



Bestemmingsplan

Toelichting

BESTEMMINGSPLAN

Inhoud :
IDN-nummer :
Projectnummer :
Profitmanagernr. :
Opdrachtgever :
Opsteller :
Status :
Datum :



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD**BLZ**

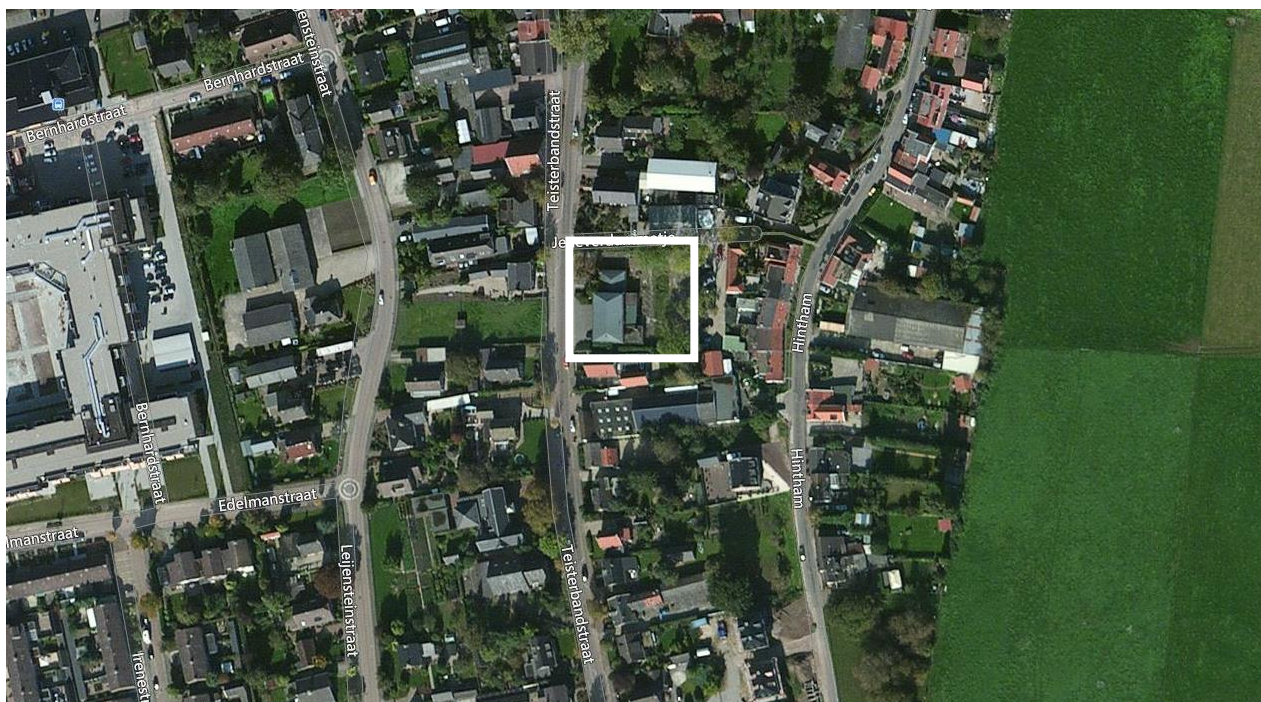
1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4. Beleidsoverweging	4
1.5. Leeswijzer	5
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	6
2.1. Ruimtelijke en functionele structuur	6
2.2. Beschrijving planontwikkeling	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1. Europees- en Rijksbeleid	9
3.2. Provinciaal beleid	12
3.3. Regionaal beleid.....	14
3.4. Beleid Waterschap	15
3.5. Gemeentelijk beleid.....	16
4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1. Archeologie en cultuurhistorie	19
4.2. Leidingen	21
4.3. Milieu	21
4.4. Natuur	28
4.5. MER beoordeling.....	30
4.6. Verkeer en parkeren.....	32
4.7. Waterhuishouding	32
5. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELS.....	37
5.1. Algemeen	37
5.2. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).....	37
5.3. Regels	37
5.4. Bestemmingsregeling	38
6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	39
6.1. Economische uitvoerbaarheid	39
6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid	39

7. HANDHAVING 40

- 7.1. Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen 40
- 7.2. Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan 40
- 7.3. Afwijking van de bouwregels; overgangsrecht 40

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 2 Bodemonderzoek
- Bijlage 3 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4 Quicksan flora en fauna
- Bijlage 5 Watertoets



Uitsnede luchtfoto (Bingmaps) met planlocatie in wit kader

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Bij raadsbesluit van 30 september 2004 is besloten tot het samenvoegen van drie brandweerposten van destijds te Kerkdriel, Rossum en Heerewaarden tot één brandweerpost Maasdriel-Oost. De brandweerkazerne Teisterbandstraat 33 te Kerkdriel is daardoor buiten gebruik gesteld. Dit is aanleiding geweest om de locatie te gaan herbestemmen naar 5 grondgebonden rijwoningen, parkeerboxen en parkeerplaatsen.

Mede vanwege de voorafgaande uitgebreide onderzoeken, waaronder naar het aspect archeologie, heeft de feitelijke herbestemming een aantal jaren op zich laten wachten. Nu er voldoende zicht is op een uitvoerbaar plan en er een ontwikkelende partij is die e.e.a. wenst te realiseren, is de partiële herziening van het bestemmingsplan aan de orde.

De gemeente Maasdriel ziet aanknopingspunten in het ruimtelijk beleid voor deze herinvulling. Voorliggend document voorziet in de vereiste toelichting die hoort bij deze planologische functiewijziging.

1.2. Plangebied

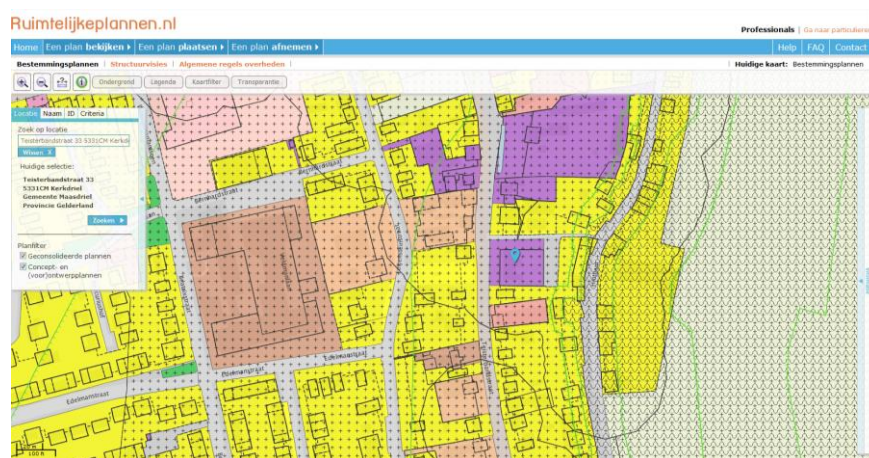
Het projectgebied is gelegen aan de Teisterband 33 te Kerkdriel. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Maasdriel, sectie K, nummers 3988 en 3989. Binnen het projectgebied is in de huidige situatie een (voormalige) brandweerkazerne gelegen. Aan de achterzijde van deze kazerne is een parkeerplaats met verharding aanwezig en beperkt groen.



Planlocatie

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt bestemmingsplan "Kerkdriel en Hoenzadriel". Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf' voor de voormalige brandweerkazerne. Het achterterrein heeft deels een verkeersbestemming. Daarnaast liggen in de nabijheid de bestemmingen 'Wonen', 'Gemengd' (overzijde van de weg) en 'Detailhandel' (zuidzijde). Het realiseren van vijf woningen is in strijd met het bestemmingsplan, omdat daarvoor een woonbestemming nodig is. Het beoogde plan kan, mits vanuit beleidsoverwegingen gewenst, gerealiseerd worden met een herziening of afwijking van het bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend plan (planlocatie met blauwe aanduiding)

1.4. Beleidsoverweging

Initiatiefnemer is niet van plan het pand in vergelijkbare staat en vergelijkbaar gebruik terug te herstellen. In het bestemmingsplan zijn het laatst bekende gebruik en de bebouwingsmogelijkheden conserverend overgenomen. Het plan bevat niet voldoende ruime ontwikkelingsmogelijkheden. Het is evenwel van belang om de leegstaande, verpauperende locatie van een nieuwe functie te voorzien. Er kan daarom, binnen acceptabele kaders, meegewerkt worden aan een nieuwe invulling die niet direct past in het bestemmingsplan. Deze kaders dienen ervoor te zorgen dat er een acceptabel straatbeeld en haalbare inrichting ontstaat. Bovenal zal een herbestemming naar wonen leiden tot een verbeterde functionele inpassing op deze locatie.

Vanuit stedenbouwkunde wordt opgemerkt dat, mits het binnen de (bouw)bepalingen in het geldende bestemmingsplan past, de beoogde verbouwing akkoord is. Uiteraard dient één en ander uitgewerkt te worden en dient het plan door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit te worden goedgekeurd. Daartoe is een bouwplan aan de commissie voorgelegd.

Bij een programma van 5 woningen dienen 10 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze, en enkele openbare plekken, zijn ruimtelijk goed inpasbaar op de locatie.

De nabijheid van het centrum maakt dat de vorm (grondgebonden rijwoningen) volkshuisvestelijk aanvaardbaar is. Voor wat betreft de prijsklasse van de woningen wordt opgemerkt dat er in alle categorieën ruimte is voor het aangevraagde programma. Er worden daarom geen speciale eisen gesteld aan de prijs van de woningen.

1.5. Leeswijzer

In voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het ruimtelijk plan beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk vier wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, verkeer en parkeren, milieu, etc. In hoofdstuk vijf is een toelichting op de juridische regels opgenomen. In hoofdstuk zes komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Tenslotte is in hoofdstuk 7 beschreven hoe het bestemmingsplan gehandhaafd wordt.

2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

De locatie bevindt zich nabij het centrum van Kerkdriel, in het oostelijke deel van de kern. Het projectgebied ligt aan de Teisterbandstraat en noordelijk van het plangebied ligt het Jeneverdammetje. Het Jeneverdammetje is een langzaamverkeersverbinding die de Teisterbandstraat met de Hintham verbindt. Deze is voor autoverkeer doodlopend. In het projectgebied is momenteel nog het gebouw van de voormalige brandweerkazerne gelegen. Het terrein naast en achter de kazerne is met hekwerken afgesloten.

De bebouwing in de omgeving van het terrein is kleinschalig in veelal één of twee bouwlagen met kap. Meerdere panden in de directe omgeving hebben cultuurhistorische waarden. De straatwand van de Teisterbandstraat is gevarieerd van opbouw met diepe en ondiepe voortuinen, smalle en soms zeer brede zijtuinen.



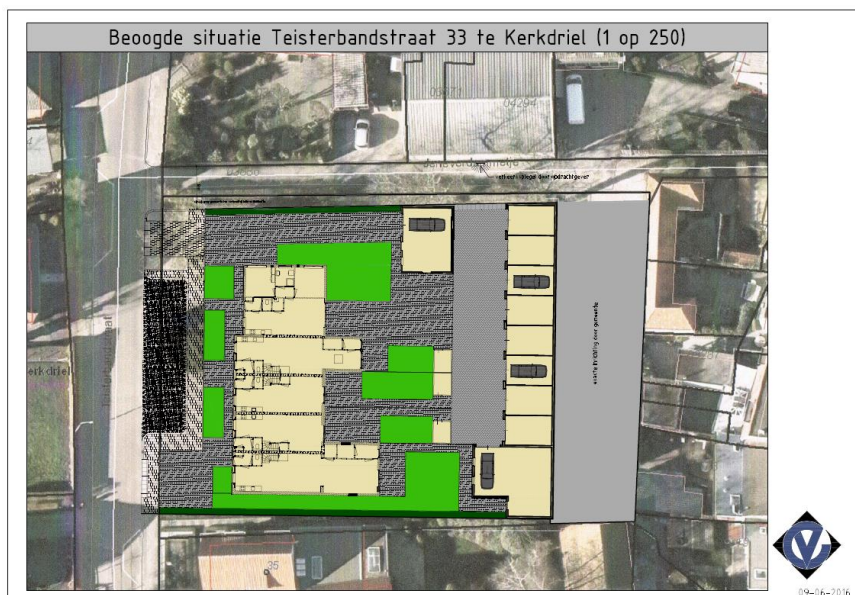
Variabel straatbeeld Teisterbandstraat (zuidelijk van planlocatie)

De Hintham vormt de oostelijke rand van de kern. Bebouwing is hier met de achterzijde naar de planlocatie gericht. Tussen deze bebouwde percelen en onderhavige planlocatie ligt een onbebouwde strook waar geparkeerd wordt.

2.2. Beschrijving planontwikkeling

Programma

Zoals in hoofdstuk 1 is toegelicht, is het wenselijk om het stedenbouwkundige beeld te herstellen, door de verbouwing tot een woongebouw binnen de contouren van de bestaande bouw. Gezien de mogelijkheden die de locatie biedt en de woningmarkt van dit moment, is de invulling met 5 woningen een logische ontwikkeling. Daarmee vervalt de bedrijfsruimte. Conform de gemeentelijke parkeernorm worden er per woning minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Concreet gaat onderhavig plan uit van de realisatie van 10 parkeerunits op het achterterrein voor privaat gebruik. Deze worden via een gezamenlijke terreintoegang vanaf het te verbreden Jeneverdammetje ontsloten. Daarnaast worden aan de straatzijde 7 parkeerplaatsen aangelegd voor bezoekers en derden.



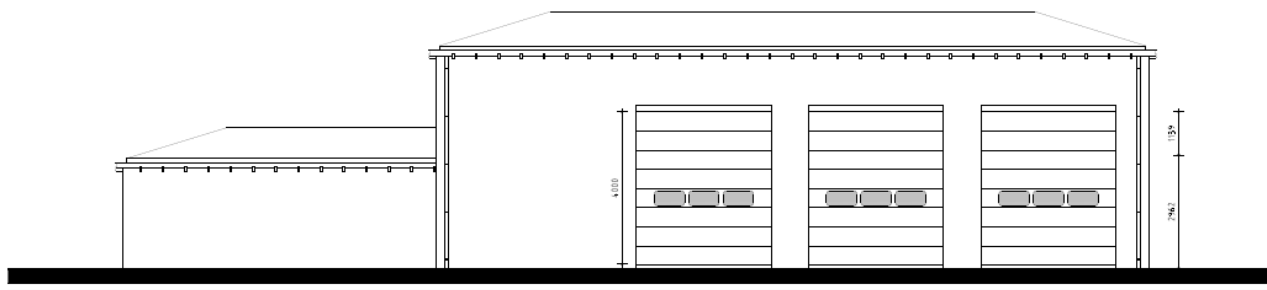
(bron: Cees Vogel)

Ruimtelijk

Op de locatie wordt het bestaande gebouw (in beginsel een gymzaal, later brandweerkazerne) verbouwd, leidend tot eenzelfde bouwmassa en een architectuur die verwijst naar de voormalige functie en gebouwindeling. Om aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van het gebouw, maar ook de (woon-)omgeving is het industriële gevelbeeld met de indeling van de grotere roldeuren van de voormalige kazerne in het ontwerp aangepast en gevoegd naar het beeld van een woongebouw. Echter door zijn vorm en eenduidige gevelindeling met herkenbare repetitie van vormen (zoals ook bij de kazerne het geval is), behoudt het gebouw deels zijn bijzondere en – t.o.v. traditionele woningen – afwijkende vorm.



Vooraanzicht (nieuw)



Vooraanzicht (bestaand)

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor de planlocatie. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten nader aan bod.

3.1. Europees- en Rijksbeleid

EU kaderrichtlijn Water

De EU Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn uit 2000. De richtlijn heeft tot doel om op Europese schaal water en de daarvan afhankelijke ecosystemen te beschermen tegen verontreiniging, duurzaam gebruik van water te bevorderen, de toestand van het aquatisch milieu te verbeteren en de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte te verminderen. De richtlijn stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater en grondwater. De uitvoering van de Richtlijn ligt in handen van de regionale waterbeheerders.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op binnenstedelijke verbouw van een bestaand pand, waarbij een bedrijfsfunctie plaats maakt voor een minder risicovolle woonfunctie. Daarmee is o.a. het belang van de waterkwaliteit (grondwater) geborgd. Het voornemen leidt niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

Vogel- en habitatrichtlijn

De belangrijkste internationale verplichtingen op het gebied van natuurbescherming zijn neergelegd in twee richtlijnen van de Europese Unie: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), gezamenlijk aangeduid als de Vogel- en Habitatrichtlijn. Lidstaten van de Europese Unie hebben zich verplicht alle nodige maatregelen te nemen om voorkomende populaties op een ecologisch verantwoord peil te houden. In Nederland wordt deze taakstelling verder uitgewerkt in de begrenzing van Natura-2000 gebieden met bijbehorende beheersplannen.

De planlocatie ligt binnenstedelijk en is nagenoeg onbeplant. Er komen geen beschermde plantensoorten voor. Ook is er geen bebouwing aanwezig die van ecologische betekenis zou kunnen zijn. De planlocatie ligt op circa 3 km afstand van het Natura-2000 gebied 'Rijntakken, deelgebied Uiterwaarden Waal'. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op het verbouwen van een bestaand pand en herinrichting van het achterterrein met inbegrip van de oprichting van 5 burgerwoningen. Dit betreft een kleinschalige ingreep, die niet leidt tot een significant negatief effect op het Natura2000 gebied, zie ook par. 4.4.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de voormalige Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Het Rijk borgt dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas veilig af te voeren, ook voor de lange termijn, mede ter bescherming van het binnendijkse plangebied. Het belang van bescherming van de buisleidingen is in een aparte structuurvisie vastgelegd.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer de Ecologische Hoofdstructuur en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

Met onderhavig initiatief (beëindiging bestemming bedrijf in ruil voor toevoeging van 5 woningen) is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Immers worden de huidige bouwvolumes hergebruikt en deels verbouwd en vindt aldus geen wezenlijke wijziging van de bebouwde volumes plaats. Nadere toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk. De toevoeging van 5 woningen past overigens binnen de behoefte (zie paragraaf gemeentelijk beleid m.b.t. herijking woningbouwprogramma).

Flora- en faunawet

De flora- en faunawet beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. De uitvoering van werkzaamheden kan leiden tot handelingen die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen van beschermde planten. In veel gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, dan moet een ontheffing aangevraagd worden.

In het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling dient geen sloop van gebouwen plaats te vinden die een ecologische waarde hebben of plaats bieden aan diersoorten die bescherming genieten. Omdat er ook geen verwijdering van beschermde beplanting (zie ook paragraaf 4.4. van deze toelichting) zal plaatsvinden, heeft dit aspect niet nader onderzocht te worden.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, die op 18 oktober in werking is getreden. In november 2015 is deze partieel geactualiseerd. Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kernen en vrijgekomen bebouwing kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het (landelijk) gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Nieuwe stedelijke functies dienen te worden afgewogen in het licht van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik vervangt het beleid van de woningbouwcontour en de zoekzones.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij grotere initiatieven voor functieverandering nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende gebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde en zal de behoefte aan 'landelijk wonen' aangetoond dienen te worden.

Onderhavige herinvulling van een binnenstedelijke locatie, met ongeveer gelijkblijvend bebouwd oppervlak en functieverandering van een bedrijfsbestemming naar 5 woningen is kleinschalig van aard, zodat een expliciete afweging in het kader van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is. Wel dient bij dergelijke kleinschalige initiatieven voor functieverandering aangetoond te worden, dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten versterken.

Met als primair doel om binnenstedelijke verpaupering tegen te gaan wordt bovendien een beperkte invulling gegeven aan het bouwprogramma binnen de gemeente Maasdriel, dat aansluit op de behoefte.

Het voornemen leidt tot een passende herontwikkeling met woningbouw binnen een historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur en past daarmee in de Omgevingsvisie. Functietransformatie met behoud van ruimtelijke kwaliteit en woningbouw passend binnen de regionale behoefte sluiten aan bij de provinciale uitgangspunten.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober in werking getreden. Deze is op onderdelen geactualiseerd (herziening 2015).

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. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

De planlocatie is binnenstedelijk gelegen, niet in het Gelderse natuurnetwerk, een waardevol gebied of Nationaal landschap. De afstand tot deze gebieden is dusdanig groot, dat het initiatief geen invloed heeft. Voor het plangebied is derhalve uitsluitend de bepaling met betrekking tot nieuwe woonlocaties (artikel 2.2.1.1) van belang.

Nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen kunnen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio op de daar beschermde ecologische waarden en potenties.



Uitsnede Omgevingsverordening, kaart natuur

KWP

In het geldende regionale kwaliteitsprogramma (KWP3: 2010-2019) wordt voor de Regio Rivierenland een netto woningbouwprogramma opgelegd van 9.800 woningen. De toevoeging van vijf burgerwoningen is niet in strijd met het KWP3, zie ook par. 3.3. en 3.5.

De ontwikkeling van een bedrijfslocatie naar een woonlocatie past binnen het regionale woningbouwprogramma en leidt daarmee niet tot strijdigheid met de Omgevingsverordening.

3.3. Regionaal beleid

Woonvisie Gelderland: Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019

Het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019 (KWP3) heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Het KWP 2010-2019 (KWP3) beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio.

In het KWP3 maakt de gemeente Maasdriel onderdeel uit van de regio Rivierenland. Om het woonbeleid op regionaal niveau zo goed mogelijk af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte en andere kwalitatieve uitgangspunten die in de provinciale woonvisie en het referentiekader beschreven worden, hebben de gemeenten van de regio Rivierenland en de in de regio werkzame woningcorporaties gezamenlijk met de provincie afgesproken om het regionaal woonprogramma 2010-2019 om te buigen naar:

- 37 % van de nieuw te bouwen woningen in de regio worden gebouwd in de huursector. Dit komt overeen met ruim 3.600 woningen.
- 46 % van de nieuw te bouwen woningen wordt gebouwd in de betaalbare segmenten (dat zijn de goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop opgeteld), Dit komt overeen met circa 4.500 woningen.
- 74 %, oftewel ruim 7.200 woningen zullen via de nieuwbouw geschikt zijn of van de bestaande voorraad geschikt gemaakt worden als nultredenwoning, waarbij ze voldoen aan de definitie van nultredenwoning of het vergelijkbare niveau conform de regionaal bekende sterrenclassificatie.
- In de periode 2010-2019 worden in de regio Rivierenland 9.800 woningen netto toegevoegd.

Het KWP3 is verder uitgewerkt in de 'Actualisatie herijking Maasdriel Woningbouwprogramma tot 2020'. Dit gemeentelijk beleidsstuk wordt in paragraaf 3.5. verder toegelicht.

3.4. Beleid Waterschap

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Zo is het van belang dat er bij nieuwe ruimtelijke plannen voldoende waterberging wordt gecreëerd om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

Keur waterkeringen en wateren

Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Het initiatief heeft betrekking op een functieverandering en verbouw van een bestaand pand en leidt tot een ongeveer gelijkblijvend verhard oppervlak. Daarnaast wordt het belang van de bescherming van de rivierdijk niet aangetast. Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten voor de waterhuishouding, zie ook paragraaf 4.7.

3.5. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie en plan-MER Maasdriel

Op 20 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel de 'Structuurvisie en plan-MER gemeente Maasdriel vastgesteld. Deze structuurvisie is de ruimtelijke vertaling van de 'Visie Maasdriel 2020+.

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.

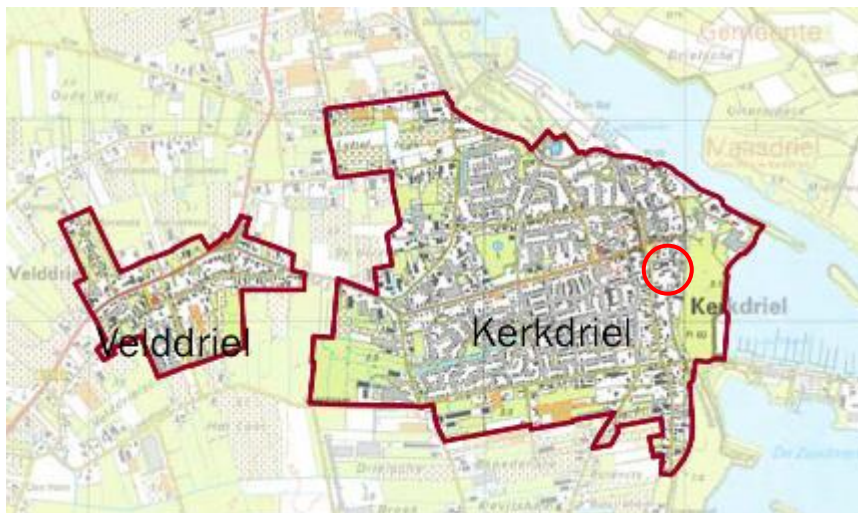
Voorliggend project bestaat uit het oprichten van 5 woningen, daar waar reeds een bedrijf(-sbestemming) was toegestaan. In de Structuurvisie en plan-MER Maasdriel is het volgende bepaald ten aanzien van het bouwen van nieuwe woningen:

“In Maasdriel is een blijvende behoefte aan woningbouw. Deze behoefte komt in eerste instantie voort uit de bevolkingsontwikkeling (en de gezinsverdunding) in Maasdriel. De woningbouw en de toename van de woningvoorraad zijn de laatste jaren daarnaast aanzienlijk achter gebleven bij de taakstellingen.”

Ook het volgende is in de structuurvisie en de plan-MER opgenomen *“Nieuwe woningbouwlocaties kunnen worden gevonden zowel binnen als buiten de bebouwingscontour. Kwaliteit staat hierbij voorop, meer dan het strakke keurslijf van de bebouwingscontouren”.*

Uit de kaart Bebouwingscontouren van de Structuurvisie blijkt dat de locatie binnen de bebouwingscontouren is gelegen.

Vanuit milieuoptiek dienen tot 2020 bij voorkeur eerst de woningbouwprojecten binnen de bebouwingscontouren van de kernen Hedel, Ammerzoden, Kerkdriel en Velddriel te worden gerealiseerd.



Fragment kaartbeeld Bebouwingscontouren Structuurvisie en plan-MER Maasdriel

Voorliggend initiatief voorziet in het oprichten van nieuwe woningen in het centrumgebied van de kern Kerkdriel. Hiermee wordt er bijgedragen aan het uitbreiden van de woningvoorraad, één van de beleidsvoornemens uit de structuurvisie en plan-MER. Daarnaast is het één van de locaties die als eerste benut dient te worden, vooral ook om verpaupering te voorkomen.

Actualisatie herijking Maasdriel Woningbouwprogramma tot 2025

Het gemeentelijke woningbouwprogramma 2015-2025 is recentelijk door de gemeente geactualiseerd vastgesteld. Tot 2015 gold in Gelderland (en Regio Rivierenland) het Kwp3: Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019. Vanaf 2015 werkt de provincie niet meer met een Kwp maar met een 'woonagenda'. Deze woonagenda bevat onderwerpen waarover de gemeenten in de regio afspraken met elkaar en met de provincie willen maken.

In 2014 heeft de provincie de gemeenten in Regio Rivierenland laten weten dat de planning van het aantal woningen de behoefte van de bevolkingsprognoses overstijgt. In juli 2015 heeft de provincie besloten dat gemeenten daarom niet meer met nieuwe plannen bij de provincie hoeven te komen.

De gemeenten van Regio Rivierenland hebben zich vervolgens ingespannen om gezamenlijk een regionaal woningbouwprogramma op te stellen. Hierbij is tegelijkertijd gewerkt aan het inventariseren van alle projecten, een methodiek voor de kwalitatieve toetsing van projecten en afspraken voor het actueel houden van het regionale woningbouwprogramma. De toetsing van alle projecten heeft inmiddels plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in het regionale woningbouwprogramma 2015-2025.

Het (concept)woningbouwprogramma omvat nu 1.063 woningen. Hiervan zijn bijna 100 woningen pas na 2025 gepland. Daarnaast is er nog een reservecapaciteit (zachte, onzekere plannen) van ongeveer 470 woningen. In de toekomst moet (nog meer) op de kwalitatieve samenstelling van de projecten gestuurd moeten worden zodat voldaan wordt aan de behoeften.

Voorliggend initiatief voorziet in het oprichten van enkele woningen op een binnenstedelijke locatie waar reeds de transformatie naar woonlocatie werd voorzien. Hiermee wordt er een minimale bijdrage geleverd aan het uitbreiden van de woningvoorraad, passend binnen het gemeentelijk beleid.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het beleid met betrekking tot archeologische waarden dient er op gericht te zijn archeologisch belangrijke terreinen zoveel mogelijk te ontzien. In het geval dat dit niet mogelijk is, dient voldoende ruimte te zijn voor het uitvoeren van verantwoord archeologisch onderzoek, zodat de informatie in het deel van het bodemarchief dat verloren gaat, ook verantwoord kan worden vastgelegd. Het gemeentelijke archeologiebeleid dat in april 2013 is vastgesteld door de raad, dient daarom in het bestemmingsplan te worden vertaald. De gemeentelijke beleidskaart bepaalt de norm c.q. het vrijstellingsregime.

De locatie maakt onderdeel uit van een stroomrug, waar de archeologische verwachtingswaarden middelhoog (waarde – archeologie 3) zijn. Voor dergelijke gebieden geldt een beleid dat vroegtijdig in de planvorming onderzoek dient te worden verricht om verstoring van mogelijke archeologische waarden te voorkomen. Het gaat dan om een plangebied groter dan 500 m² en waarbij voorzien is dat ingrepen dieper dan 30 cm zullen plaatsvinden. De zone waarvoor deze onderzoeksplicht geldt, is met een dubbelbestemming in het vigerende bestemmingsplan vastgelegd.

Omdat het voornemen leidt tot een mogelijke bodemverstoring van betekenis, is nader vooronderzoek in het kader van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd en als **bijlage 1** integraal opgenomen bij deze plantoelichting. In de rapportage zijn de volgende conclusie, evaluatie en aanbevelingen opgenomen:

“Over de dieper gelegen vindplaats kunnen aan de hand van het onderhavige onderzoek geen uitspraken worden gedaan. We moeten ervan uitgaan dat de hoge verwachting voor middeleeuwse sporen onder het laatmiddeleeuwse overstromingspakket onverminderd van toepassing zijn. De voorgenomen ontwikkeling van het terrein rondom de brandweerkazerne zullen deze sporen niet aantasten.

De verwachting van een omgrachte woonplaats kan worden bijgesteld. Van een dergelijke vindplaats is geen sprake, het terrein is vanaf de Late Middeleeuwen tot ver in de 20e eeuw waarschijnlijk alleen in gebruik geweest als akker, tuin of grasland. Vondsten worden geïnterpreteerd als verspreid nederzettingsmateriaal afkomstig uit de nabije omgeving en de enige sporen die zijn aangetroffen hangen samen met de gebruik van het terrein: te weten sloten en eventueel kuilen.

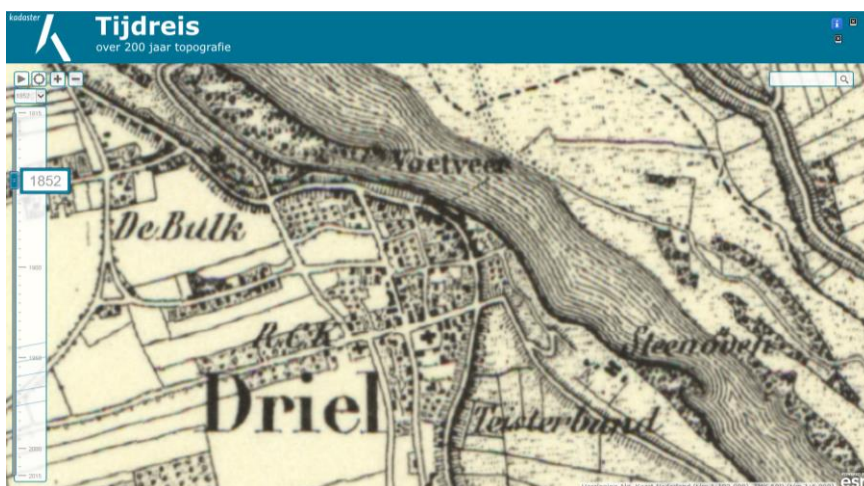
Met de afronding van dit onderzoek is de bovenste 80 cm van het terrein vrijgegeven voor bouwactiviteiten. Voor de diepere ondergrond geldt dat vanaf ca. 90 cm -mv (ca. 3,5-3,7 m +NAP) vondsten en sporen uit de Middeleeuwen, tot en met de 14e eeuw kunnen worden aangetroffen.”

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Teisterbandstraat maakt deel uit van het historisch bepaalde stratenpatroon in de kern van Kerkdriel. De Teisterbandstraat is een verbindende straat door het centrum die deels parallel loopt aan de dijk. Onderstaande uitsnede van de topografische kaart rond 1850 toont de structuur. De planlocatie ligt op enige afstand ten zuiden van de kruising met de Kerkstraat; de hoofdroute in oostwest-richting vanaf de dijk door het centrum naar Velddriel.



Onderhavig planvoornemen voorziet in het plangebied in de verbouw van het bestaande hoofdgebouw en op het achterterrein beperkte nieuwbouw waarbij de karakteristieken van het historische centrumgebied van Kerkdriel niet wijzigen. Een vanuit het recente verleden typerend onderdeel van een dorpskern – de eigen brandweerkazerne – wordt als bouwvolume hersteld en in architectuur herkenbaar verbouwd.

Daarmee voegt het pand zich naar de karakteristiek van individuele panden met een traditionele uitstraling. Met onderhavig initiatief vindt geen aantasting plaats van het historisch wegprofiel alsmede overige historische waarden.

Ten noorden van het projectgebied liggen enkele rijksmonumenten. Het pand is gelegen in de nabijheid van de rijksmonumenten Teisterbandstraat 27, 20, 22 en 24. Op nummer 27, dus dicht bij het te verbouwen pand, staat het 15e eeuwse huis Teisterbant, een belangrijk rijksmonument. Ook de gemeentelijke \ monumenten op nummer 3, 5, 16, 40 en 47 van deze straat mogen niet onvermeld blijven. Onderhavig plan zal hierop geen ruimtelijke invloed hebben.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan en dat in het plan rekening wordt gehouden met herstel en versterking van historisch bepaalde structuren en kenmerken.

4.2. Leidingen

Door het plangebied lopen geen bijzonder boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt. Wel ligt aan de noordrand van het plangebied een riolering, maar daar wordt niet gebouwd.

Ter plaatse zijn de gronden in het vigerende bestemmingsplan wel primair bestemd voor een onverstoorde instandhouding van het radarverstoringsgebied Volkel. Op en in de gronden mag de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken niet boven de 65 m NAP uitkomen. Dit is voor voorliggende bouwplan geen beperking. De regeling wordt wel overgenomen in het bestemmingsplan.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Te zijner tijd zal bij het bouw contact moeten worden opgenomen met de leidingbeheerders ivm de aansluiting op de diverse netten. Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

4.3. Milieu

Bedrijven en milieuzonering

In de ruimtelijke ordeningspraktijk geldt de VNG-brochuren 'bedrijven en milieuzonering' als belangrijkste en – volgens vaste jurisprudentie – maatgevende handreiking voor het bepalen van de milieueffecten van een activiteit op zijn omgeving. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden.

Enerzijds wordt er gekeken of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kwetsbaar is voor hinder en/of bestaande functies belemmert in hun bedrijfsvoering.

Woningen als veroorzaker

De beoogde woonfunctie is geen bron van milieuhinder en zal als zodanig geen negatieve invloed hebben op functies in de omgeving. Ook zal, gezien de gemengde woonomgeving waarin de locatie is gelegen, de omgeving en de aanwezige milieuruimte niet worden verengd door de nieuwe woningen.

Woningen als gevoelig object

De VNG heeft een handreiking voor de ruimtelijke orderingspraktijk ontwikkeld, waardoor rekening kan worden gehouden met de effecten van voorgenomen of bestaande activiteiten: de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering'. De brochure maakt een onderscheid tussen locaties waar *functiescheiding* feitelijk aanwezig en/of beleidsmatig gewenst is (bijv. bedrijventerrein ten opzichte van woonwijk) en locaties waar *functiemenging* feitelijk aanwezig en/of beleidsmatig gewenst is (bijv. een dorpskern). Dit laatste is in het centrumgebied van Kerkdriel aan de orde. Bij het toestaan van de verschillende functies is functiemenging het uitgangspunt. Een gevarieerde functiestructuur is van toegevoegde waarde voor de leefbaarheid van de kern.

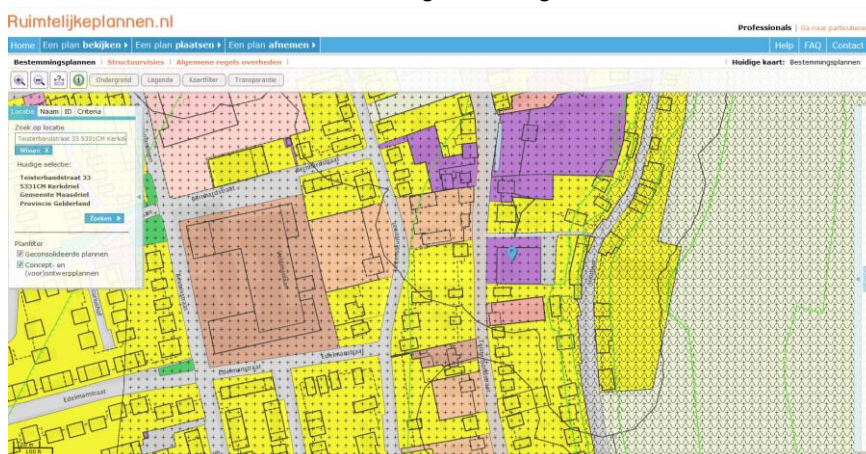
Bij functiemenging is bijlage 4 van de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' van toepassing: Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging. Derhalve vormt de specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging het toetsingskader. De Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging geeft een overzicht van bedrijfsactiviteiten, die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, zoals een dorpskern. Dit impliceert dat deze ook mogelijk zijn in de directe nabijheid van (toe te voegen) woningen.

De categorie-indeling bij de Staat van Inrichtingen voor gebieden met *functiemenging* is als volgt:

- A. Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- B. Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

- C. Activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een onsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Binnen de planlocatie wordt de bestemming 'Bedrijven' opgeheven. Deze zal aldus verder buiten beschouwing worden gelaten.



Aan de overzijde van de Teisterbandstraat en op de aangrenzende percelen naast en achter de planlocatie is reeds een woonbestemming toegekend. Ook deze bestemmingen leiden niet tot milieueffecten op de planlocatie.

Zuidelijk van de planlocatie is aan de Teisterbandstraat 37 een detailhandelsbestemming toegekend. Deze grenst direct aan de bestaande woning Teisterbandstraat 35. Ter plaatse is een fietsenspeciaalzaak gevestigd (zie onderstaande beeld).



Teisterbandstraat 37

Noordwestelijk van de planlocatie (Teisterbandstraat 30 e.o.) is de enkelbestemming 'Gemengd- voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing' toegekend.

Daarbinnen is een functiecombinatie toegestaan van recreatie; dagrecreatie, voorzieningen; maatschappelijke voorzieningen, werken; dienstverlening, werken; niet zijnde dienstverlening, wonen.

Noordelijk van de planlocatie (Teisterbandstraat 27-29) is de bestemming 'Bedrijven' toegekend. Daarbinnen zijn bedrijven in categorie 1 of 2 als genoemd in de Staat van Inrichtingen (bijlage bij het vigerende bestemmingsplan), alsmede bestaande bedrijven in categorie 3 als genoemd in de Staat van Inrichtingen toegestaan.

De genoemde toegestane functies detailhandel, dienstverlening, (dag-)recreatie, maatschappelijke voorzieningen en lichte vormen van bedrijvigheid (categorie 1 en 2) behoren allen tot de categorieën A en B uit bijlage 4 van de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' (Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging). Dit betekent dat deze allen geen onacceptabel milieueffect hebben op de omgeving indien deze bouwkundig zijn afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies.

Dit is in onderhavige situatie het geval, daar onderhavig woongebouw vrijstaand zal blijven en er tussen onderhavige planlocatie en genoemde bedrijfsplocaties en inrichtingen altijd reeds een bestaande burgerwoning aanwezig is.

Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Het plan voorziet in een woongebouw voor 5 woningen. Om inzicht te krijgen in milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is een verkennend onderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is als **bijlage 2** toegevoegd.

In het "Verkennd bodemonderzoek, Teisterbandstraat 33 te Kerkdriel" (Verhoeven Milieutechniek BV, 24 november 2015, Kenmerk : B15.6203/11fi pp-01/C S) zijn de volgende onderzoeksbevindingen opgenomen.

Voor de algemene bodemkwaliteit werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging, aangezien lichte verontreinigingen werden verwacht voor de parameters van een standaard NEN- pakket.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen, aangezien in de grond en in het grondwater maximaal lichte verontreinigingen zijn aangetoond.

Voor de (oorspronkelijke) teeltlaag ter plaatse van een gedeelte van de locatie werd, in verband met een naastgelegen voormalige boomgaard, de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging aangezien sterke verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen (OCB) werden verwacht. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de verdachte hypothese verworpen. In de (oorspronkelijke) teeltlaag zijn geen verontreinigingen met OCB aangetoond.

De aangetoonde verontreinigingen betreffen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde(n). Aangezien de gestandaardiseerde meetwaarden de index van 0,5 niet overschrijden, zijn geen vervolgstappen in het kader van de Wbb noodzakelijk.

Tijdens de veldwerkzaamheden (maaiveldinspectie en zintuiglijke beoordeling van de opgeboorde grond) zijn geen puinbijmengingen en/of asbestverdachte materialen (in de fractie >16 mm) aangetroffen. Op basis hiervan kan definitief worden gesteld dat de locatie niet verdacht is op het voorkomen van asbest in de bodem en derhalve is het uitvoeren van een verkennend onderzoek naar asbest definitief niet noodzakelijk.

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van Teisterbandstraat 33 te Kerkdriel in voldoende mate geactualiseerd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling en/of bestemmingsplanwijziging

Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het BEVI. In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (REVI) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het BEVI.

Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

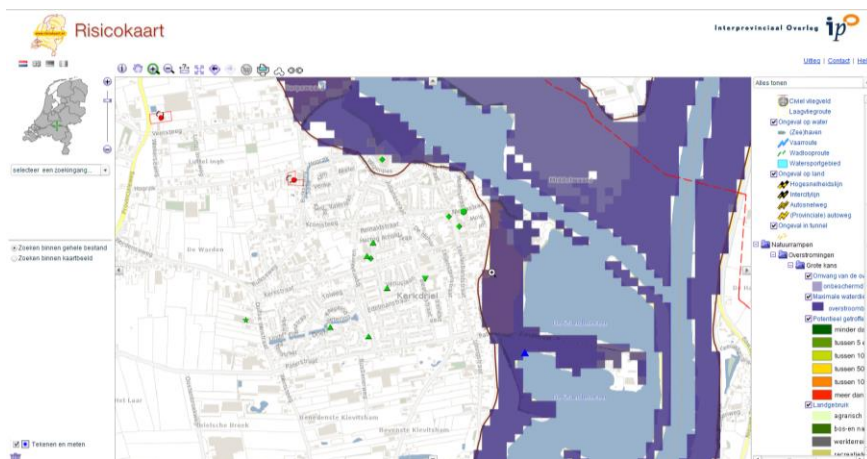
Plaatsgebonden risico (PR)

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het BEVI zijn tevens normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

De voorgenoemde ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. De locatie is formeel aan te merken als een kwetsbaar object (toevoegen van woningen), conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Derhalve is de provinciale risicokaart geraadpleegd. In navolgende afbeelding is een uitsnede hiervan weergegeven.



Uitsnede risicokaart

Alle risicobronnen bevinden zich op geruime afstand van de projectlocatie. Op 1,2 km bevindt zich weliswaar de opslag van AGIB (leverancier voor melkveehouderijsector), dit is echter buiten het invloedsgebied van deze inrichting. De projectlocatie bevindt zich tevens buiten de risicosfeer van overige risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Het veiligheidsaspect in relatie tot overstromingsrisico's is eveneens op de risicokaart weergegeven. Dit aspect komt in de watertoets aan de orde.

Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder, onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. Het plangebied is niet gelegen in de akoestische milieuzone van een spoorbaan of bedrijf.

Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai op de nieuwe woningen door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage 3**.

Van belang is dat de directe omgeving van de planlocatie in het kader van de gebiedsindeling Duurzaam Veilig als 30-km/uur zone is ingevuld. Op basis van de wet is daarom geen akoestisch onderzoek wegverkeer vereist. In het kader van een goed woon- en leefklimaat en ter bepaling van de karakteristieke geluidwering van de gevel GA;K dient wel de geluidsbelasting te worden berekend zonder reductie conform artikel 110g Wgh.

In navolgende tabel zijn de gecumuleerde rekenresultaten weergegeven.

<i>Rekenpunt - gevel</i>	<i>Hoogte</i>	<i>Geluidbelasting in dB</i>
Gevel noord	1,5	42
	4,5	43
Gevel oost 1	1,5	30
	4,5	32
Gevel oost 2	1,5	29
	4,5	32
Gevel zuid	1,5	40
	4,5	41
Gevel west 1	1,5	47
	4,5	48
Gevel west 2	1,5	47
	4,5	48

Bron: Aelmans ROM (zie bijlage 3)

Uit bovenstaande tabel blijkt dat op alle gevels voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde, zijnde 48 dB voor wegverkeerslawaai. Een normale gevel van een woning heeft minimaal een geluidwering van 20 dB waardoor het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd is. Een eventueel vervolgonderzoek naar de karakteristieke gevelwering is niet noodzakelijk. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen 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. In dit artikel is opgenomen dat er bij het wijzigen van het bestemmingsplan altijd sprake is van een project. Derhalve is bekeken of de luchtkwaliteit onderzocht moet worden.

De Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM) kent voor woningbouw de volgende criteria waaronder de verslechtering van de luchtkwaliteit per definitie 'niet in betekenende mate' is:

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
< 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De wijziging van het plan voorziet in het realiseren van slechts 5 woningen waar voorheen een bedrijfsfunctie (brandweergarage) toegestaan was en voldoet derhalve ruimschoots aan de NIBM-grens. Op basis hiervan, kan dan ook gesteld worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarnaast geldt in het kader van het aspect luchtkwaliteit het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.4. Natuur

Gebieden -Natuurbeschermingswet en EHS, GNN en GO

Het plangebied bevindt zich niet in of direct nabij Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS), door de provincie vertaald naar GNN en GO.

Als gevolg van het project wordt een binnenstedelijke locatie herontwikkeld. Door de beëindiging van de bedrijfsfunctie en herinvulling met woningen is er geen sprake van mogelijke externe werking of negatieve effecten op de instandhouding van deze beschermde gebieden.

Soorten – flora en fauna

De Flora- en Faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Uit een voor dit project uitgevoerde quickscan flora en fauna (zie **bijlage 4**) blijkt het volgende.

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die zijn opgenomen in FFtabel 1. De voorgenomen plannen hebben mogelijk een negatief effect op zoogdieren en amfibieën van FFtabel 1. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen te nemen.

Het plangebied is zeer matig geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. In de omgeving blijft foerageergebied aanwezig. Het plangebied zal in de nieuwe situatie geschikt(er) zijn als foerageergebied voor vleermuizen. De voorgenomen ontwikkeling heeft zodoende geen negatief effect op het foerageergebied voor vleermuizen. In het plangebied ontbreken lijnvormige structuren die een vliegroute voor vleermuizen kunnen vormen.

Het is zeer onwaarschijnlijk dat het leegstaande pand met gaten in de spouw en zonder foerageermogelijkheden op enkele meters afstand, belangrijk is als verblijfplaats voor vleermuizen. Daarbij speelt dat in de directe omgeving van het plangebied bewoonde/gebruikte panden met begroeiing er omheen aanwezig zijn, die als beter geschikt beoordeeld worden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Deze aspecten in ogenschouw genomen maakt dat het redelijkerwijs is uit te sluiten dat verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in het pand.

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor algemeen voorkomende vogelsoorten. In de omgeving en in het plangebied blijft foerageergebied voor deze soorten aanwezig. Derhalve zijn negatieve effecten op het foerageergebied van algemeen voorkomende vogelsoorten uit te sluiten.

In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten aanwezig. Het pand biedt vanwege de dakconstructie met bitumen geen mogelijkheden voor nestplaatsen van huismussen. Het is derhalve uit te sluiten dat nesten van huismussen aanwezig zijn in het pand.

Gelet op vorenstaande heeft het plan geen invloed om de beschermde gebieden en beschermde plant- en diersoorten en is geen nader onderzoek noodzakelijk. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

4.5. MER beoordeling

Algemeen

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r.

Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen.

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

Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan. De activiteit die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, behoren niet tot de C-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is. De voorgenomen ontwikkeling, behoort echter wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein'. Met onderhavig bestemmingsplan wordt woningbouw (van 5 woningen) mogelijk gemaakt.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r. Voor projecten groter dan 100 hectare en meer dan 2000 woningen dient altijd een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. De omvang van de woningbouw (5 woningen) is zodanig beperkt dat er geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden is. Dit betekent dat er een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd kan worden. In bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectenbeoordeling is een aantal beoordelingscriteria opgenomen.

Planbeoordeling (conform bijlage III EEG-richtlijn)

Kenmerken van het project

De realisatie van 5 woning in een bestaand pand is een project van beperkte omvang. Er is in onderhavig plan sprake van een gebiedsontwikkeling met woningbouw. Er is geen sprake van gebruik van natuurlijke grondstoffen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder of risico op ongevallen.

Plaats van het project

De gronden zijn gelegen in een bestaand historisch centrumgebied, binnen de bebouwde kom van Kerkdriel. De gronden waren reeds volledig gebouwd en verhard.

Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de aard van de ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten te verwachten. Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen van het gebied is niet aan de orde. Realisatie van het plan heeft geen relevante / significante effecten op waterhuishouding, verkeersaantrekkende werking luchtkwaliteit, bedrijfshinder en externe veiligheid.

Dit geldt ook voor het aspect flora en fauna (quickscan **bijlage 4**). Dit blijkt uit de vorenstaande verantwoording die in dit bestemmingsplan is vervat. Het plangebied ligt op voldoende afstand van Natura 2000 (Uiterwaarden Waal) en het Gelders NatuurNetwerk en zal geen relevante / significante invloed op deze gebieden hebben.

Ten behoeve van het project is een actualiserend historisch bodemonderzoek uitgevoerd, een archeologisch onderzoek en een onderzoek wegverkeerslawaaï. De resultaten leveren geen belemmering op voor de beoogde woningbouw.

Conclusie

De impact van de toevoeging van 5 woningen in een centrumgebied binnen de bebouwde kom is zeer gering. Een voortoets als bedoeld in de natuurbeschermingswet wordt daarmee niet noodzakelijk geacht.

Tevens wordt op grond van de voor dit bestemmingsplan uitgevoerde analyses en onderzoeken én het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit (vanaf 75 ha.), geconcludeerd dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.6. Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. Het terrein zal in de toekomst via 1 inrit ontsloten worden vanaf de Teisterbandstraat en het Jeneverdammetje, daar waar nu nog vanuit alle roldeuren van de kazerne direct toegang is tot de straat.

Ten aanzien van parkeren kan worden gesteld dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op eigen terrein om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm (2,0 parkeerplaatsen per burgerwoning, ofwel in onderhavige situatie 10 plaatsen op eigen terrein). T.a.v. van de norm van 0,4 parkeerplaatsen in openbaar gebied wordt voorzien door aan de voorzijde (straatzijde) voldoende openbaar te gebruiken parkeerplaatsen aan te leggen. Kortom, het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.7. Waterhuishouding

Algemeen

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Huidige situatie

Bodemopbouw

In de Bommelerwaard is een circa 5 meter dikke deklaag aanwezig. De deklaag is een slecht doorlatende laag waarvan de sedimenten behoren tot de Nuenen Groep en het Holoceen.

De deklaag bestaat hoofdzakelijk uit klei met plaatselijk zand- of veenlagen. Het onderliggende goed doorlatende eerste watervoerend pakket is circa 65 meter dik en bestaat voornamelijk uit uiterst grove tot middel grove zanden (Formaties van Veghel en Sterksel). Het eerste watervoerend pakket wordt van het tweede watervoerend pakket gescheiden door een 40 à 50 meter dik slecht doorlatend pakket slibhoudende zanden en kleien (voornamelijk bestaande uit de formatie van Kedichem en de formatie van Tegelen).

Geohydrologie

De standen van het grondwater en het oppervlaktewater worden in dit gebied kunstmatig beheerst. Langs de Maas is plaatselijk een nauwe relatie aanwezig tussen de standen van het rivierwater en het grondwater. Of kwel of inzijging optreedt is sterk afhankelijk van de waterstand van de nabij gelegen Maas.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen tussen de dan 0,4-0,8 mmv en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is groter dan 1,2 m-mv. Het grondwater in het eerste watervoerend pakket stroomt globaal in een west tot zuidwestelijke richting. De afzettingen van de Maas onderscheiden zich van die van de Waal. De stroomruggronden in het sedimentatiegebied van de Maas zijn nagenoeg kalkarm. Deze stroomruggronden zijn over het algemeen te beschouwen als infiltratiegebieden.

Binnen of nabij de planlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Het centrumgebied van Kerkdriel ligt op een stroomrug met relatief lage grondwaterstanden en relatief goede doorlatendheid van de bodem.

Hemelwater

Het hemelwater ter plaatse van de op te richten woningen wordt momenteel nog via het rioolstelsel afgevoerd. De gronden ter plaatse zijn volledig bebouwd en verhard.

Afvalwater

Het perceel is voor (huishoudelijk en bedrijfs-) afvalwater aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Natuurwaarden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur respectievelijk het Gelderse natuurnetwerk en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur.

Toekomstige situatie

Nieuwe ontwikkeling

De planvorming bestaat uit verbouw van bestaande bebouwing. Ook zal aan de achterzijde van het gebouw de bestaande verharding worden vervangen door nieuwe verharding en bebouwing, die dienst zal doen als parkeerruimte. Per saldo blijft daardoor de oppervlakte bebouwing en terreinverharding ongewijzigd.

Gevolgen voor de waterhuishouding

Wateroverlast

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten.

Zo nodig dient de drooglegging of ontwatering te worden verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden). Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlakte waterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Ter plaatse ligt de grondwaterstand voldoende diep onder het maaiveld. Hiermee is er afdoende ontwateringsdiepte, waarmee aan de normen met betrekking tot drooglegging kan worden voldaan.

Afkoppeling en waterberging

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar het oppervlakte water mogelijk is.

Een toename van het verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan is op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig. Dit betekent dat dan de aanleg van een extra waterbergingsvoorziening noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden verantwoord.

Voorliggend initiatief leidt tot een in omvang gelijkblijvend verhard oppervlakte en is derhalve, conform het beleid van het waterschap niet compensatie-plichtig in het kader van waterberging. In deze binnenstedelijke situatie is het ook niet reëel om regenwater op eigen terrein te bergen en infiltreren.

Afvoer schoon- en vuilwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk.

Het (schone) hemelwater van het nieuwe woongebouw zal worden afgekoppeld en gescheiden worden aangeboden op de perceelsgrens, zo mogelijk bovengronds. Hierdoor is er in de toekomst de mogelijkheid om de schone stroom aan te sluiten op een hemelwaterriool. Vooralsnog zal de schone en vuile stroom worden aangesloten op het aanwezige gemengde stelsel.

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. De droogweerafvoer zal vanuit de nieuwe woningen aangesloten worden op het bestaande rioolsysteem. De inhoudelijke afstemming hierover zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Waterkwaliteit - Duurzaam waterbeheer

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater. Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen (zoals bv lood, koper en zink).

Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Het water wordt opgevangen en via de rioolpersleiding afgevoerd. Vervuiling van grondwater is niet aan de orde.

Natuurwaarden

Vanuit natuuroogpunt is in het plangebied geen sprake van bijzondere waarden ter plaatse. Er behoeven in dit kader geen maatregelen te worden getroffen.

Watertoets

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap.

Het ruimtelijk plan zal in het kader van vooroverleg voor de watertoets toegestuurd worden aan Waterschap Rivierenland. Bij de nadere uitwerking van het ruimtelijk plan kan voor de uitvoering van het plan nog wel een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn, waarin nadere technische eisen kunnen worden gesteld aan het plan.

Het aangegeven plangebied ligt in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering Maasbandijk. In deze buitenbeschermingszone zijn de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning; afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.

Het waterschap verzoekt de buitenbeschermingszone aan te duiden middels een algemene aanduidingsregel:

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. De rapportage digitale watertoets is als **bijlage 5** opgenomen bij deze toelichting.

Conclusie

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor realisering van het initiatief. De regeling voor de buitenbeschermingszone is conform de vigerende regeling overgenomen in voorliggend plan. Het waterschap heeft per brief d.d. 3 maart 2016 laten weten akkoord te gaan met de waterparagraaf.

5. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELS

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. Regels

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 anti-dubbeltelregel, 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 (voor zover relevant voor het betreffende artikel):

- 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.

5.4. Bestemmingsregeling

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- ‘Verkeer’, gelijk aan de regeling in bestemmingsplan “Kerkdriel herziening 2016, Teisterbandstraat 33”.
- ‘Wonen’, met een nadere regeling voor de situering van het woongebouw (binnen een bouwvlak) waarbinnen maximaal 5 woningen zijn toegestaan.
- Dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’, conform de gemeentelijke standaardregels.
- Gebiedsaanduidingen ‘vrijwaringszone – radar’ en ‘vrijwaringszone - dijk 2’, conform de gemeentelijke standaardregels.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. 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.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de realisatie van 5 woningen in een bestaand hoofdgebouw. De kosten voor opstelling van deze herziening van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

In het kader van onderhavige planprocedure is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten betreffende verhaal van exploitatiekosten en dat eventuele planschade wordt afgewend op de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

Omdat de gemeente in voorliggende situatie een anterieure overeenkomst sluit met initiatiefnemer, is het ingevolge artikel 6.12 Wro niet nodig om een exploitatieplan op te stellen.

Het plan heeft verder geen consequenties voor de gemeentelijke kas.

6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Na het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder vervolgens de mogelijkheid om te reageren op dit plan. Nadat de gemeenteraad van Maasdriel het bestemmingsplan heeft vastgesteld, staat het bestemmingsplan open voor het instellen van beroep bij de Raad van State.

7. HANDHAVING

7.1. Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen

Om in de toekomst adequaat handhavend te kunnen optreden zijn duidelijke regelingen voor duidelijke doelen noodzakelijk. De uitgangspunten van het plan moeten op een heldere en goed traceerbare wijze zijn vertaald in de juridische opzet van het plan. Van elke regel moet het oorspronkelijke doel traceerbaar zijn.

Door de in dit plan gemaakte keuze voor een systematische planopzet, uitgesplitst naar diverse aspecten, die corresponderen met de bestemming, kan op eenvoudige wijze de vertaling van toelichting naar bebouwing- en gebruiksregels worden gevolgd. Het doel van de opgenomen regelingen is steeds duidelijk.

7.2. Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan

Na het van kracht worden van dit bestemmingsplan moet toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

- Gebruiksregels voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving en gebruiksregels voor gronden en opstallen;
- De bouwregels: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning worden gebouwd en afwijken.

7.3. Afwijking van de bouwregels; overgangsrecht

De regelingen in het overgangsrecht zijn in de Wro vastgelegd. De gemeente zal zich aan de standaard overgangsregels, zoals vastgelegd in paragraaf 3.2 van het Bro, conformeren. Daarbij is het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan als toetsingsmoment van belang.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de handhaafbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1	Archeologisch onderzoek
Bijlage 2	Bodemonderzoek
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Quicksan flora en fauna
Bijlage 5	Watertoets

