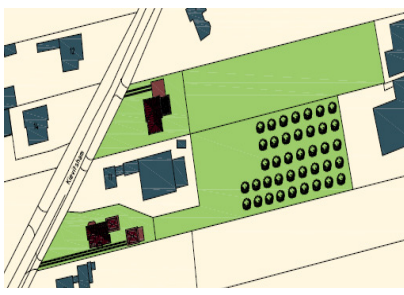


Bestemmingsplan

Kerkdriel herziening 2013, Kievitsham 9 en 13

Gemeente Maasdriel



Bestemmingsplan

Kerkdriel herziening 2013, Kievitsham 9 en 13

Gemeente Maasdriel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

5 juni 2014

Projectgegevens:

0252223 - BP Kerkdriel herziening 2013 Kievitsham 9 en 13 (RGS6)

Identificatienummer:

NL.IMRO. 0263.BP1070-VG01

Inhoud

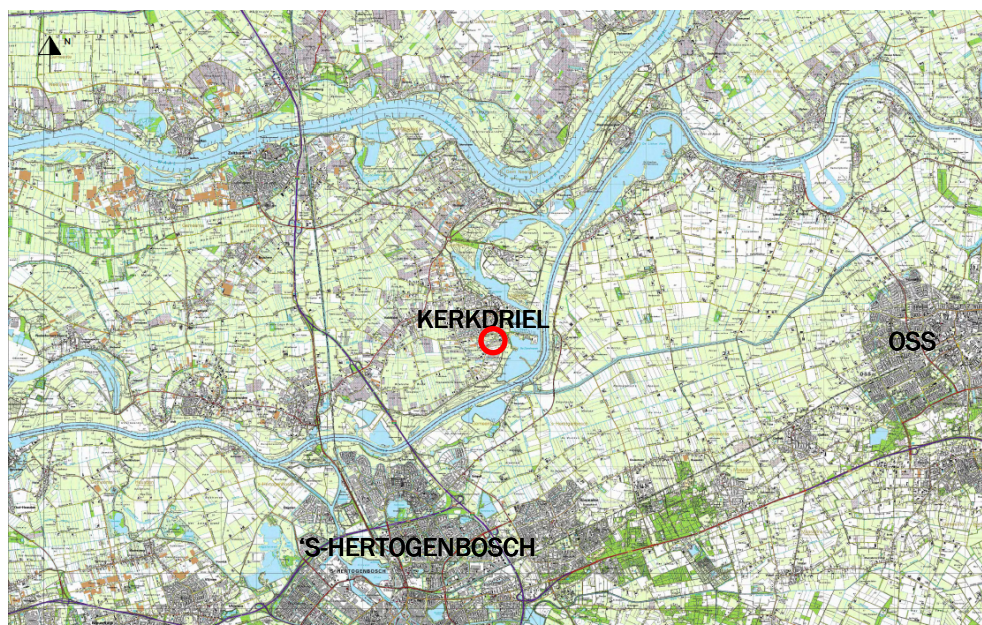
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Opbouw van het bestemmingsplan	1
2	Huidige en toekomstige situatie	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	4
3	Beleidskader	5
3.1	Provinciaal/regionaal beleid	5
3.2	Gemeentelijk beleid	7
4	Planologische aspecten	9
4.1	Flora en fauna	9
4.2	Milieu	10
4.3	Water	13
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	15
4.5	Infrastructuur	17
5	Juridische planopzet	19
5.1	Algemeen	19
5.2	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012)	19
5.3	Opzet regels	19
5.4	Beschrijving van de bestemmingen	20
6	Financiële haalbaarheid	21
7	Procedure	23

Separate bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek Kievitsham 9 (Van Vleuten Consult bv)
- Verkennend bodemonderzoek Kievitsham 13 (Van Vleuten Consult bv)
- Archeologisch onderzoek (MUG Ingenieursbureau bv)
- Akoestisch onderzoek (Croonen Adviseurs; RA003-RGS00006-01a)
- Quicksan flora en fauna (Croonen Adviseurs; NAT02-RGS00006-01a)
- Molenbiotoopstudie Kievitsham te Kerkdriel.(Aqua-Terra Nova B.V.)



Figuur: luchtfoto plangebied en directe omgeving en globale begrenzing (Microsoft Corporation, 2011).



Figuur Topografie omgeving plangebied (Geodan IT, 2005).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een tweetal locaties aan de Kievitsham te Kerkdriel, gemeente Maasdriel. De initiatiefnemer is voornemens op deze locatie een tweetal vrijstaande woningen te realiseren. Het beoogde initiatief is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Maasdriel heeft aangegeven in principe positief te staan tegenover de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken is voor de locatie een bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van Kerkdriel ten oosten van de straat Kievitsham. De percelen liggen ingesloten tussen de Kievitsham aan de westzijde en de bebouwing/bedrijven aan de Uitingstraat aan de oostzijde. Het noordelijke deel van het plangebied bestaat volledig uit grasland. Aan de noordzijde van dit perceel ligt de tuin van het naburige perceel Kievitsham nummer 7. Iets oostelijk daarvan ligt een bosje. Het zuidelijke deel van het plangebied is in gebruik als boomgaard. Aan de zuidzijde liggen het perceel Kievitsham 15 en een boomgaard.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Maasdriel, sectie N, nummers 2263 en 2299. Het totale oppervlak van het plangebied bedraagt ca. 9.200 m².

1.3 Opbouw van het bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie aan de Kievitsham te Kerkdriel omschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de planologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. In hoofdstuk 5 komt de juridische planopzet aan bod. Hoofdstuk 6 beschrijft de financiële haalbaarheid van het initiatief. In hoofdstuk 7 wordt inzicht geboden in de (te) doorlopen procedure en in hoofdstuk 8 is tenslotte een overzicht opgenomen van de informatie die gebruikt is bij de totstandkoming van het plan.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de overgangszone van de kern Kerkdriel naar het buitengebied, ten zuiden van Kerkdriel, aan de oostzijde van de straat Kievitsham. De percelen liggen ingesloten tussen de Kievitsham aan de westzijde en de bebouwing/bedrijven aan de Uitingstraat aan de oostzijde.

Het noordelijke deel van het plangebied bestaat volledig uit grasland. Aan de noordzijde van dit perceel ligt de tuin van het naburige perceel Kievitsham nummer 7. Iets oostelijk daarvan ligt een bosje. Het zuidelijke deel van het plangebied is in gebruik als boomgaard. Aan de zuidzijde liggen het perceel Kievitsham 15 en een boomgaard. Aan de voor-/westzijde van het plangebied ligt een smalle watergang.

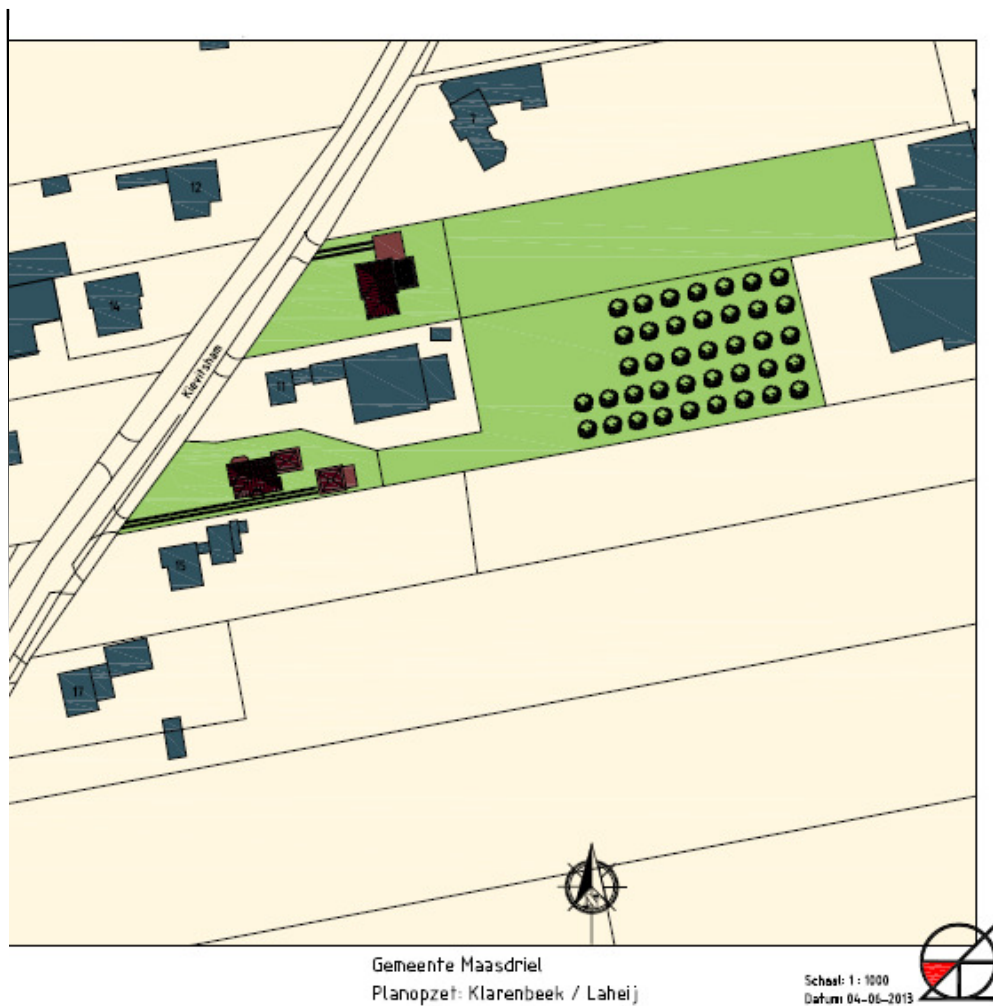
Het plangebied is door middel van twee opritten ontsloten op de Kievitsham. In navolgende figuren is een weergave van de huidige situatie weergegeven.



Figuur: foto's huidige situatie plangebied februari 2011. Vanaf linksboven met de klok mee: noordelijke perceel, gezien vanaf de Kievitsham; zuidelijke perceel, gezien vanaf de Kievitsham; zuidelijke perceel, gezien vanuit zuidwestelijke richting; noordelijke perceel, gezien vanuit zuidwestelijke richting (Croonen Adviseurs, 2011).

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal, aan de westzijde van het plangebied, in lijn met de bestaande bebouwing aan de Kievitsham in de omgeving, een tweetal vrijstaande burgerwoningen, met aangebouwde bijgebouwen gerealiseerd worden. In navolgende figuur is de planopzet weergegeven, inclusief opritten en globale situering van de bebouwing binnen het plangebied. De overige delen van het plangebied zullen worden ingericht als erf, inclusief terras(sen), voor- en achtertuin en parkeervoorzieningen. Een deel van de boomgaard wordt, niet bedrijfsmatig, gehandhaafd.



Figuur: planopzet toekomstige situatie (Robert Goesten bouwontwerp en projectontwikkeling, 2010).

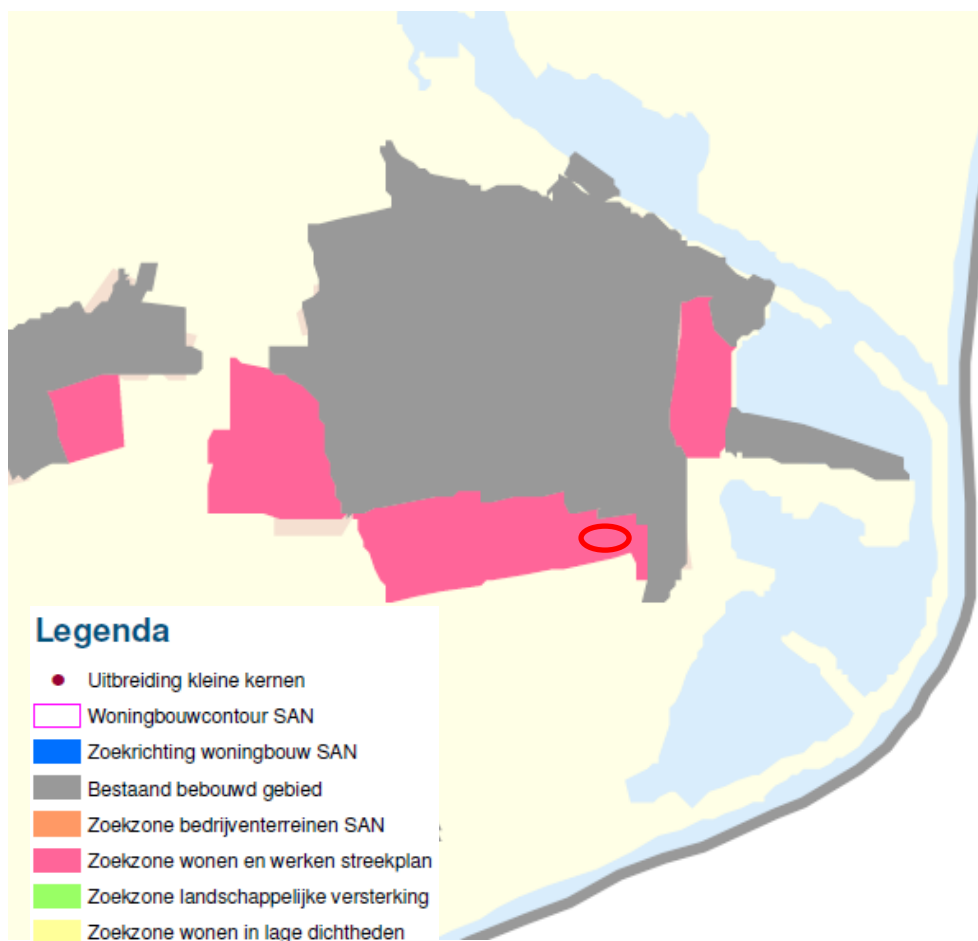
3 Beleidskader

3.1 Provinciaal/regionaal beleid

Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Ruimtelijke Verordening Gelderland is op 15 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Met een verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en -herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. Om deze reden is (hierna) ook het relevante beleid uit het Streekplan Gelderland 2005, zoals dat tot voor kort gold, weergegeven.

Op het kaartbeeld 'Verstedelijking' maakt het plangebied onderdeel uit van een groter gebied dat is aangeduid als 'Zoekzone wonen en werken streekplan'. In een bestemmingsplan is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen toegestaan binnen de zoekzones wonen en werken.



Figuur: uitsnede kaart 'Verstedelijking' en legenda RVG (Provincie Gelderland, 2010).

Voor het overige wat de inhoud van de Verordening betreft heeft dit geen betrekking op het plangebied of de omgeving ervan en ook niet op het initiatief. Samengevat kan geconcludeerd worden dat de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aansluit op het provinciale beleid zoals dat in de Ruimtelijke Verordening Gelderland geformuleerd is.

Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan is vastgesteld door de Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005. Het streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar. Deze beleidskaders zijn bepaald door Provinciale Staten. De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Om de afstemming met regionale ontwikkelingen te optimaliseren is het streekplan mede gebaseerd op regionale structuurvisies en reconstructieplannen die zijn aangeleverd door de Gelderse regio's.

Het streekplan bevat twee type kaarten: plankaarten en themakaarten. De plankaarten hebben een planstatus. De hoofdfuncties/ontwikkelingen van/voor het landelijk gebied (landbouw, natuur en recreatie) zijn aangeduid op deze plankaarten. Voor het plangebied geldt de aanduiding 'multifunctioneel platteland'. In gebieden met deze aanduiding wordt volgens het streekplan de vitaliteit van de multifunctionele gebieden bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op onder andere het vlak van grondgebonden landbouw. De landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland. Het initiatief past binnen dit provinciaal beleid en vorm geen belemmering voor de beleidsuitgangspunten.



Figuur: uitsnede plangebied en omgeving Beleidskaart ruimtelijke structuur Streekplan Gelderland 2005 en legenda (Provincie Gelderland, 2005).

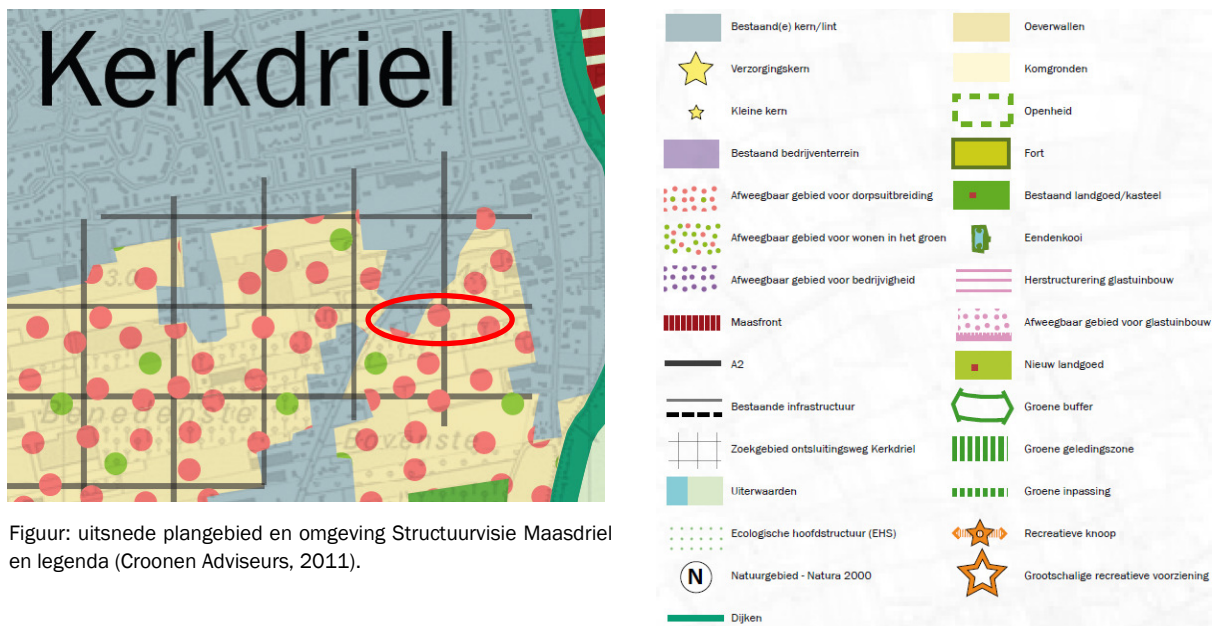
3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Maasdriel

Op 20 oktober 2011 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie en plan-MER gemeente Maasdriel' vastgesteld. Deze structuurvisie is de actualisering van de StructuurvisiePlus Maasdriel 2004-2014 en is daarnaast de ruimtelijke vertaling van de 'Visie Maasdriel 2020+', die op 3 juli 2008 door de raad is vastgesteld.

De structuurvisie is een kaderstellend plan, dat duidelijkheid geeft over de plannen en beleidsstukken, die voor de gemeente Maasdriel van belang zijn. Het uiteindelijke ruimtelijke beleid van de gemeente Maasdriel wordt de komende jaren ingevuld door het uitvoeren en uitwerken van tientallen projecten. Hierbij gaat het om woningbouw (in alle segmenten en prijscategorieën), ontwikkeling van bedrijventerreinen en concentratiegebieden voor glastuinbouw en paddenstoelenteelt. Ook aan recreatieve initiatieven en landschap- en natuurontwikkeling wordt aandacht besteed.

De locatie ligt deels (noordelijke deel) in een gebied dat is aangeduid als 'bestaand(e) kern/lint' en deels (zuidelijke deel) in 'afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding'.



Figuur: uitsnede plangebied en omgeving Structuurvisie Maasdriel en legenda (Croonen Adviseurs, 2011).

Voor de bestaande kernen en linten geldt als uitgangspunt 'inbreiden voor uitbreiden'. Nieuwbouw dient in maat en schaal te passen in zijn omgeving. Er dient op een dorpsmanier gebouwd te worden, waarbij wordt gestreefd naar diversiteit per deelgebied. Gestapelde woningen van beperkte omvang zijn in beginsel overal in het woongebied mogelijk, mits passend in de stedenbouwkundige structuur.

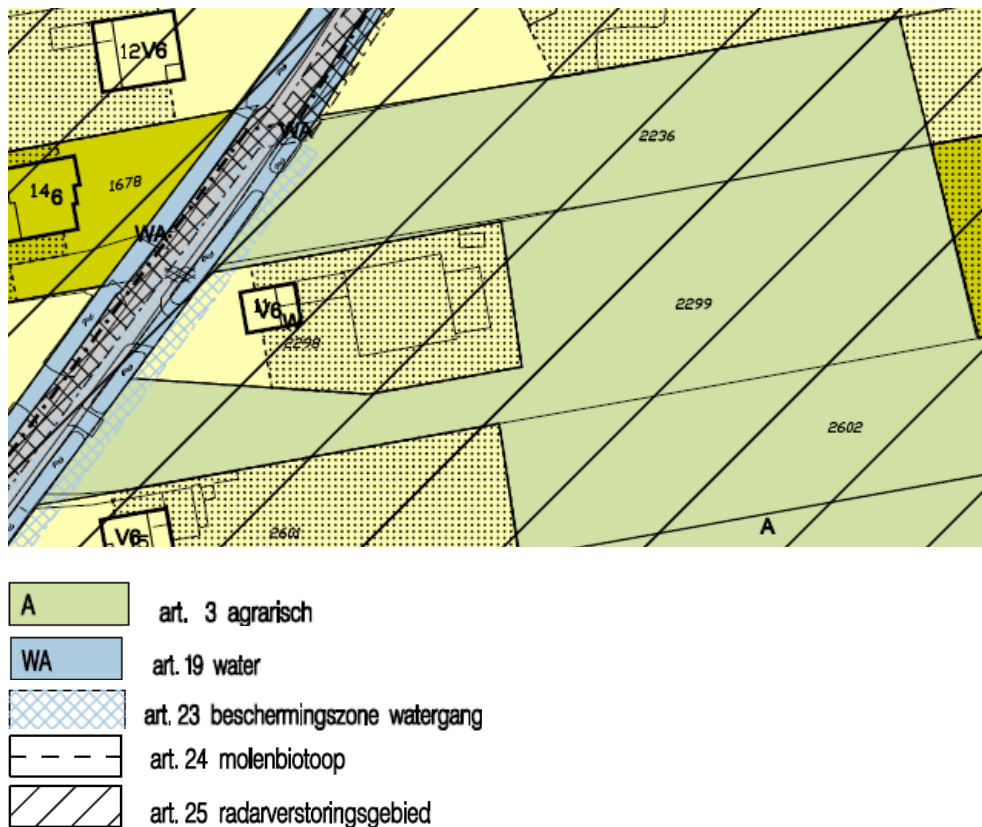
De gebieden die zijn aangeduid als 'afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding' kunnen worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij horende voorzieningen. Het betreffen locaties grenzend aan bestaande bebouwing waar geen of beperkt duurzame waarden uit de onderste lagen

voorkomen. De focus voor wat betreft uitbreiding ligt met name in de kernen Velddriel, Kerkdriel, Hedel en Ammerzoden.

In de gebieden die zijn aangeduid als ‘afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding’ is wonen in een aaneengesloten setting mogelijk. Uiteraard dient er voldoende groen aanwezig te zijn. Er is geen specifiek beleid opgenomen voor voorliggend initiatief. Het gemeentelijke beleid, zoals opgenomen in de ontwerpversie van de Structuurvisie vormt geen belemmering voor het initiatief. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan op de ontwikkeling die in de visie voorzien is voor het gebied.

Bestemmingsplan Kerkdriel en Hoenzadriel

Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan ‘Kerkdriel en Hoenzadriel’, gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad Maasdriel van 4 september 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 17 februari 2009. Het geldende bestemmingsplan laat de bouw van woningen niet toe. In het bestemmingsplan hebben de te bebouwen percelen de bestemming ‘agrarisch’ zonder agrarisch bouwperceel.



Figuur: uitsnede plangebied en omgeving en legenda verbeelding bestemmingsplan Kerkdriel en Hoenzadriel (gemeente Maasdriel, 2008).

Op basis van de geldende bestemmingen is het niet mogelijk de twee woningen te realiseren.

4 Planologische aspecten

4.1 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Derhalve is in februari 2011 door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als separate bijlage aan voorliggende toelichting toegevoegd. Hierna zijn de conclusies uit deze rapportage weergegeven.

Beschermde natuurgebieden

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000, Beschermde Natuurmonumenten of wetlands) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

De rivier de Maas, die op 1,5 km ten oosten van het plangebied loopt, is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Ook liggen er gebieden op circa 1,3 km ten noorden en zuiden van het plangebied die tot de EHS behoren. Vanwege de afstand tot deze gebieden en de kleinschaligheid werkzaamheden zal er van een negatief effect op deze natuurgebieden geen sprake zijn.

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van een compensatieverplichting. Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake.

Er is geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

Beschermde soorten

Tabel 1-soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten). De realisatie van de woningen zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft wel gelden.

Tabel 2 en 3-soorten

In onderstaande tabel zijn de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijk in het plangebied zouden kunnen voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Tabel: Voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/soort	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/opmerkingen
Broedvogels	Nee	Nee	Nee	Kappen buiten broedseizoen
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	
Amfibieën	Nee	Nee	Nee	
Libellen	Nee	Nee	Nee	

Samenvattende conclusie

Beschermde planten- en diersoorten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. Nader onderzoek naar specifieke soorten/soortgroepen is dan ook niet noodzakelijk.

Broedvogels zijn beschermd tijdens het broedseizoen. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot en met halverwege augustus) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

De voorgenomen plannen zijn niet in strijd met de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet 1998 en derhalve uitvoerbaar.

4.2 Milieu**Bodem**

In principe dient voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

In oktober en november 2010 zijn door Van Vleuten Consult bv verkennende bodemonderzoeken conform de NEN 5740 uitgevoerd voor het plangebied. De rapportages die op basis van deze onderzoeken zijn opgesteld zijn als separate bijlage aan dit plan toegevoegd. Hierna zijn de resultaten van de onderzoeken weergegeven.

Noordelijke deel

Op zintuiglijke wijze zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bijzonderheden aangetroffen. Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat:

- De bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met nikkel.
- De ondergrond niet verontreinigd is met een van de geanalyseerde parameters.

— Het grondwater licht verontreinigd is met barium en zink.

De hypothese 'de gehele locatie is onverdacht' dient verworpen te worden. Op basis van de Wet bodembescherming is voor de lichte verontreiniging van nikkel in de bovengrond en barium en zink in het grondwater geen aanvullend en/of nader onderzoek noodzakelijk.

Volgens Van Vleuten Consult bv bestaat er geen belemmering voor het toekomstige/huidige gebruik van het terrein.

Zuidelijke deel

Op zintuiglijke wijze zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bijzonderheden aangetroffen. Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat:

- De bovengrond niet verontreinigd is met een van de geanalyseerde parameters.
- De ondergrond licht verontreinigd is met kwik.
- Het grondwater licht verontreinigd is met barium.

De hypothese 'de gehele locatie is onverdacht' dient verworpen te worden. Op basis van de Wet bodembescherming is voor de lichte verontreiniging van kwik in de ondergrond en barium in het grondwater geen aanvullend en/of nader onderzoek noodzakelijk. Volgens Van Vleuten Consult bv bestaat er geen belemmering voor het toekomstige/huidige gebruik van het terrein.

Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien sprake is van te projecteren geluidgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van wegen. Hiervan is sprake vanwege de nabijheid van de Kievitsham, Paterstraat en Uitingstraat. Om deze reden is, in maart 2011 en in mei 2013, door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als separate bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Aanleiding voor het akoestisch onderzoek is de voorgenomen realisatie van 2 woningen gelegen in de onderzoekszone van de Kievitsham (deels 250, deels 200 meter) de Paterstraat en de Uitingstraat (200 meter). De Kievitsham heeft een snelheid van deels 80 en deels 50 km/uur. De Paterstraat en Uitingstraat hebben een snelheid van 50 km/uur. Omdat de toekomstige woningen binnen de zone's van genoemde wegen worden geprojecteerd dient, conform de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek te worden verricht. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, conform de Wet geluidhinder, beide woningen vanwege alle wegen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve zijn er geen akoestische belemmeringen voor de bouw van beide woningen. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening kan worden gesteld dat er, vanwege het geluidsniveau, sprake is van een goed woon- en leefklimaat en derhalve een goede ruimtelijke ordening. Uit de cumulatieve berekening exclusief art. 110g blijkt

dat met de standaardgevel de binnenwaarde voldoet aan de eisen die in het bouwbesluit zijn gesteld.

Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit.

In de omgeving van het plangebied is een aantal (agrarische) bedrijven aanwezig, waaronder een champignonkwekerij aan de overzijde van de Kievitsham. De risicoafstanden die voor deze bedrijven gelden zijn echter niet dusdanig dat ze een belemmering opleveren voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Omgekeerd zijn de woningen geen hinderlijke functie voor omliggende gevoelige objecten. De woningen fungeren niet als dichtstbijzijnde woning van derden voor een nabijgelegen bedrijf en beperken zodanig niet in ontwikkelingsmogelijkheden.

Ook de afstand tot omliggende bedrijfsmatige boomgaarden is voldoende groot, vanwege de geplande tuinen kan 30 m worden gehaald,. De afstand bedraagt meer dan 50 m. Derhalve zijn er vanuit het aspect hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen. Voor woningen gaat het om aantallen van 1.500 woningen in het geval van een ontsluitingsweg en 3.000 woningen in het geval van twee ontsluitingswegen. In voorliggend geval gaat het slechts om de realisatie van twee woningen, waarmee het initiatief is aan te merken als 'niet in betekenende mate'. Vanwege het aspect luchtkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

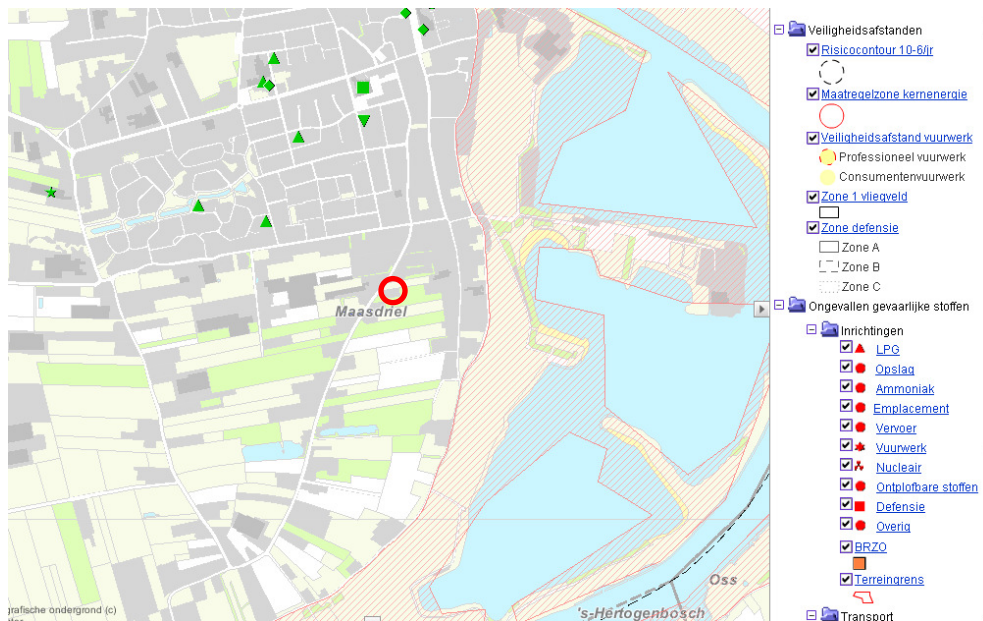
Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of

gebruikt en anderzijds om het ‘vervoer van gevaarlijke stoffen’ via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Op basis van de Risicokaart van de provincie Gelderland kan gesteld worden dat er geen risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn.



Figuur: uitsnede plangebied en omgeving Risicokaart Provincie Gelderland en legenda (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2011).

Samengevat kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen te verwachten zijn voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.3 Water

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beknopte beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Een uitgebreid waterhuishoudkundig onderzoek met een gedetailleerde technische uitwerking wordt (in eerste instantie) niet noodzakelijk geacht. De technische uitwerking zal plaatsvinden in het kader van de bouw- en/of milieuaanvraag.

Bij het opstellen van deze paragraaf is gebruik gemaakt van de brochure ‘Partners in water; de watertoets in rivierenland’ van Waterschap Rivierenland, de waterbeheerder

voor het plangebied. Hierin staat dat in de watertoets aandacht dient te worden besteed aan vier thema's:

- 1 Waterneutraal inrichten;
- 2 Schoon inrichten;
- 3 Veilig inrichten;
- 4 Bijzondere wateren en voorzieningen.

Waterneutraal inrichten

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies aan waterberging in de bodem gecompenseerd. Kleine plannen hebben slechts een minimaal effect op de waterhuishouding. Voor plannen met minder dan 1.500 m² extra verharding in landelijk gebied is daarom geen compenserende waterberging vereist. In onderliggend geval wordt minder dan 1.500 m² extra verharding aangelegd en is derhalve geen compenserende waterberging vereist.

Schoon inrichten

Naast het voorkomen van wateroverlast door voldoende waterberging en drooglegging is ook een goede waterkwaliteit erg belangrijk. Negatieve effecten op de waterkwaliteit kunnen worden voorkomen door het in acht nemen van verschillende maatregelen, afhankelijk van het soort plan. In onderliggend geval wordt vuil water afgevoerd via de riolering en wordt schoon hemelwater afgevoerd naar het grondwater. Op deze manier wordt de rioolwaterzuiveringsinstallatie niet overbelast en vinden er minder overstorten van het riool plaats bij hevige buien. Volgens de wateratlas van de provincie Gelderland kan water ter plaatse van het plangebied matig in de bodem infiltreren. Dit wordt ondersteund door grondwatertrap VI (GHG 40-80; GLG 120-160) en een bodem van zware zavel en lichte klei (geclassificeerd als kalkhoudende poldervaaggronden) voor het plangebied. Bij de aanleg van de nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van niet-uitloogbare materialen, zodat de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Veilig inrichten

Het beheer en onderhoud van de dijken berust bij het waterschap. Er wordt onderscheid gemaakt tussen primaire en regionale waterkeringen. De primaire liggen langs de rivieren en de regionale liggen landinwaarts. Vanwege het veiligheidsbelang mag het waterkerend vermogen van de dijken niet worden aangetast door ruimtelijke ingrepen.

In onderliggend geval vinden er geen ingrepen plaats die invloed hebben op de waterkeringen.

Bijzondere wateren en voorzieningen

In een gebied waarvoor een ruimtelijk plan wordt gemaakt kunnen bijzondere oppervlaktewateren of speciale waterhuishoudkundige of infrastructurele voorzieningen liggen of gepland zijn, waarvoor het waterschap een aparte

verantwoordelijkheid heeft. Het is dan van belang dat deze ook goed worden meegenomen in het ruimtelijk plan. Het kan in dergelijke gevallen bijvoorbeeld gaan om waterbergingslocaties, ecologische verbindingzones en natte natuur. Van deze gebieden is geen sprake binnen of in de omgeving van het plangebied.

De watergang aan de westzijde van het plangebied heeft de status A-watergang. Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning van het waterschap vereist indien binnen de beschermingszone (4 meter) van de A-watergangen werkzaamheden plaatsvinden. Hiervan lijkt in voorliggend geval geen sprake te zijn.

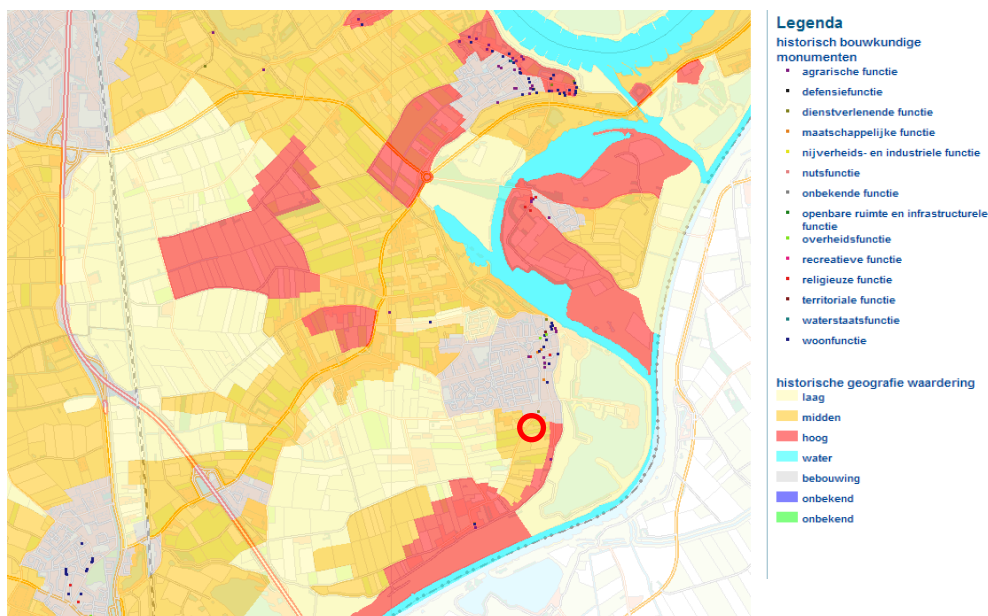
Samenvattend kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen te verwachten zijn voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

Waterschap Rivierenland heeft door middel van een brief gereageerd op het eerste concept van het (voor)ontwerpbestemmingsplan. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland is het plangebied gelegen in een klein gebied met een middelhoge historisch geografische waardering. Op basis van deze verwachtingswaarde dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Figuur Uitsnede plangebied en omgeving Cultuurhistorische waardenkaart provincie Gelderland en legenda (Provincie Gelderland, 2007).

In november 2010 is door MUG Ingenieursbureau bv een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd.

De rapportage die op basis van deze onderzoeken is opgesteld is als separate bijlage aan dit plan toegevoegd. Hierna zijn de resultaten van de onderzoeken weergegeven.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat de bodem in het onderzoeksgebied bestaat uit kalkhoudende poldervaaggronden op een rivieroeverwal. Uit de omgeving zijn diverse vondsten uit de vroege middeleeuwen (Karolingisch en merovingisch) tot late middeleeuwen en nieuwe tijd bekend en enkele scherven Romeins aardewerk. Bodemversturende ingrepen zijn, voor zover deze bekend zijn, beperkt gebleven tot het opnieuw indelen van de percelen en het planten van de boomgaard.

Uit het booronderzoek blijkt dat de bodemopbouw in het onderzoeksgebied bestaat uit een bouwvoor/verstoorde laag, met hieronder overslag- of dijkdoorbraakafzettingen. In de uiterste westzijde van het plangebied zijn deze afzettingen grotendeels opgenomen in de bouwvoor. Onder deze overslagafzettingen liggen oeverafzettingen van de Maas van voor de bedijking. In de oeverafzettingen is geen potentieel archeologisch niveau aangetroffen en mogelijk is in een groot deel van het plangebied de top van de oorspronkelijke oeverafzettingen geërodeerd door de overslagafzettingen. Hierdoor is mogelijk het laatmiddeleeuwse en vroegmiddeleeuwse bewoningsoppervlak verdwenen. De onderliggende komafzettingen hebben een lage archeologische verwachting.

Op basis van de resultaten van de onderzoeken wordt aanbevolen geen vervolgonderzoek uit te voeren en de locatie vrij te geven.

Wanneer bij de uitvoering onverhoopt grondsporen en/of vondsten worden aangetroffen, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de bevoegde overheid, gemeente Maasdriel.

Cultuurhistorie

In de omgeving van het plangebied zijn, op basis van de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart, met uitzondering van de (stelling)molen Sara Catharina aan de Kievitsham 20, geen cultuurhistorisch waardevolle objecten, gebouwen of gebieden aanwezig.

De percelen liggen binnen de molenbiotoop van de stellingmolen Sara Catharina. Indien er geen onoverkomelijke bezwaren bestaan kunnen de woningen worden opgericht. Aangegeven wordt of de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast door de nieuwbouw. Dit wordt bepaald op basis van de afstand van de nieuwbouw tot de molen en de windtoetreding van de molen. Hiervoor is 17 juli 2012 door Aqua-Terra Nova B.V een molenbiotoopstudie uitgevoerd. Hieruit wordt geconcludeerd dat de molen is gelegen in een lintbebouwing aan de Kievitsham te Kerkdriel. Naast de aanwezige bebouwing (woningen met dezelfde bouwhoogte) tussen

de percelen en de molen staan langs de Kievitsham aan beide zijden hoge bomen. De nieuwe woningen sluiten qua hoogte aan op de bestaande bebouwing en de omgeving (twee rijen hoge bomen langs de Kievitsham). De bouw van de twee woningen vormt geen disproportionele verslechtering van de molenbiotoop ten opzichte van de huidige situatie.

De molen Sara Catharina heeft de kwalificatie “aanvaardbaar” gekregen. Dit houdt in dat over 90° hinderlijke belemmering is op bepaalde plekken. De hoek van de hinderlijke belemmering ligt ten noordoosten van de molen. De nieuw te bouwen woningen vallen binnen deze hoek van 90°. Daarnaast liggen de nieuw te bouwen woningen in noordoostelijke richting ten opzichte van de molen. De wind waait overwegend uit zuidwestelijke richting. Op basis van bovenstaande zal door het bouwplan geen disproportionele verslechtering van de molenbeschermingszone c.q. windvang plaats vinden.

De provincie Gelderland heeft bij brief van 5 juli 2011 ingestemd met het rapport.

4.5 Infrastructuur

Technische infrastructuur

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Verkeersinfrastructuur

Het plangebied is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie via een tweetal in-/uitritten aan de westzijde van het plangebied rechtstreeks op de Kievitsham ontsloten. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen (van licht verkeer) teweeg brengen. Deze toename zal naar verwachting geen problemen opleveren voor het omliggende verkeerswegennet, gezien de capaciteit ervan en de geringe extra toename van het aantal verkeersbewegingen.

Parkeren

Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Hiervoor is op beide percelen voldoende ruimte beschikbaar. Bovendien ontbreken de mogelijkheden om aan de openbare weg te parkeren volledig, als gevolg van het smalle wegprofiel, waarbij een fysieke scheiding tussen snelverkeer en langzaam verkeer ontbreekt, en de smalle bermen.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de verbeelding. Vervolgens wordt aangegeven op welke wijze de regels in algemene zin zijn opgebouwd en de bestemmingsartikelen in het bijzonder. Daarna wordt ingegaan op een aantal toetsingsaspecten.

5.2 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro), alsmede het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht dat een nieuw bestemmingsplan in digitale vorm wordt vastgesteld. Dit moet gebeuren volgens de RO-standaarden, RO Standaarden en regels 2012. Voor het digitaliseren c.q. standaardiseren van bestemmingsplannen is de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) ontwikkeld. Ook moet van het plan een analoge versie worden vastgesteld. De inhoud van het digitale bestemmingsplan is hierbij van doorslaggevende betekenis.

5.3 Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De opbouw is als volgt:

- *Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en bepalingen over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde*
- *gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels;*
- *Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen;*
- *Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de antidubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels;*
- *Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregel met daarin de titel van het bestemmingsplan.*

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden opgebouwd:

- *Bestemmingsomschrijving;*
- *Bouwregels;*
- *Afwijken van de bouwregels;*

- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Onder afwijken van de bouwregels en afwijken van de gebruiksregels zijn bevoegdheden opgenomen om te kunnen afwijken van de bouwregels respectievelijk gebruiksregels door middel van het verlenen van omgevingsvergunning ('binnenplanse omgevingsvergunning'). De specifieke bevoegdheden tot het verlenen van een binnenplanse omgevingsvergunning, wijzigingsbevoegdheden en regels voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, zijn per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

5.4 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen twee bestemmingen voor.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor twee vrijstaande woningen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aan huis gebonden beroepen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, en waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

In de regels zijn nadere bouwregels gegeven voor hoofdgebouwen, voor bijbehorende bouwwerken en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het gebruiken van de bebouwing voor een aan huis verbonden bedrijf is een afwijkingsbevoegdheid van het gestelde in de gebruiksregels opgenomen.

6 Financiële haalbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de bouw van 2 woningen. Ingevolge artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een bestemmingsplan de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt. Hetzelfde artikel bepaalt verder dat deze verplichting niet geldt indien het verhaal van de kosten, genoemd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro, op een andere wijze is geregeld en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

In het kader van onderhavige planprocedure is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is geregeld dat de bovenbedoelde kosten voor rekening van de initiatiefnemer komen. Omdat de gemeente in voorliggende situatie geen aanleiding ziet voor het stellen van locatie-eisen, is het ingevolge artikel 6.12 Wro niet verplicht om een exploitatieplan op te stellen.

7 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2013, Kievitsham 9 en 13' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Er zijn geen reacties binnengekomen die leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Maasdriel op 5 juni 2014.