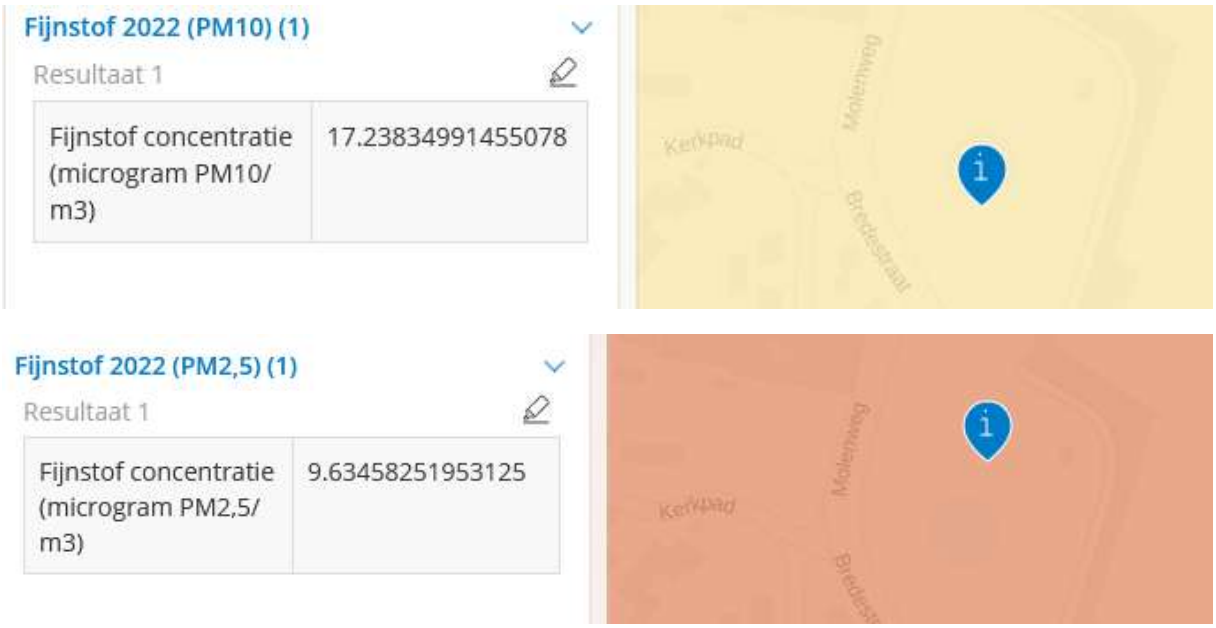
- Effect van het plan op de luchtkwaliteit

Het plan behelst het toevoegen van 52 woningen en een bedrijfsloods, het voornemen blijft ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg, waardoor het planvoornemen aangemerkt kan worden als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor een effect van het plan op de luchtkwaliteit hoeft geen nader onderzoek worden gedaan.

- Luchtkwaliteit op de planlocatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn met de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten (GCN en GDN) van het RIVM de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter hoogte van de planlocatie.
Deze concentraties bedroegen in 2022 voor stikstofdioxide NO_2 12,22 microgram/m3, voor fijnstof PM_{10} 17,24 microgram/m3 en voor fijnstof $PM_{2,5}$ 9,63 microgram/m3.
Daarmee worden de jaargemiddelde grenswaarden van 40 microgram/m3 (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 microgram/m3 (voor $PM_{2,5}$) niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.





kaarten Atlas voor de Leefomgeving, luchtkwaliteit fijnstof PM2,5 en PM10, stikstofdioxide, peiljaar 2022

Conclusie
Dit plan voldoet ruim aan het Besluit en Regeling “niet in betekenende mate bijdragen” aan de luchtverontreiniging, nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.
Op grond van de beschikbare gegevens voldoet de luchtkwaliteit op de planlocatie.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De gevoelige objecten zijn opgesplitst in zeer kwetsbare gebouwen (waaronder basisscholen, ziekenhuizen), kwetsbare gebouwen en locaties (waaronder woningen, kantoren) en beperkt kwetsbare gebouwen en locaties.

Plaatsgebonden risico
Bij het toelaten van milieubelastende activiteiten en bij het toedelen van locaties moet voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties het plaatsgebonden risico (PR-10-6-contour) in acht worden genomen. Bij beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet er rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico. Dit betekent dat binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicobron geen zeer kwetsbare gebouwen of kwetsbare gebouwen en locaties mogen worden toegestaan en dat beperkt kwetsbare gebouwen of locaties pas na een beoordeling mogen worden toegestaan. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden.

Groepsrisico: aandachtsgebieden
Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de

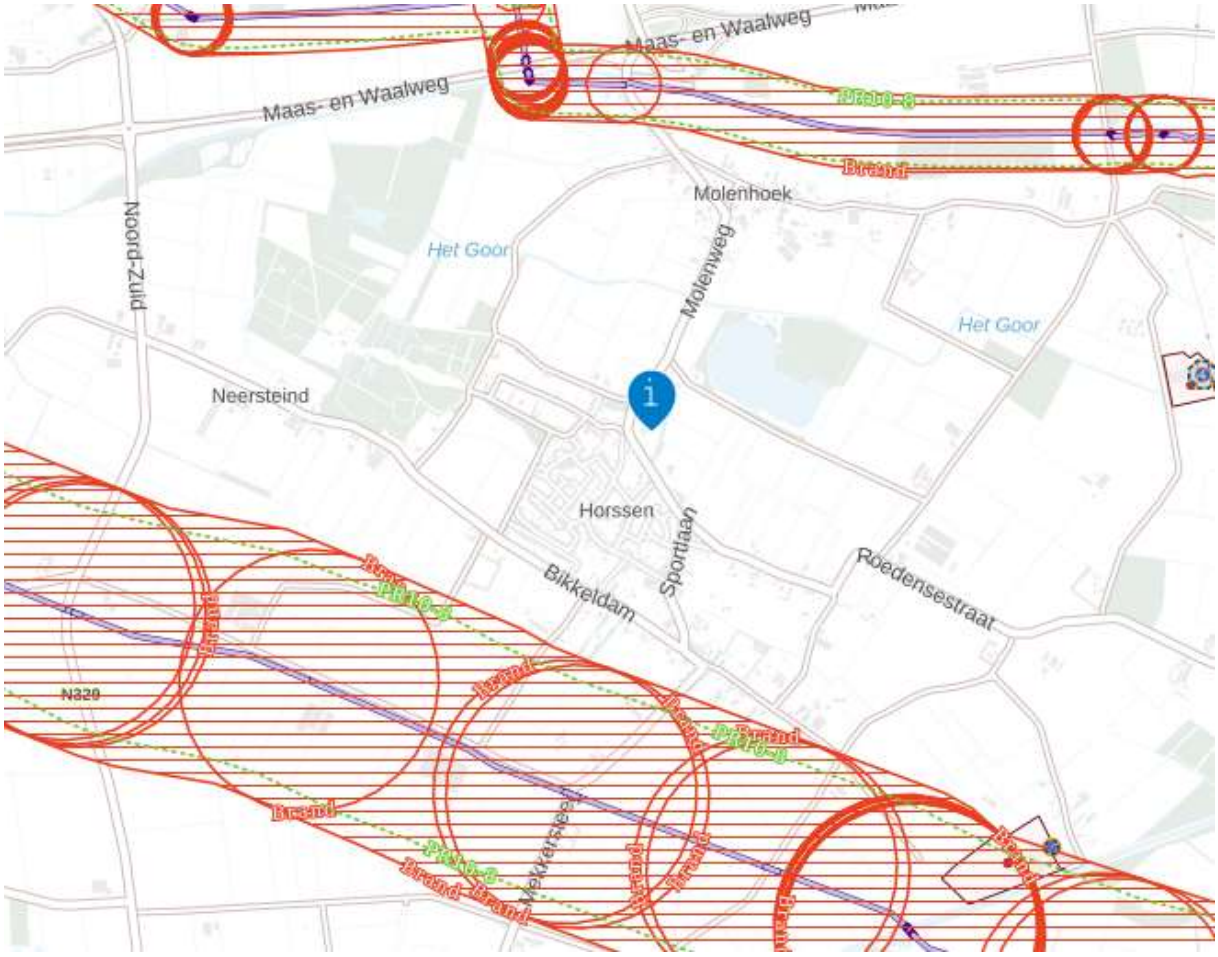
gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden voor branden, explosies en gifwolken.

Uitgangspunt is dat personen in gebouwen buiten een aandachtsgebied (brand, explosie of gifwolk) voldoende zijn beschermd. Binnen aandachtsgebieden, of voor personen die verblijven op een locatie in de buitenlucht, zal bij nieuwe initiatieven moeten worden gekeken of en welke aanvullende beschermende maatregelen nodig en te treffen zijn. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor aandachtsgebieden in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen.

Planspecifiek
Door de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft een advies uitgebracht over het aspect externe veiligheid en brandblusvoorzieningen, deze is opgenomen in bijlage 16.

Volgens de gegevens in het kader van een veilige leefomgeving van de Atlas voor de Leefomgeving bevinden zich in de omgeving geen bedrijven of inrichtingen met een extern veiligheidsrisico die een belemmering vormen voor de oprichting van gevoelige objecten als woningen.

Ca. 1,3km ten zuiden van het plangebied ligt een ondergrondse gastransportleiding ten zuiden van Horssen, deze heeft een aandachtszone voor brand van 500m. Op meer dan 1km noordelijk van de planlocatie ligt eveneens een ten oosten staat een ondergrondse gastransportleidingbuis, deze heeft een aandachtszone van 100m
De planlocatie ligt buiten de invloedszone van deze beide objecten.



kaart veilige leefomgeving, Atlas voor de leefomgeving, de blauwe 'i' staat ter hoogte van de planlocatie

Brandblusvoorzieningen en bereikbaarheid hulpdiensten
Het is van belang dat het plangebied wordt voorzien van voldoende brandblusvoorzieningen en dat de gebouwen bereikbaar zijn voor de brandweer. Hiervoor zijn regels opgenomen in de bruidsschat van het omgevingsplan van de gemeente Druten onder de artikelen 22.13 bluswatervoorziening, artikel 22.14 bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten en artikel 22.15 opstelplaatsen voor brandweervoertuigen. Daarnaast is er de Regionale Handreiking Bluswater en Bereikbaarheid V1.1 (VGRZ 2024). In deze regels zijn o.a. afstanden opgenomen tussen blusvoorziening en de ingang van een bouwwerk en het minimaal te leveren debiet door een bluswatervoorziening. In de civieltechnische uitwerking is rekening gehouden met bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor een brandweerauto.

Conclusie
Ten aanzien van het groepsrisico ligt de planlocatie niet in een risicocontour van inrichtingen of transportroutes. Het plan heeft geen significant effect op het groepsrisico en op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in geval van een calamiteit. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.
Voor wat betreft de brandblusvoorzieningen zijn in het plangebied voorzieningen opgenomen en is rekening gehouden met de bereikbaarheid en opstelplaatsen voor de brandweer.

4.7 Geur en veehouderij
Voor geurgevoelige objecten in de nabijheid van (geprojecteerde) veehouderijen zijn wettelijke normen vastgesteld voor de geurbelasting en afstand tot veehouderijen. De geurbelasting speelt een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.
Afstanden
Er gelden afstandseisen voor dieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat gehouden wordt en gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden.
Gemeenten hebben de mogelijkheid de standaard afstandseisen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. De planlocatie ligt in een gebied waarvoor in de Verordening geurhinder en veehouderij Druten 2009 een aangepaste afstandseis van 25 meter is vastgesteld. Daarnaast moet de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt) minimaal 25 meter bedragen tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 50 meter binnen de bebouwde kom (gevel-gevel afstand).
Geitenhouderijen
Bij omwonenden van geitenhouderijen is een verhoogd risico op longontsteking gevonden, dit is gebleken uit verschillende Nederlandse studies. Dit effect is er tot een afstand van 2km rond geitenhouderijen. De oorzaken van dit verhoogde risico zijn onderwerp van nader onderzoek. Het

bevoegd gezag kan uit voorzorg besluiten om uitbreidingen van wonen of andere gevoelige functies binnen een straal van 2km wel of niet toe te staan, dit is een bestuurlijke overweging.

Planspecifiek:
Het plangebied ligt in stedelijk gebied, in de nabijheid zijn geen veehouderijen gevestigd. Eerst op hemelsbreed meer dan 600m afstand bevindt zich een veehouderij, Molenweg 23.
Op de locatie Aspert 12 Horssen is een geitenhouderij gevestigd, dit is ten zuidoosten in het buitengebied van Horssen. Hemelsbreed ligt deze geitenhouderij op 2km afstand van de uiterste zuidelijke hoek van het plangebied. Als richtlijn geldt voor geitenhouderijen als eerste toetsing een afstand van 2km, daar wordt in dit plan aan voldaan.

Conclusie:
Op grond van de normen voor geurhinder en veehouderij is er geen bezwaar voor de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen. De afstand tot de geitenhouderij op de locatie Aspert 12 is hemelsbreed voldoende om geen belemmering te zijn voor het plan.

4.8 Water

Wettelijk kader
Op basis van de Omgevingswet (Ow) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) paragraaf 5.1.3 is de watertoets verplicht bij een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactivitieit.

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

Waterparagraaf
Het waterhuishoudkundige plan in bijlage 6 beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding en vice versa. Onderdeel hiervan is een beschrijving van beleidsuitgangspunten en regelgeving, waterhuishoudkundige situatie en -opgaven, meest geschikte oplossingen (motiveren) en de ruimtelijke consequenties daarvan. In het waterhuishoudkundig plan is tevens het advies van de waterbeheerder verwerkt.

4.8.1 Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie
Om inzicht te krijgen in de actuele verharding- en maaiveldhoogte en de aanwezige obstakels, is in september 2021 de situatie ingemeten. In bijlage 1 van het waterhuishoudkundige plan is de meting toegevoegd, hieruit blijkt het volgende:

- In de bestaande situatie ligt het plangebied op een hoogte variërend tussen 5.9m +NAP en 6.2m + NAP. In het noordoosten ligt een ophoging van grond, deze heeft een kruin op 7.3m +NAP
- De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) is ca. 5.35m +NAP
- Er is sprake van enige wegzijging en enige kwel aan de rand van het plangebied

Het gebied ligt niet in een grondwaterwinning of grondwaterbeschermingsgebied. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem vanaf maaiveld tot 0.5 tot 1.0m onder maaiveld is opgebouwd uit zwak tot matige zandige klei. Hieronder bevindt zich tot een diepte van 1.4 tot 3.0m onder maaiveld een sterk siltige laag. Onder deze kleilaag bevindt zich een zandlaag.
De doorlatendheid van de bodem is niet onderzocht. Gezien de aangetroffen grondsoort wordt een doorlatendheid geschat die niet meer dan 0.1m/dag bedraagt en niet geschikt is voor grondwaterinfiltratie.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem
Het plangebied ligt in het peilgebied QVU 155 van peilbesluit Quarles van Ufford met een zomerpeil van 5.00m +NAP en een winterpeil van 4.60m +NAP. De volgende watergangen met afwateringsrichting bevinden zich binnen of grenzend aan het plangebied:

- Aan de westzijde ligt C-watergang 092865
- Aan de oostzijde liggen de B-watergangen 091588 en 421779
- Deze watergangen stromen af in noordelijke richting naar een stuw in A-watergang 122453

In het plangebied ligt geen HEN- of SED-water (HEN: hoogst ecologische norm, SED: specifiek ecologische doelstelling).
Het plangebied ligt niet in een kern- en/of beschermingszone van een waterkering.

Het plangebied ligt binnen het hoofdbemalingssysteem Horssen van de gemeente Druten en heeft een gemengd rioolstelsel. Het rioolsysteem voert het water af richting het rioolgemaal op de kruising Bredestraat – Roedensestraat, ten zuiden van het plangebied.

Ecosysteem
Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (Gelders Natuurnetwerk) en ook niet in een beschermingszone voor natte natuur.

4.8.2 Waterbeleid en waterbeheer

Gemeentelijk waterbeleid
Het gemeentelijk waterbeleid is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. In het Waterplan Druten zijn thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven.

Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijk waterbeleid is vooral gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

Zorgplicht afvalwater
Een perceeleigenaar moet het huishoudelijk afvalwater of het bedrijfsafvalwater op de openbare riolering lozen. 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.

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.

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.

Zorgplicht oppervlaktewater (waterschap)
De gemeente valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Voor lozing op oppervlaktewater (primaire, secundaire en tertiaire watergangen en waterpartijen) heeft de perceeleigenaar een vergunning van het waterschap nodig. Een perceeleigenaar (of aanliggende perceeleigenaar) is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van oppervlaktewater (secundair en tertiair water volgens de legger van het waterschap) dat op eigen terrein ligt. Het waterschap draagt zorg voor het onderhoud van primaire watergangen. Voor ingrepen of activiteiten in of nabij watergangen danwel in of nabij een waterkering heeft een perceeleigenaar een Keur-ontheffing van het waterschap nodig.

4.8.3 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 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.

Planspecifiek
In het waterhuishoudkundig plan is uiteengezet hoe in de plannen rekening is gehouden met de ruimteclaim van de benodigde waterhuishoudkundige voorzieningen (zie voor meer uitleg subparagraaf 4.8.6) en dat de beoogde woningbouwontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding. De waterhuishouding in het gebied is daarnaast afgestemd op de beoogde gebruiksfunctie door rekening te houden met de minimaal benodigde ontwateringsdiepte (zie voor meer uitleg subparagraaf 4.8.7).

4.8.4 Kwaliteit en beleving

Beleidsuitgangspunten
De gemeente streeft naar schoon water en waterbodems die voldoen aan gestelde kwaliteitseisen en

het behoud van (natte) natuurwaarden en biodiversiteit. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater wordt voorkomen en de waterkwaliteit zo mogelijk verbeterd.

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

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

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

Planspecifiek
De basis van het plan is een landschappelijk inrichtingsplan, waarin een waterpartij is opgenomen. Hemelwater stroomt waar mogelijk bovengronds af naar deze waterpartij. De nieuwe waterpartij/vijver in het plangebied krijgt natuurvriendelijke oevers. Ook wordt ter plekke van het landschapsplan de oever van de bestaande watergang verlaagd en natuurvriendelijk gemaakt over een lengte van 145m.
Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk. Omdat het hemelwater van het plangebied binnen het plangebied wordt verwerkt en niet naar het gemengde rioolstelsel van Horssen wordt afgevoerd, worden het aantal en de omvang van de overstortingen van het gemengde rioolstelsel van Horssen op het oppervlaktewater niet negatief beïnvloed.

Het plan voorziet in de aanleg van een landschappelijke ingepaste waterpartij. Dit is een bovengrondse (groene) afkoppelvoorziening waarbij het hemelwater bij voorkeur oppervlakkig wordt getransporteerd naar een laagte waar het vervolgens vertraagd kan worden afgevoerd. Een dergelijke voorziening is controleerbaar en beheersbaar en draagt bij aan de belevingswaarde van het water en daarmee het waterbewustzijn.

4.8.5 Klimaatadaptie

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

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

droge tijden (zie ook waterberging). Groenstructuren klimaatrobuust aanleggen voor wat betreft areaal, type beplanting en waterbergend vermogen.

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

Planspecifiek
Drinkwaterverspilling moet worden voorkomen. Gebruik van hoogwaardig drinkwater moet zoveel mogelijk worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. In het plan zijn geen specifieke maatregelen opgenomen om drinkwaterverspilling te voorkomen. Dat is iets wat toekomstige bewoners, desgewenst zelf moeten regelen.

De hoeveelheid verharding in het plangebied neemt toe ten opzichte van de bestaande situatie en er wordt in het plangebied een grote landschappelijke zone ingericht met verlagingen en verhogingen en een waterpartij. Deze landschappelijke zone wordt ingezet als waterpartij voor het opvangen van het (van de daken) afstromende hemelwater in het plangebied. Om te voorkomen dat bij klimaatbuien overlast optreedt, worden verlagingen in de landschappelijke zone gerealiseerd.

4.8.6 Waterberging

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

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

Compenseren van het verlies aan waterberging, indien hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater. De compensatieplicht (Keur waterschap) houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1.500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven. De compensatieplicht geldt niet in individuele gevallen als op een afstand van 100 m of meer van het oppervlaktewater wordt geïnfiltreerd (beleidsregels Keur artikel 5.16 toetsingscriterium 2).

Infiltratie- en bergingsvoorzieningen, zoals bodempassages en open water, moeten voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te kunnen verwerken. En zodanig ruimtelijk ingepast (ruimtebeslag, ligging) dat adequaat functioneren is gewaarborgd.

Planspecifiek
In de bestaande situatie is er ca. 1.300m2 verharding aanwezig, daarnaast is er een grote vijver aanwezig van ongeveer 900m2. In de nieuwe situatie wordt ca. 13.000m2 verhard oppervlak aangebracht, in de vorm van daken, verharding op particulier terrein en wegen in toekomstig

openbaar gebied, daarnaast komt er een nieuwe vijver.

Omschrijving	Bestaand oppervlak in m2	Nieuw oppervlak in m2	Opmerking
Dierenverblijf	100	0	100% verhard
Verhardingen - bestrating bij dierenverblijf	14	0	100% verhard
Grindverhardingen op terrein	1.170	278	100% verhard
Vijver op terrein	940	1.558	100% verhard
A. Uitbreiding loods/opslag		1.800	100% verhard
B. 17 Rijwoningen met 2 appartementen		1.179	Uitgangspunt 90% uitgeefbaar gebied is verhard
C. Dakoppervlak 14 appartementen, incl hellingbaan		880	Alleen dakoppervlak (100% verhard)
C. Parkeerplaats appartementen		290	100% verhard
D. 13 Rijwoningen		1.260	Uitgangspunt 90% uitgeefbaar gebied is verhard
E. 3 Vrijstaande woningen		2.217	Uitgangspunt 70% uitgeefbaar gebied is verhard
Wegen, parkeervakken en trottoirs in openbaar gebied		3.612	100% verhard
Totaal verhardingsoppervlak:		**13.074**	

In navolgende tabel is de totaal benodigde waterberging weergegeven berekend op basis van het verhard oppervlak en de algemene (vuist)regel voor benodigde waterberging conform opgaaf van Waterschap Rivierenland:

Benodigde waterberging			
	T=10+10%	T=100+10%	Opmerking
Algemene (vuist)regel waterberging:	436 m3/ha	664 m3/ha	
Totale toename verhard oppervlak:	1,31 ha	1,31 ha	Gerekend met nieuw verhardoppervlak
Totaal benodigde berging:	**570 m3**	**868 m3**	

Aanwezige waterberging				
	oppervlak/ lengte	T=10+10%	T=100+10%	Opmerking
Nieuwe waterpartij/vijver boven waterpeil:	1.558 m2	467 m3	935 m3	Peilstijging 0,30 m bij T=10 en 0,60 m bij T=100
Natuurvriendelijke oever waterpartij/vijver:	177 m1	48 m3	191 m3	Taluds 1:6 boven water
Natuurvriendelijke oever watergang:	145 m1	39 m3	157 m3	Taluds 1:6 boven water
Totaal aanwezige berging:	**1.558 m2**	**554 m3**	**1.283 m3**	
Bergingsbalans		**-16 m3**	**414 m3**	

Voor de waterberging zijn twee situaties berekend; T=10+10% en T=100+10%. De locaties waar het water wordt geborgen of is komen te vervallen staan weergegeven op tekening welke is bijgevoegd als bijlage 2 bij het waterhuishoudkundig plan. De in het plan opgenomen en vervallen waterberging is uitgebreid beschreven in subparagraaf 3.4.2 van het waterhuishoudkundig plan en bestaat op hoofdlijnen uit:

- Het hemelwater zal afstromen naar het oppervlaktewater. Waar mogelijk zal dit gebeuren via de berm tussen de verharding en de watergangen of vijver, zodat het water zichtbaar is en eerst wordt gezuiverd. Waar dit niet mogelijk is, wordt het hemelwater afgevoerd via een hemelwaterriool naar het oppervlaktewater.
- In het plangebied worden twee hemelwaterrioolstelsels aangelegd. Deze wateren beiden af naar de nieuwe waterpartij.
- De benodigde berging van het oppervlaktewater wordt gerealiseerd door nieuwe waterpartij/vijver met natuurvriendelijke oevers binnen het plangebied. Deze vijver wordt gekoppeld met het bestaande omliggende oppervlaktewater.

- De nieuwe waterpartij krijgt een oppervlak van 1.558m2, daarnaast krijgt deze een natuurvriendelijke oever en ook wordt ter plekke van het landschapsplan de oever van de bestaande watergang verlaagd en natuurvriendelijk gemaakt over een lengte van 145m.
- De waterpartij in het plangebied krijgt een ondergrondse afvoer richting de tertiaire watergang 092865.
- De nieuwe waterpartij en de tertiaire watergang 092865 krijgen op de legger van het Waterschap Rivierenland een status secundaire watergang.

De totale waterbergingsbalans is daarmee als volgt:

Situatie T=10+10% (geen water op straat)

- Benodigde waterberging T=10+10% situatie: 570 m³
- Aanwezige waterberging T=10+10% situatie: 554 m³

Situatie T=100+10% (geen water in gebouwen/geen inundatie)

- Benodigde waterberging T=100+10% situatie: 868 m³
- Aanwezige waterberging T=100+10% situatie: 1.283 m³

Hieruit kan geconcludeerd worden dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd om geen water op straat te hebben en ook bij een klimaatbui T=100+10% geen water in de gebouwen komt (eis gemeente) of inundatie optreedt (eis waterschap).

4.8.7 Oppervlaktewaterpeil

Beleidsuitgangspunten
Uitgangspunt voor waterschap Rivierenland is dat er binnen het plangebied wordt aangesloten op de peilhoogtes uit het peilbesluit.

Planspecifiek
In de bestaande situatie is sprake van een bestaand hoger waterpeil in de tertiaire watergang 092865 tussen de Bredestraat en de Molenweg, sedert ca. 40 jaar. Dit wordt kunstmatig op een peil van 5.70m +NAP gehouden onder de dam met duiker aan de Bredestraat naar de dierenweide en onder de dam met duiker aan de Goorstraat naar het bedrijfsterrein van Hoes. Voor dit afwijkende peil wordt uit de nabijgelegen watergangen water opgepompt met 2 eenvoudige pompen.

Landschappelijk gezien wordt het hogere waterpeil gewenst, zodat het water in de watergang en nieuwe vijver binnen het plangebied zichtbaar is voor bewoners en bezoekers. Er zijn in de huidige situatie geen problemen bekend bij de woningen aan de Bredestraat en Molenweg waardoor het hogere waterpeil niet gewenst zou zijn.

Langs het plangebied, naast de watergang met verhoogd waterpeil is een rij met waardevolle laanbomen (Elsen) aanwezig. Om de mogelijke effecten te onderzoeken van verlaging van het waterpeil naar het peilbesluit van het waterschap Rivierenland is een Boom Effect Analyse uitgevoerd, deze is als bijlage aan het waterhuishoudkundige plan toegevoegd. Gezien de conditie van de bomen wordt geadviseerd op het kunstmatig hogere waterpeil niet te verlagen naar de hoogte van het peilbesluit van het waterschap.
De gemeente en het waterschap hebben aangegeven mee te willen werken aan het handhaven van

het hogere waterpeil. Hiervoor moeten technische voorzieningen worden aangebracht die in beheer van de gemeente komen, ter borging van het beheer en onderhoud. In de verdere technische uitwerking van het waterhuishoudkundige plan wordt dit nader uitgewerkt.

4.8.7 Gezondheid en veiligheid

Beleidsuitgangspunten
De gemeente streeft naar een veilig watersysteem. Inrichting en beheer van het watersysteem op het plangebied moet 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).

Planspecifiek
De minimale aanlegpeilen per functie kunnen worden bepaald op basis van de minimaal benodigde ontwateringsdiepte (t.o.v. GHG +5.35m +NAP) en drooglegging (t.o.v. zomerpeil +5.00m +NAP). In dit plan dient rekening te worden gehouden met het hogere kunstmatige waterpeil van 5.70m + NAP, zie de voorgaande paragraaf.
Om aan de drooglegginsgeisen te voldoen dienen:

- Vloerpeilen van de woningen tenminste 1.30m boven het (zomer-)peil te liggen
- Straten minimaal 1.00m boven het (zomer-)peil te liggen
- Groenvoorzieningen minimaal 0.70m boven het (zomer-)peil te liggen

Op basis hiervan zijn de minimale aanlegpeilen:

- Vloerpeilen minimaal 7.00m +NAP
- Straatpeilen minimaal 6.70m +NAP
- Peilen groenvoorzieningen minimaal 6.40m +NAP

Met deze peilen wordt ook voldaan aan de ontwateringseisen. De ontwateringseis gaat uit van de GHG van 5.35m +NAP met daarboven een marge van 1.0m voor het vloerpeil van de woningen, 0.70m voor het straatpeil en 0.50m voor de aanleg van groenvoorzieningen. Gezien de verhoogde peil in het plangebied wordt hier middels de drooglegginsgeisen aan voldaan.
Het vloerpeil van de woningen dient aldus op tenminste 7.00m +NAP te worden bepaald om te voldoen aan de drooglegginsgs- en ontwateringseisen.

In het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het afvalwater van het plangebied wordt afgevoerd via een gemaal naar het bemalingssysteem van Horssen.

Overweging & conclusie

Het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied neemt toe en het hemelwater van het dakoppervlak wordt verwerkt in het plangebied en niet afgevoerd naar riolering en/of oppervlaktewatersysteem. De ontwikkeling is daarmee hydrologisch neutraal en heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

Bij verdere uitwerking van het plan moeten de exacte bouw- en aanlegpeilen te worden vastgesteld. Hierbij moet rekening gehouden worden met de eisen zoals omschreven in het waterhuishoudkundig plan en met de grondbalans. Nieuwe aanlegpeilen van het maaiveld mogen niet leiden tot wateroverlast voor de percelen rondom het plangebied, rekening houdend met de peilen van grondwater en oppervlaktewater. Aangezien de percelen binnen het plangebied particulier eigendom worden zullen ook de toekomstige eigenaren van de percelen hier rekening mee dienen te houden.

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 waterschapsbelang 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 van/voor het plan
De initiatiefnemer heeft het plan in het kader van de watertoetsprocedure in samenspraak met de waterbeheerders (gemeente en waterschap) tot stand gebracht. Beide waterbeheerders adviseren positief over het plan.

4.9 Ecologie

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

De natuurregels onder de Omgevingswet beschermen een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. Op grond van de wet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk.
Naast de wettelijke verbodsbepalingen is er altijd sprake van een algemene zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden getroffen om negatieve gevolgen te voorkomen.

4.9.1 Soortenbescherming en gebiedsbescherming

Voor het initiatief is in eerste instantie een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 8. Het doel van een quickscan is om te onderzoeken of er vanuit de Wet natuurbescherming beperkingen zijn voor de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkelingen op deze locatie.

Soortenbescherming:

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

Tijdens het veldonderzoek is geconstateerd dat het plangebied geen geschikte locatie is voor bevers, en ook niet voor gierzwaluwen, huismussen, kerkuil en steenuil en steenmarters.
De bomen in de weide van het plangebied hebben geen geschikte holtes voor vleermuizen, maar een aantal bomen in de kastanjelaan hebben wel scheuren en holtes. Op grond hiervan kunnen negatieve effecten op vleermuizen niet worden uitgesloten bij het kappen van bomen in de kastanjelaan in het plangebied. Hiervoor moet aanvullend onderzoek worden gedaan.
Ter voorbereiding op dit vleermuizenonderzoek is in december een controleronde gedaan op 18 december 2023. In deze periode zit er geen blad aan de bomen en daarmee was er beter zicht op de stammen van de bomen. Het verslag van deze controleronde is opgenomen in bijlage 9. Bij deze controleronde is bevestigd dan verscheidene bomen in de kastanjelaan scheuren in de bast hebben en holten in de stam. Met deze controleronde is de noodzaak voor aanvullend onderzoek naar vleermuizen bevestigd.
Het aanvullende onderzoek is gedurende het jaar 2024 gedaan, het rapport hiervan is opgenomen in bijlage 15. Er zijn 5 veldbezoeken uitgevoerd, 4 avondbezoeken en 1 ochtendbezoek. Er zijn geen vaste rust- en/of verblijfplaatsen aangetroffen in de bomen of de nabije omgeving. Er werd met name veel gefoerageerd door de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger, het plangebied heeft kennelijk een functie van essentieel leefgebied, lokale populaties gebruiken het om te foerageren. Bij het realiseren van de beoogde inrichting wordt het parkachtige karakter van het gebied in stand gehouden. Hiermee kan het plangebied haar functie voor de lokale populaties blijven vervullen.
Wel is het van belang dat de terreinverlichting tot een minimum wordt beperkt, wanneer er een wens is om het gebied sterk te verlichten ontstaat er een strijdigheid met art. 11.46 lid 1b uit het Besluit activiteiten leefomgeving, het opzettelijk verstoren van dieren. In het rapport van bijlage 15 zijn hiertoe adviezen opgenomen, waaronder het toepassen van ‘vleermuisvriendelijke’ verlichting, amberkleurig <2000 Kelvin (de kleur van kaarslicht) en niet hoger dan 6m. Tijdens de bouwfase dient strooilicht naar de omgeving van bouwlampen te worden vermeden en verlichting te beperken tot een minimum. Daarnaast is het advies om insectentrekkende beplanting aan te planten en bij de toekomstige bebouwing rekening te houden met gebouw-bewonende soorten door nestgelegenheid in de muren te bouwen. In de vergunningaanvragen die in de volgende fase worden gedaan moet dit concreet worden uitgewerkt.
In algemene zin geldt dat in gebruik zijnde nesten van vogels nooit mogen worden beschadigd, vernield of verstoord. Het is aan te raden werkzaamheden die daartoe kunnen leiden, ruim buiten de indicatieve broedtijd van vogels (1 maart – 31 juli) uit te voeren.

Gebiedsbescherming:
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', ligt wel nabij op circa 3,5km ten noorden van het plangebied. Ook ligt het plangebied niet in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene ontwikkelingszone.

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



ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland, afbeelding 10 van de quickscan flora en fauna bijlage 8.

Conclusie
Op grond van de quickscan kon niet worden uitgesloten dat het plan negatieve gevolgen heeft op voortplantings- en rustplaatsen van vleermuizen, hiervoor is nader onderzoek gedaan. Dit nadere onderzoek heeft opgeleverd dat er geen sprake is van vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen, maar wel dat het gebied wordt gebruikt als foerageergebied. De voorgestelde inrichting van het plangebied kan mogelijk leiden tot een versterking van deze foerageerfunctie. Wel is essentieel dat de verlichting in het plangebied wordt aangepast, hiervoor is in de regels van dit plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Bij de aanvragen voor de benodigde vergunningen dienen hiervoor concrete maatregelen te worden toegevoegd, welke vervolgens als voorwaarde aan de betreffende vergunning worden verbonden.
Daarnaast wordt geadviseerd om beplanting aan te brengen die insecten aantrekt en voorzieningen voor nestgelegenheid in de nieuwe bebouwing aan te brengen.
In algemene zin geldt dat in gebruik zijnde nesten van vogels nooit mogen worden beschadigd, vernield of verstoord. Het is aan te raden werkzaamheden die daartoe kunnen leiden, ruim buiten de indicatieve broedtijd van vogels (1 maart – 31 juli) uit te voeren.

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

Voor het plan is een berekening gemaakt van de stikstofdepositie, zie bijlage 10. Het natuurgebied Rijntakken op ca. 3,5km afstand hemelsbreed is het meest nabije Natura 2000 gebied.

De planlocatie wordt planologisch voor een klein deel gewijzigd naar bedrijf en voor een behoorlijk deel naar de functie wonen met de mogelijkheid voor het bouwen van 51 woningen.

Er zijn Aeriuscalculaties gemaakt van:

- de fase van het bouw- en woonrijp maken van de planlocatie, uitgegaan is van een periode van ca. 1 jaar.
- de fase van de bouw van de woningen. Uitgegaan is van een totale bouwperiode van 1 jaar. Voor de aanlegfase is opgenomen dat deels gebruik wordt gemaakt van elektrisch bouwmaterieel. Gezien de ontwikkelingen in de elektrificering is dit materieel steeds beter verkrijgbaar en inzetbaar
- de gebruiksfase wanneer de nieuwe woningen zijn bewoond.

De berekeningen geven voor zowel de aanlegfase als voor de gebruiksfase geen relevante stikstofuitstoot op een Natura 2000- gebied aan.

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

4.10 Cultuurhistorie & archeologie

Cultuurhistorie
Het plangebied is in het verleden als agrarisch perceel in gebruik geweest. Sedert eind 20e eeuw/begin 21e eeuw is het plangebied ingericht als hertenwei en is er een dierenverblijf aanwezig. Het plangebied zelf heeft geen cultuurhistorische waarde. Wel is in het vigerende bestemmingsplan een klein deel aan de westzijde van het plangebied als cultuurhistorisch waardevol gebied aangemerkt. Dit is opgenomen vanwege het cultuurhistorische waardevolle gebied aan de overzijde van de Molenweg, de Kerkenbuurt met de 3 kerken van Horssen en aansluitend de cultuurhistorisch waardevolle locaties aan de Pannekoeksestraat, het Kerkpad en de Zelksestraat.

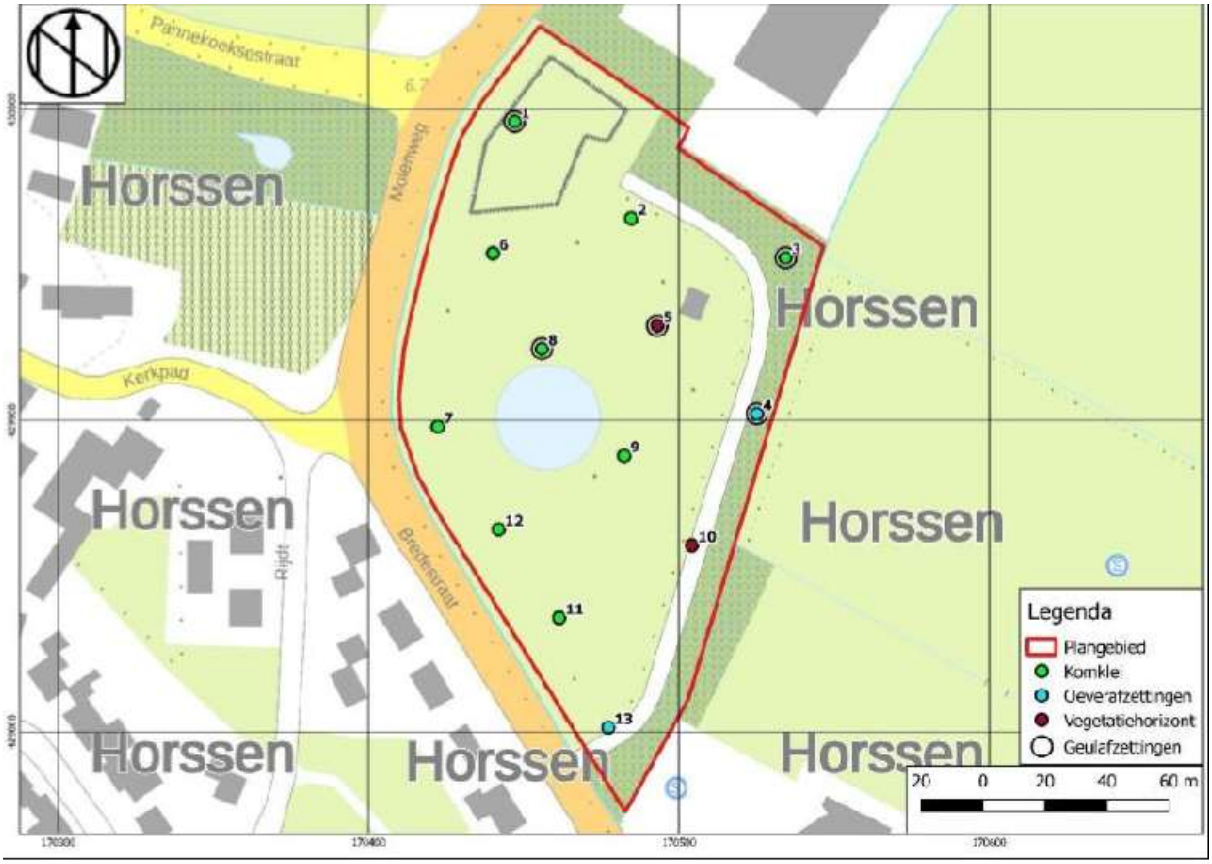
Bij de opzet van het plan is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van het gebied ten westen van de Molenweg. Met de landschappelijke inrichting is aansluiting gezocht met het karakter van de Kerkenbuurt.
Vanwege de ligging nabij van en zicht op het cultuurhistorische waardevolle gebied van de Kerkenbuurt is op de nieuwe plankaart de bestaande cultuurhistorische waarde gehandhaafd. De bijbehorende regels zijn eveneens opgenomen.

Archeologie
Ter plekke van het plangebied is in het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening)' voor een kleine strook in het westelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘waarde archeologie 2’ opgenomen en voor het overige deel ‘waarde archeologie 4’.

Ter voorbereiding van de uitvoering van het plan – het bouw- en woonrijp maken en de bouw van de bedrijfsloods en de woningen – is archeologisch onderzoek gedaan. Dit onderzoek is als bijlage 11 toegevoegd. Dit onderzoek bestond uit een bureau-onderzoek, gevolgd door een booronderzoek.

Bevindingen bureau-onderzoek
Het plangebied ligt voornamelijk in een rivierkomvlakte en een zuidwestelijke strook van het plangebied op een rivierduin. Binnen het plangebied kunnen zich archeologisch waardevolle lagen bevinden, zoals blijkt uit de vele vindplaatsen en vondsten die in de directe omgeving zijn gedaan en de verwachte vegetatiehorizonten. Daarnaast grenst het plangebied aan de kern van Horssen en langs een grote weg die al vanaf de 17e eeuw op kaarten wordt aangegeven. Er bestaat de kant op het aantreffen van archeologische waarden uit alle perioden.

Booronderzoek
In het plangebied komt komklei voor, vanaf minimaal 40cm onder maaiveld tot maximaal 95cm onder maaiveld. Er is een discrepantie geconstateerd tussen de verwachte natuurlijke afzettingen en het daadwerkelijk voorkomen. Dit kan mogelijk worden verklaard door het ontbreken van archeologische lagen: het plangebied maakte in tegenstelling géén onderdeel uit van de historische kern van Horssen. Ophogingslagen ontbreken. Op basis van het booronderzoek wordt vervolgonderzoek in het plangebied niet noodzakelijk geacht. Het plangebied was gelegen in een nat en dynamisch milieu, waardoor de bewoningsmogelijkheden in het verleden miniem waren.



boorpuntenkaart verkennend archeologisch onderzoek, zie bijlage 11

Conclusie
Vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie is er geen belemmering voor het plan.

Het bevoegde gezag, de gemeente, heeft ingestemd met het uitgevoerde verkennende archeologische onderzoek en de conclusie onderschreven. Dit selectiebesluit is als bijlage 12 opgenomen bij deze toelichting. Nader onderzoek wordt niet nodig geacht. Indien er onverwachts toch archeologische sporen of resten worden gevonden tijdens de werkzaamheden voor de bouw, dan is het een wettelijke verplichting om deze te melden. Dit staat in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Dit kan worden gemeld bij de adviseur archeologie van de gemeente Druten of bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer
Het plan voorziet in een loods voor het aannemersbedrijf en 51 woningen.

Bedrijfsloods:
De bedrijfsloods is bedoeld voor de stalling van materieel, het leidt niet tot toename van bedrijfsactiviteiten. Het oppervlak van het bedrijfsterrein wordt niet gewijzigd, het krijg wel een andere vorm, aan de westzijde wordt het ca. 1.200m2 kleiner, aan de zuidzijde ca. 1.200m2 groter ten behoeve van de loods. De verkeersgeneratie zal als gevolg van deze loods niet toenemen. De toegang tot dit deel aan de achterzijde van het bedrijf is via de Goorstraat, dit blijft ongewijzigd.

Woningen:
Voor de woningen wordt in het plangebied een nieuwe verkeersinfrastructuur aangelegd, met behoud van een deel van de bestaande kastanjelaan met de uitrit aan de Bredestraat.

Het grootste deel van de 51 nieuwe woningen, te weten 48 woningen, krijgt een uitrit aan de Molenweg, tegenover de Pannekoeksestraat. Deze uitrit wordt geen doorgaande weg. Ter plekke van de nieuwe rijwoningen wordt de doorgang voor auto's via het plangebied naar de Bredestraat afgesneden. Voor langzaamverkeer is de uitrit naar de Bredestraat wel toegankelijk.

De uitrit aan de Bredestraat wordt geen doorgaande weg, vice versa aan de bovengenoemde uitrit naar de Molenweg. Ter plekke van de nieuwe rijwoningen wordt de doorgang voor auto's naar de Molenweg afgesneden, voor langzaamverkeer is de uitrit naar de Molenweg wel toegankelijk.
De woningen op de 3 kavels in het zuidelijke deel van het plangebied krijgen de uitgang voor auto's aan de Bredestraat, zij kunnen niet doorsteken naar de nieuwe ontsluiting aan de Molenweg.

Omdat er geen sprake is van een doorgaande route voor auto's, zal er geen sprake zijn van extra aantrekking van autoverkeer.

Het einde van de bebouwde kom Horssen is in de bestaande situatie direct na de afslag met de Pannekoeksestraat richting Horssen. In de nieuwe situatie wordt deze ca. 25m in noordelijke richting verplaatst, zodanig dat de kruising van de Molenweg met de Pannekoeksestraat en de uitrit naar het plangebied binnen de verkeerskundige bebouwde kom komt te liggen.

Voor de woningen is een berekening gemaakt van de toename van het aantal verkeersbewegingen op basis van CROW normen parkeerkencijfers 2024, zie bijlage 13b. Gemiddeld is het aantal verkeersbewegingen per woning 7,0 per woning per etmaal, dit is een berekend totaal van 358,8 per etmaal.

Aanvullend is een ritgeneratie en verkeersafwikkelingsonderzoek gedaan, zie bijlage 26.
In dit onderzoek is berekend dat tijdens een gemiddelde werkdag sprake is van 390 motorvoertuigbewegingen per etmaal – worst case. Het wegennet van Horssen heeft nog ruim voldoende restcapaciteit om deze toename van verkeer te verwerken.

Het plan gaat uit van een verschuiven van de grens van de bebouwde kom tot direct – noordzijde – van de nieuwe kruising aan de Molenweg. Deze verschuiving is meegenomen in de planvorming.
Voor de inrichting van dit nieuwe kruispunt zijn enkele oplossingsrichtingen mogelijk met beperkte verschillen, deze worden in de vervolgfase nader uitgewerkt. Het betreft het openbare wegennet, de gemeente Druten is bepalend in de uiteindelijke keuze van de vormgeving van het kruispunt. (De aanlegkosten van de kruising zijn voor rekening van initiatiefnemer.)

Parkeren
In de Beleidsregels Parkeernormen Druten 2024 zijn parkeernormen opgenomen.

Bedrijfsloods:
Voor de nieuwe bedrijfsloods is niet voorzien in aanvullende parkeergelegenheid. Deze loods is ten behoeve van stalling van materieel wat nu al beschikbaar is en in de openlucht is gestald, de loods leidt niet tot extra bedrijfsactiviteiten of uitbreiding van medewerkers.

Woningen:
De parkeernorm voor woningen is 1,4 parkeerplaats voor sociale woningen per woning, 1,8 parkeerplaats voor betaalbare grondgebonden woningen, 1,9 voor dure appartementen en voor dure grondgebonden woningen 2,1 parkeerplaatsen per woning.

In bijlage 13a van deze toelichting is een berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen opgenomen. Bij de berekening is rekening gehouden met de toepasselijke aanwezigheidsnormen voor woningen. Op basis van deze berekening is er een totale behoefte aan van 88,9 parkeerplaatsen, afgerond 89 plaatsen.
Het plan voorziet op diverse plaatsen in parkeergelegenheid. De vrijstaande woningen dienen op eigen terrein te parkeren, onder het appartementencomplex komt een parkeerkelder met 16 plaatsen en op het terrein achter het pand 12 plaatsen. De rijwoningen krijgen een gezamenlijk parkeerlocatie voor 25 plaatsen. Voor de rugwoningen zijn langs de nieuwe weg 8 plaatsen beschikbaar en op een parkeerterrein 26 plaatsen. Totaal voorziet het plan in 93 plaatsen.

4.12 Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en leegstand van vastgoed te voorkomen is de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) onder de Omgevingswet gecontinueerd en als instructieregel opgenomen in artikel 5.129g Bkl. Deze regel bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. De behoefte aan die nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarmee worden aangetoond. Alleen wanneer het gaat om een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling moet de Laddertoets worden uitgevoerd.
Voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom deze niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan komen. In artikel 5.129g Bkl staat dat het stedelijk gebied ook het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied bevat. Door deze formulering is dat stedelijk gebied hetzelfde gebied als onder het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

<u>Planspecifiek</u>
Het plan betreft de toevoeging van 51 woningen en een bedrijfsloods binnen stedelijk gebied van Horssen.

De bedrijfsloods is bedoeld voor het bestaande aannemersbedrijf ter plekke, het is geen nieuwe vestiging. Het bedrijf heeft behoefte aan extra stallingsruimte voor materieel wat nu op het eigen bedrijfsperceel in de openlucht wordt gestald, het is geen uitbreiding van het bedrijventerrein.

Op grond van de woondeal 2.0 heeft de gemeente een woningbouwopgave tot het jaar 2030, dit plan levert daar een bijdrage aan. Het woningprogramma is gedifferentieerd naar zowel prijsklassen als woningtypologie.

Conclusie
Het plan past binnen de normen van zorgvuldig ruimtegebruik als opgenomen in de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.13 Vormvrije MER-beoordeling

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de strategische milieubeoordeling (SMB-richtlijn), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

<u>Planspecifiek</u>
Het voorliggende plan is een project als bedoeld onder J11 in bijlage V Omgevingsbesluit, te weten een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betreft ook een woningbouwontwikkeling. In de derde kolom staat dat voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijk stedelijk ontwikkelingsproject een mer-beoordelingsplicht geldt op basis van artikel 16.43, lid 1, aanhef en onder b van de Ow. Het onderhavige plan betreft een wijziging van het omgevingsplan gemeente Druten en gaat over een relatief beperkt gebied op gemeentelijk niveau. De gemeenteraad is voor onderhavig TAM-omgevingsplan het bevoegd gezag.

Het plangebied ligt in de verkeerskundige bebouwde kom van Horssen. Het plangebied heeft nu voor het grootste deel de functie groen en voor een klein deel de functie bedrijf. Het gebied met de functie groen wordt voor een belangrijk deel gewijzigd in de functie ‘wonen’ en voor een klein deel in ‘bedrijf’ en ‘verkeer’.
De oppervlakte van het plangebied is 35.000m2. De bestaande verharding is ca. 2.200m2, dit neemt toe tot ca. 11.200m2. Er komt een loods ten behoeve van het naastgelegen aannemersbedrijf met een vloeroppervlakte van ca. 1.800m2 en 52 woningen.

Aangezien het aantal woningen in de toekomstige situatie met maximaal 52 wooneenheden toeneemt, is er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Gelet hierop, wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Uit de afweging in hoofdstuk 4 is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

Conclusie
Het aspect m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor het plan.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Dit TAM-omgevingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied.
Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Omgevingswet volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatings-planologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het omgevingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

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

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

Een omgevingsplan regelt derhalve:

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

en een omgevingsplan kan daarbij regels geven voor:

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

5.2 Algemene opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vijf hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen bevat een artikel met het toepassingsbereik van het plan, een artikel aangaande de begripsbepalingen en een artikel met meet- en rekenbepalingen.

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

- Toepassingsbereik
  het gebied waar de betreffende functie van toepassing is
- Functieomschrijving
  hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- Gebruiksactiviteiten
  De activiteiten welke verboden zijn en nadere regels voor het toegestane gebruik
- Bouwregels
  in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende functie moet voldoen;
- Afwijken van de bouwregels
  in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels

- Specifieke gebruiksregels
  in de functieregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven functie.
- Afwijken van de gebruiksregels
  deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels

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

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

Hoofdstuk 4: Regels ter bescherming van waarden en objecten
Bij voorkomende bescherming van specifieke waarden van een – deel van – het plangebied, worden in dit hoofdstuk regels opgenomen. Te denken valt aan bijvoorbeeld de bescherming van archeologische waarden in de ondergrond of landschappelijke waarden, maar ook een milieuzonering.

Hoofdstuk 5 Overgangsregels bevat bepalingen die min of meer losstaan van de omgevingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin is opgenomen:

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

5.3 Werkingsbereik/toepassingsbereik TAM-Omgevingsplan

Dit TAM-omgevingsplan (hierna: plan) wijzigt het omgevingsplan in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan [een hoofdstuk 22a] wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in de regels moeten gelezen worden als paragrafen van [hoofdstuk 22a] van het omgevingsplan Druten/Wijchen
Dit plan komt in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In de regels staat de verhouding tot de rest van het tijdelijke omgevingsplan (zie artikel 1.2 en 1.3).

5.4 Beschrijving per functie

Dit plan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het plan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de functies aangewezen. Aan deze functies zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit plan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

Bedrijf (artikel 4)
De uitbreiding van het bedrijf met een materieelloods krijgt de functie ‘bedrijf’ in aansluiting met de bestaande gronden met de functie bedrijf. De bouwhoogte wordt 8m, dit sluit aan bij de omringende tweelaagse rugwoningen, inclusief een hoogteverschil door ophoging ter plaatse van de woningen met 1m. Conform de bestaande regels kan het bouwvlak volledig worden volgebouwd. Eveneens conform de bestaande regels is de specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf opgenomen.

Groen (artikel 5)
Deze gronden zijn bestemd voor het borgen van de landschappelijke inpassing, groenvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bestemming ‘Groen’ is opgenomen voor de tuinen voor de voorgevel van de woningen aan de Molenweg en de Bredestraat en voor de bestaande bomenrij langs de sportvelden. Gebouwen zijn niet toegestaan Door het hanteren van een afzonderlijke functie ‘Groen’ wordt een duidelijk en "groen" beeld gecreëerd.

Verkeer (artikel 6)
Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor het verkeer, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.
Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen.

Water (artikel 7)
Aan de westzijde ligt in het plangebied een B-watergang en in het plangebied wordt een waterberging gerealiseerd. Deze gronden krijgen de functie water. Primair zijn deze gronden ten behoeve van water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Wonen (artikel 8)
Met dit plan wordt de functie van een groot deel van het plangebied gewijzigd van groen naar wonen

waarbij de bouw van 52 woningen mogelijk wordt gemaakt. Met de regels is aangesloten bij de regels voor ‘wonen’ in het bestemmingsplan Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening).

De nieuwe woningen dienen in de bouwvlakken te worden gebouwd, per bouwvlak zijn afzonderlijke bouwhoogtes aangegeven, afhankelijk van de typologie van de nieuwe woningen. Voor bijgebouwen is 70m2 als standaard in de regels opgenomen. In de afwijkingsregels (artikel 14) is een mogelijkheid opgenomen voor kleinschalige logiesaccommodatie (B&B), binnen de bovenstaande bouwregels. Het gebruik voor logies is op basis van de standaardregels van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied.

Waterstaat - Water (artikel 15)
Voor de bescherming van de randzone van de B-watergang is een zone van 1m breed opgenomen met de aanvullende functie Waterstaat – water. Aanlegactiviteiten zijn vergunningplichtig. Een vergunning voor bouwactiviteiten kan alleen worden verleend wanneer daarvoor uit hoofde van de bescherming van de watergang geen bezwaar bestaat.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het perceel is eigendom van de initiatiefnemer, alle plankosten en de onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daartoe is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in nadeelcompensatie is geregeld. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente afdoende geregeld.

De kans dat nadeelcompensatie optreedt is klein. Hiervoor kan worden aangevoerd dat de nieuwe woningen stedenbouwkundig op ruime afstand van de bestaande woningen komen. De woningen leveren geen beperkingen op voor de gebruiksmogelijkheden van bedrijven in de omgeving. Het naastgelegen aannemersbedrijf is eigendom van de initiatiefnemer en er worden geluidsvoorzieningen aangebracht.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

Hoofdstuk 7 Participatie

7.1 Participatie

In het najaar van 2023 zijn afzonderlijke overleggen geweest met de tennisvereniging, de voetbalvereniging en de Sint Bonifatiuskerk. Op 14 november 2023 is een bijeenkomst gehouden voor de direct omwonenden van het plangebied in het bedrijfspand Molenweg 22. Op 28 november 2023 is een bijeenkomst geweest voor geïnteresseerden in het dorpshuis van Horssen.

Bijeenkomst omwonden 14 november:
Tijdens de bijeenkomst van de omwonenden werd positief gereageerd op het plan. Enerzijds jammer dat de hertenwei verdwijnt, anderzijds is er waardering voor de landschappelijke en ruime opzet van het plan en dat er een behoorlijk aantal woningen voor Horssen bijkomt.
Twee inhoudelijke reacties zijn ontvangen:

1. veel woningen op een relatief klein stuk grond, dit gaat wellicht gepaard met meer geluid door auto's en personen
2. eens met het bouwen van woningen op deze locatie, echter waarom hoogbouw en een vierkante doos van woningen om de loods

Beide reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan. Het plan is landschappelijk ingepast, de dichtheid is beperkt.

Algemene bijeenkomst 28 november:
De algemene bijeenkomst was zeer druk bezocht. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt, zie bijlage 14. Over het algemeen is er positief gereageerd op het bouwen van woningen, er wordt aangegeven dat er een grote behoefte is in Horssen aan nieuwe woningen. Er werden met name vragen gesteld in relatie tot de – beschikbaarheid van de – nieuwe woningen en het functioneren van het nieuwe plangebied zoals het onderhoud van het park.

7.2 Vooroverleg

Dit ontwerp TAM-omgevingsplan wordt aan de provincie Gelderland, het waterschap Rivierenland en de veiligheidsregio voorgelegd ter toetsing.

- De provincie Gelderland heeft het plan getoetst en op 30 oktober 2025 een advies uitgebracht. Dit advies is verwerkt in paragraaf 3.2 en als bijlage 23 toegevoegd.
- De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft het plan getoetst en op 25 juni 2024 een advies uitgebracht. Dit advies is verwerkt in paragraaf 4.6 en het advies is als bijlage 16 toegevoegd.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Molenweg 22 Horssen' heeft vanaf 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend, deze zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk. In bijlage 27 is de nota van zienswijzen toegevoegd. De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot een wijziging van de regels, zodanig dat het beeldkwaliteitsplan beter is verankerd in de regels. Van de regels zijn de artikelen 4.7 'bedrijf, bouwactiviteit – beeldkwaliteit', 4.8 'bedrijf, gebruiksactiviteit – voorwaardelijke verplichting bouw' en 8.10 'wonen, bouwactiviteit –

beeldkwaliteit' toegevoegd en is subartikel 8.11.1 'wonen – aanleg en instandhouding beeldkwaliteitsplan' ingevoegd.

7.4 Ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Molenweg 22 Horssen' heeft vanaf 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 ter inzage gelegen. Het is wenselijk dat het ontwerp TAM omgevingsplan op één onderdeel gewijzigd wordt bij de vaststelling van het omgevingsplan. In de tabel hieronder is het voorstel tot wijziging uitgewerkt. Het gaat om een aanpassing van de motivering van het omgevingsplan.

Nr.	Aanpassing Motivering	Toelichting
1.	Bij de motivering van het Ontwerp TAM omgevingsplan is in bijlage 10 een notitie toegevoegd over de stikstof depositie berekening met daarbij de Aerius berekeningen. De Aerius berekeningen zijn aangepast en vervangen in deze betreffende notitie. De notitie is geactualiseerd.	Het is gebleken dat de Aerius-berekeningen zoals opgenomen in het ontwerp Omgevingsplan niet volledig was en aangepast/aangevuld moest worden. De bijlage 10 betreft de geactualiseerde Aeriusberekeningen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 stedenbouwkundig ontwerp

Pieter Oosterhout Buro voor Architektuur BNA b.v., nr. 21.163 d.d. 30 juni 2025

Bijlage 2 landschap structuurontwerp

Buro Poelmans Reesink, d.d. 14 maart 2024

Bijlage 3 beeldkwaliteitsplan

Pieter Oosterhout Buro voor Architektuur BNA b.v., d.d. 21 november 2025

Bijlage 4 akoestisch onderzoek milieubelastende activiteiten

SAB, projectnr. 220103.02, d.d. 2 april 2024

Bijlage 5 verkennend milieukundig bodemonderzoek

Ortageo, rapportnr. 215583/R01, 9 september 2021

Bijlage 6 waterhuishoudkundig plan

Re-Infra, plan Molenweg te Horssen concept d.d. 17 september 2025

Bijlage 7 waterhuishoudkundig plan, advies

Reactie gemeente Druten en Waterschap Rivierenland

Bijlage 8 quickscan flora en fauna

Buiting Advies, nr. 2021-134, d.d. augustus 2021

Bijlage 9 memo controle bomen

Buiting Advies, d.d. 21 december 2023

Bijlage 10 stikstof depositie

Memo toelichting stikstof depositie berekening, d.d. 17 april 2026
Aerius calculatie bouw- en woonrijp maken, d.d. 18 april 2026
Aerius calculatie bouwfase, d.d. 18 april 2026
Aerius calculatie gebruiksfase woningen, d.d. 18 april 2026

Bijlage 11 verkennend archeologisch onderzoek

Hamaland bureau onderzoek verkennend booronderzoek, nr. 0213427,
d.d. 10 januari 2022

Bijlage 12 selectiebesluit archeologie

Gemeente Druten, iz Horssen Molenweg nabij 22, d.d. 10 januari 2022

Bijlage 13 parkeren en verkeersgeneratie

Berekening parkeren en verkeersgeneratie d.d. 20 november 2025

Bijlage 14 verslag informatiebijeenkomst 28 november 2023

Verslag informatiebijeenkomst Dorpshuis Horssen, Mecus, d.d. 28 november 2023

Bijlage 15 nader onderzoek vleermuizen

Floracon, d.d. 26 februari 2025

Bijlage 16 advies veiligheidsregio

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid, kenmerk 1134279, d.d. 25 juni 2024

Bijlage 17 aanvullend bodem- en waterbodemonderzoek

Ortageo, rapportnr. 22285/R01, d.d. 20 februari 2025

Bijlage 18 lichthinderonderzoek voetbal

Li sports, lichthinderonderzoek AAC Olympia, d.d. 20 januari 2025

Bijlage 19 inventarisatie bomen

Pieter Oosterhout Buro voor Architektuur BNA b.v.,
nr. 21163.04.B, d.d. 20 november 2025

Bijlage 20 inrichting bovengrondse situatie

ReInfra., nr. R2116304A, nr. RI21085 – 602 – 1 versie 9, d.d. 20 november 2025

Bijlage 21 lichtonderzoek tennis

Lumosa CalcuLuX Area, d.d. 27 oktober 2025

Bijlage 22 toets lichtonderzoek voetbal

ODRA, nr. LIC-25-08, d.d. 26 februari 2025

Bijlage 23 provincie advies

Provincie Gelderland, zaaknr. 2025-012501, d.d. 30 oktober 2025

Bijlage 24 boom effect analyse

Floracon, nr. 180425FC

Bijlage 25 akoestisch onderzoek bedrijfshal en rugwoningen

Bordewijk Adviseurs, nr. 4P2501000, d.d. 7 augustus 2025

Bijlage 26 ritgeneratie en afwikkeling

Boot, nr. P25-0939-003, d.d. 28 november 2025

Bijlage 27 nota van zienswijzen

Nota van zienswijzen d.d. 31 maart 2026

Bijlage 28 nota ambtshalve wijzigingen

Nota van ambtshalve wijzigingen