



‘Heerewaarden herziening 2015, Varikse Driehoek’

Bestemmingsplan

Toelichting



NL.IMRO.0263.BP1113-VG01

Datum: 17 december 2015

Opdrachtgever: Gemeente Maasdriel

Opgesteld door: Woonstichting De Kernen / Urban Jazz B.V.

- Bijlagen:**
1. Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek, Varikse Driehoek te Heerewaarden, Synthegra, 22 april 2014
 2. Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest, Verhoeven Milieutechniek, 14 maart 2014
 3. Varikse driehoek in Heerewaarden, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Wet geluidhinder, SPA ingenieurs, 28 oktober 2014
 4. Quicksan flora en fauna, Varikse Driehoek te Heerewaarden, Staro Natuur en buitengebied, oktober 2014 + Rapportage onderzoeken vleermuizen, huismuis en gierzwaluw, 1 september 2015
 5. Pré-advies Waterschap Rivierenland, 19 januari 2015
 6. Correspondentie bodemonderzoek
 7. Inspraaknota

Separate bijlagen: Verbeelding
Regels

Hoofdstuk 0 Inhoudsopgave

Hoofdstuk 0 Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Uniforme en actuele bestemmingsregeling	4
1.3 Plangebied	5
1.4 Geldend bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Beleidskaders	9
2.1 Nationaal beleid	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Regionaal beleid	16
2.4 Gemeentelijk beleid	17
2.5 Toetsing beleidskaders	20
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke structuur	21
3.1 Karakteristieken huidige situatie	21
3.2 Karakteristieken beoogde situatie	22
3.3 Verkeer en parkeren	25
Hoofdstuk 4 Planologisch relevante aspecten	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Flora en fauna	27
4.3 Waterparagraaf	30
4.4 Archeologie	33
4.5 Cultuurhistorie	35
4.6 Geluid	37
4.7 Luchtkwaliteit	39
4.8 Externe veiligheid	40
4.9 Kabels en leidingen	41
4.10 Bodem	42
4.11 Bedrijven en milieuzonering	44
4.12 Geurhinder	45
4.13 Besluit M.e.r.	46
Hoofdstuk 5 Toelichting op de juridische regels	49
1 INLEIDENDE REGELS	49
2 BESTEMMINGSGEGELS	49
3 ALGEMENE REGELS	50
4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	50

Hoofdstuk 6 Economische en financiële uitvoerbaarheid	52
6.1 Exploitatieplan	52
6.2 Economische uitvoerbaarheid	52
Hoofdstuk 7 Retrospectieve toets	53
Hoofdstuk 8 Handhaving	54
Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg	55
9.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
9.2 Overleg	55
9.3 Zienswijzen	55
Hoofdstuk 10 Vaststelling.....	56

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Binnen de locatie Varikse Driehoek in Heerewaarden is sprake van een kwalitatief mindere woonomgeving, in combinatie met een eenzijdig woningaanbod en (deels) verouderde, niet meer aan de huidige eisen voldoende woningen. Woonstichting De Kernen wil overgaan tot het gefaseerd slopen van de huidige woningen en het vervangen daarvan in meerdere fasen door nieuwbouw.

Het herstructureringsplan sluit aan op het bestemmingsplan voor de rotonde (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2015). Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om de aansluitingen van de provinciale weg N322 op de toegangswegen naar Heerewaarden te reconstrueren. Figuur 1 geeft de huidige situatie weer. Ter hoogte van de aansluiting op de Langestraat wordt in de provinciale weg een middenberm aangelegd. Bij de kruising met de Variksestraat komt een rotonde. De bestaande aansluiting van de N322 met de Singel komt te vervallen. Deze maatregelen leiden tot een betere verkeersafwikkeling en een verhoging van de verkeersveiligheid ter plaatse.



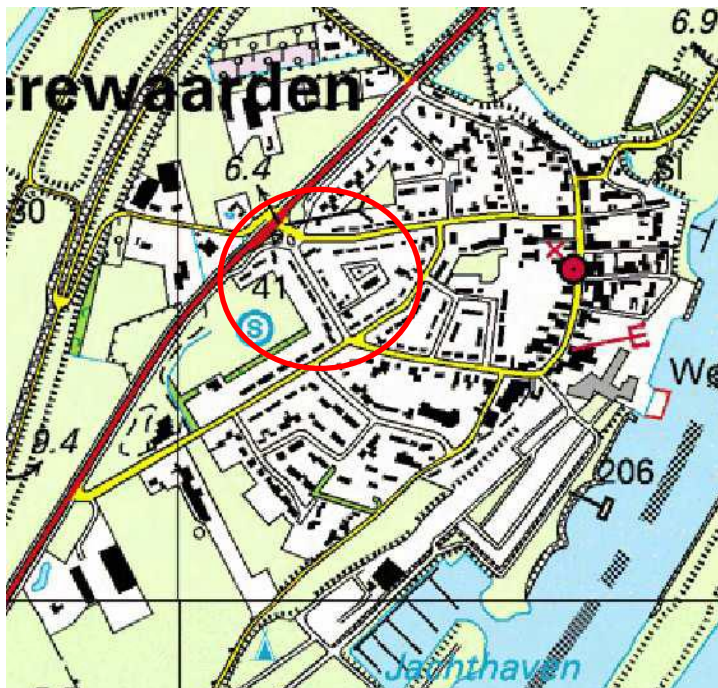
Figuur 1: Bestaande ontsluiting plangebied, gezien vanaf de Van Heemstraweg (N322)

1.2 Uniforme en actuele bestemmingsregeling

Het bestemmingsplan 'Heerewaarden herziening 2015, Varikse Driehoek' kan gekarakteriseerd worden als een compact doch flexibel ontwikkelingsplan. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bepalingen, waarbij veelal is aangesloten bij de bestemmingen en systematiek uit het vigerende bestemmingsplan, met dien verstande dat dat bestemmingsplan nog niet conform SVBP2012/IMRO2012 was opgesteld. De SVBP omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de regels en de kaart. Per 1 juli 2013 is de SVBP2012 (inclusief herziening van 3 december 2013) verplicht, als opvolger van de SVBP2008. Het vigerende bestemmingsplan was weliswaar digitaal vastgesteld maar gestoeld op de SVBP2008.

1.3 Plangebied

De gemeente Maasdriel ligt in het zuidelijkste puntje van Gelderland in de Bommelerwaard. De kern Heerewaarden telt 1492 (1 januari 2013) inwoners. In figuur 2 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 2: Ligging plangebied (topografische kaart)

Het plangebied -op kavelniveau op de luchtfoto weergegeven in figuur 3- maakt deel uit van het komplan en is gelegen aan de Burgemeester Woltersstraat, Korte Valksestraat, de Variksestraat en de Langestraat. Binnen de plangrens liggen de woonkavels die herontwikkeld worden, een binnenterrein met parkeergelegenheid en te herinrichten openbare ruimte. In totaal heeft het plangebied een oppervlakte van circa 1,7 hectare.

Het plangebied kent op dit moment in totaal 45 gedateerde woningen vooral bestaand uit drie-aan-een- en twee-aan-eengebouwde woningen. De woning aan de Burgemeester Woltersstraat nr. 2 is recent opgeknapt, dit pand valt buiten het juridische plangebied en wordt gehandhaafd. De eengezinswoningen zijn opgebouwd uit twee lagen met zadeldak. Het binnengebied bevat een aantal garageboxen alsmede een tweetal nutsvoorzieningen (zendmast en trafohuis). De 6 woningen aan de Bukestraat worden op dit moment ook gesloopt en zullen waarschijnlijk niet vervangen worden voor nieuwbouwwoningen; de grond wordt mogelijk benut voor waterretentie na realisering van overige projecten in Heerewaarden. Deze 6 woningen vallen eveneens buiten het juridische plangebied; het akoestisch onderzoek en de flora en fauna quickscan gaat dan ook uit van de permanente sloop van de woningen om de effecten daarvan op de rest van het plan in beeld te brengen.

In de nieuwe situatie blijven de nutsvoorzieningen behouden en worden de garageboxen gesloopt, zodat de vrijkomende ruimte kan worden benut om parkeerplaatsen te realiseren om aan de geldende parkeernormen te voldoen.

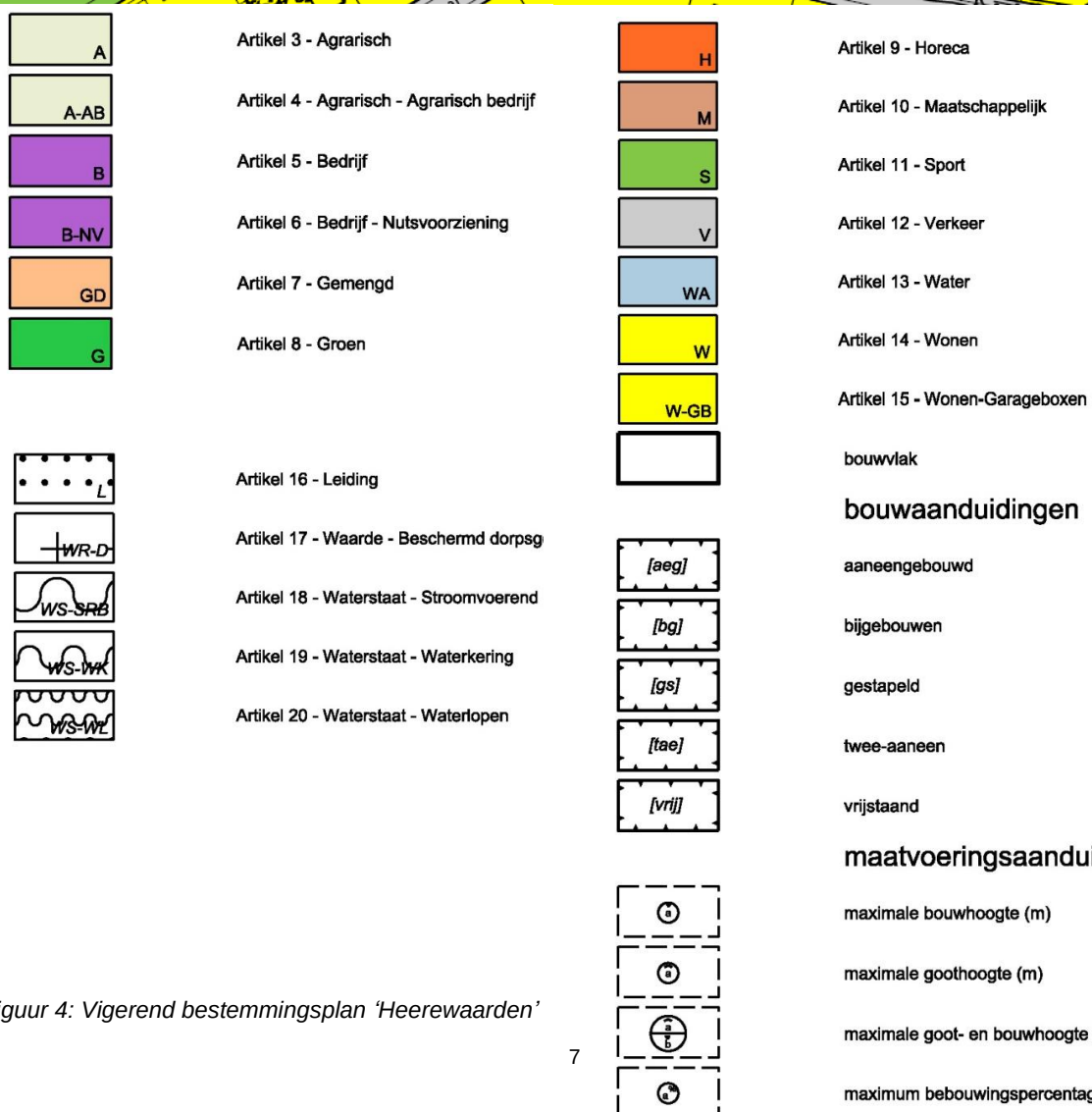


Figuur 3: Plangebied op kavelniveau

Het stedenbouwkundig plan (zie paragraaf 3.2) voorziet in de gefaseerde sloop van de woningen die gefaseerd vervangen worden door maximaal 50 nieuwe woningen, in de vorm van woonhuizen met lift, starterwoningen en nul-tredenwoningen. Deze woningen worden aaneengesloten of halfvrijstaand uitgevoerd, indachtig het geldende volkshuisvestingsbeleid.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Heerewaarden' (figuur 4), vastgesteld door de gemeenteraad van Maasdriel op 29 april 2010. Het bestemmingsplan heeft vooral een beheersmatig en conserverend karakter. De vaststelling van dit bestemmingsplan is vooral ingegeven door de wens naar uniformiteit, actualisering en digitalisering alsmede door de eisen vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het is een gedetailleerd bestemmingsplan, waarin het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing (met bouwvlakken en –aanduidingen) is vastgelegd met beperkte mogelijkheden tot uitbreiding/wijziging.



7

Het plangebied is hoofdzakelijk bestemd als 'Wonen'. Volgens de bouw- en maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding zijn (twee)aaneengebouwde woningen met een maximale goothoogte van 6 meter toelaatbaar, binnen het aangegeven bouwvlak. Eveneens is via een aanduiding aangegeven waar bijgebouwen toelaatbaar zijn. De nutsvoorzieningen zijn bestemd tot 'Bedrijf-Nutsvoorziening' met een maximale bouwhoogte van 4 meter. De garageboxen zijn bestemd als 'Wonen-Garageboxen' met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter. Verder geldt de bestemming 'Verkeer' en bevindt zich in het gebied onder de Burgemeester Woltersstraat een rioolwatertransportleiding, bestemd als 'Leiding', waarbij het hart van de leiding is bepaald.

In de plantoelichting van het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat herbouw moet plaatsvinden voor ouderenhuisvesting/levensloopbestendige woningen. Er moet aanpasbaar, duurzaam en energiebewust worden gebouwd. In de regels van het bestemmingsplan is mede daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van extra woningen.

Desondanks kan van deze bevoegdheid geen gebruik worden gemaakt, nu het stedenbouwkundig plan marginaal van de verbeelding afwijkt; bouwvlakken verschuiven op enkele plaatsen en bouwaanduidingen komen niet overal overeen. Aangezien er tevens geen andere passende afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, dient er - om de ontwikkeling mogelijk te maken - een bestemmingsplan te worden opgesteld met een globaal karakter, waarbij op de verbeelding gevellijnen worden opgenomen en in de regels wordt verwoord welke mogelijkheden er maximaal zijn ten aanzien van het aantal wooneenheden en de verschijningsvorm.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Heerewaarden herziening 2015, Varikse Driehoek' biedt dus het juridisch planologische kader om de voorgestelde ontwikkeling ter plaatse mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor de planherziening weergegeven.

Richtinggevend voor het beleid dat de gemeente Maasdriel met haar bestemmingsplannen kan voeren zijn de beleidskaders, zoals die door hogere overheden en de gemeente zelf in een eerder stadium reeds zijn vastgelegd. De relevante beleidskaders zullen in deze toelichting dan ook als eerste beschreven worden in hoofdstuk 2.

Vervolgens wordt de bestaande situatie geïnventariseerd en de beoogde ontwikkeling beschreven in hoofdstuk 3. Deze in het plan op te nemen ontwikkelingsmogelijkheden worden daarna in hoofdstuk 4 getoetst op hun consequenties voor de actuele waarden (flora en fauna, cultuurhistorie), de waterhuishouding (watertoets) en het milieu (geluid, bodem, lucht, en dergelijke).

In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde, de hoofdstukken 7 en 8 bespreken de retrospectieve toets en handhaving, waarna tot slot in hoofdstuk 9 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en overleg wordt behandeld.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven.

De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

In de betreffende structuurvisie, vastgesteld 13 maart 2012, schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Hierdoor vertragen projecten, worden deze heroverwogen of zelfs gestopt. Daarnaast werkt de huidige wijze van financiering van gebiedsontwikkeling niet meer. Nieuwe verdienmodellen en andere kostendragers zijn nodig om gebiedsontwikkeling weer van de grond te krijgen. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid om rijksbetrokkenheid.

Omtrent het ontwerp van de structuurvisie vond inspraak plaats in 2011. Gelijktijdig lag een eerste wijziging ter inzage van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro bevestigt de beleidsuitspraken uit de structuurvisie. Het Barro trad op 1 januari 2012 in werking. In oktober 2012 trad de gewijzigde Barro (ook genoemd Ontwerp Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte) in werking.

Uit het gewijzigde Barro blijkt dat artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangevuld is. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe ruimtevraag en een zorgvuldige inpassing van de nieuwe ontwikkeling. De term Ladder van Duurzame Verstedelijking is verder geïntroduceerd. Drie stappen moeten worden doorlopen met een motivatie in de toelichting bij het betreffende ruimtelijke plan:

1. beoordeling of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijven- en haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling gaat het ook om kwalitatieve vraag op regionale schaal;
2. beoordeling of de ontwikkeling kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. beoordeling door betrokken overheden of er sprake is van een passende ontsluiting.

Het gaat in Heerewaarden om een herstructureringslocatie, zoals bedoeld onder 2. Toets aan de ladder kan probleemloos. Feitelijk is er geen sprake van een nieuwe ruimtevraag.

2.2 Provinciaal beleid

Met de komst van de Wro in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van de provincie gewijzigd. Structuurvisies geven voortaan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid aan en stellen de provinciale belangen die met dat beleid worden behartigd veilig. Ter verwezenlijking daarvan heeft de provincie de beschikking over nieuwe juridische mogelijkheden, te weten het provinciale bestemmingsplan ofwel inpassingsplan, de verordening en het opleggen van aanwijzingen. Met de inwerkingtreding van de Wro is de goedkeuringstaak van Gedeputeerde Staten ten aanzien van ruimtelijke plannen komen te vervallen. Dit betekent dat de provincie dient te handelen vanuit het provinciaal belang. Enkel op die basis kan de provincie gebruik maken van het instrumentarium dat op grond van de Wro beschikbaar is.

Omgevingsvisie

Op 14 januari 2014 stelde het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vast. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie.

Na vaststelling van de ontwerp-Omgevingsvisie, het bijbehorend PlanMER en de ontwerp-Omgevingsverordening zijn er zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn op hoofdlijnen samengevat in de Commentaarnota. Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie, die de Structuurvisie Gelderland 2005 vervangt, in hun vergadering van 9 juli 2014 vastgesteld en de Omgevingsverordening op 24 september 2014. Gezamenlijk zijn de stukken 18 oktober 2014 in werking getreden.

Het vertrekpunt bij het maken van deze Omgevingsvisie zijn de maatschappelijke opgaven geweest die in gesprekken met overheden, organisaties en particulieren zijn benoemd. De gedeelde opgaven in deze Omgevingsvisie zijn de uitkomst van een evenwaardige uitwisseling tussen deze partijen (co-creatie). De opgaven zijn die zaken die partijen met elkaar delen. Ongeacht wie wat doet en welke rollen zij spelen, staan deze opgaven centraal voor de komende pakweg vijf tot tien jaar.

Hoe draagt de provincie bij aan een toekomstbestendig 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.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt gebruikt als afwegingskader voor de vestigingsplek van stedelijke ontwikkelingen.

De Gelderse ladder omvat zes stappen. Als juridische basis gebruikt de provincie de Ladder voor Duurzame Verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Bro. In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie

stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

De provinciale ladder is een verbijzondering van de Rijksladder voor Duurzame Verstedelijking:

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele lokale of regionale behoefte?
2. Kan deze aangetoonde behoefte in redelijkheid binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen door hergebruik, danwel transformatie van gebouwen?
3. Zo niet, kan de behoefte worden opgevangen door benutten van beschikbare gronden binnen stedelijk gebied?
4. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door hergebruik of transformatie van gebouwen buiten het stedelijk gebied en zijn deze locaties passend ontsloten?
5. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien?
6. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die niet aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien?

De ontwikkeling doorstaat de toets aan de ladder al na stap 2, nu het een herstructureringslocatie betreft.

De strategie van de provincie om de doelen van 'duurzame economische structuurversterking' en 'een gezonde en veilige leefomgeving' te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. Gelderlanders gebruiken het goede van beide werelden. De provincie gaat voor:

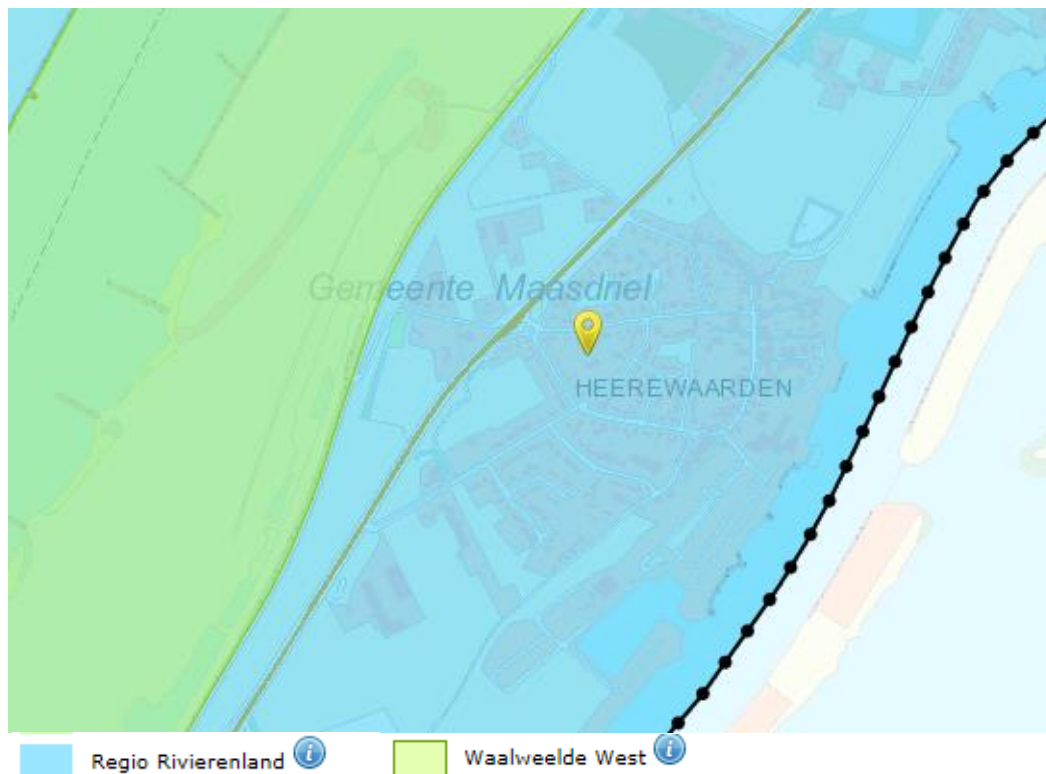
- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

De provincie ziet bij de uitwerking van de eigen provinciale ambities een of meer van de volgende vier rollen voor zichzelf. Dit is per provinciale ambitie en aanpak uitgewerkt. De exacte invulling van deze globale rollen vindt plaats via onder meer provinciale uitvoeringsprogramma's die uitdrukking geven aan de volgende rollen. De provincie:

1. normeert: ze biedt ruimte binnen kaders, kaders waarmee de provincie de belangrijkste kwaliteiten wil borgen, ruimte die uitdaagt tot initiatief;
2. onderneemt: ze grijpt 'zelf' kansen via projecten en programma's en nodigt ook anderen daartoe uit;
3. verbindt: ze verbindt thema's die onderling en vaak bovenlokaal samenhangen;
4. inspireert: ze biedt inzet en inspiratie om processen verder te brengen, kwaliteiten optimaal te benutten en over en weer van elkaar te leren.

De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar biedt een doorkijk aan Gelderland op een langere termijn.

Heerewaarden ligt volgens de Omgevingsvisie in de regio Rivierenland (figuur 5).



Figuur 5: Uitsnede Omgevingsvisie

De regio Rivierenland wordt gekenmerkt door:

- groen open gebied, omzoomd door rivieren;
- ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name vrijetijdseconomie, agribusiness en logistiek;
- balans zoeken tussen koesteren, vernieuwen en benutten.

De inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te spelen op de opgaven in Rivierenland. De gezamenlijke inspanningen en opgaven richten zich op vier speerpunten:

Logistiek

- centrale ligging van de regio benutten;
- ontwikkelen van een hoogwaardig logistiek voorzieningenniveau en bereikbaarheid;
- versterking logistieke sector, ook in relatie tot PlanMER: Locatie-afweging logistiek Rivierenland.

Agribusiness

- de ambitie om tot de top-5 van de Europese tuinbouwregio's te horen;
- versterking en innovatie van de volgende sectoren: fruitteelt, paddestoelenteelt, glastuinbouw en laanboomteelt;
- beleidsuitwerking ruimtelijke consequenties van de ontwikkelingen in deze sectoren.

Vrijetijdseconomie

- versterking van de sector en ondernemerschap;
- ontwikkeling van nieuwe attracties en verblijfsrecreatie;
- uitwerking van de Kansenkaart visie R&T (recreatie en toerisme) 2012-2015, ook in relatie tot PlanMER: Kansenkaart Recreatie en Toerisme Rivierenland.

Vitaal Platteland

- een passend voorzieningenniveau in kernen en dorpen;
- schaalvergroting en verbreding van de agrarische sector;
- functieverandering van de agrarische bebouwing;
- ontwikkeling van ruimtelijk beleid met provinciaal kader en lokaal maatwerk.

Windturbines zijn ter plaatse uitgesloten vanwege wettelijke beperkingen: Het gaat om:

- hoogspanningsleidingen;
- bebouwde kommen, met uitzondering van bedrijventerreinen;
- laagvliegroutes;
- luchthavens en omliggende zone;
- buisleidingen;
- hoogspanningsleidingen;
- spoorwegen;
- rijkswegen.

De provincie zal niet meewerken aan ruimtelijke planvorming hiervoor. Immers windturbines mogen niet te dicht bij geluidgevoelige bestemmingen staan (zoals woningen, scholen en ziekenhuizen). Uitgaande van een moderne windturbine met een ashoogte (is masthoogte) van 100 meter is de aan te houden afstand 400 meter. Als uitsluitingsgebied is 400 meter aangehouden rondom de kom, omdat in de praktijk windturbines niet dicht bij aaneengesloten woonbebouwing kunnen worden geplaatst door wetgeving ten aanzien van geluid.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Wro geeft de provincie meer invloed op het gebied van ruimtelijke ordening. Eén van de instrumenten is het geven van instructieregels aan gemeenten: De planologische verordening. Een gemeente moet met deze regels rekening houden bij het opstellen van bijvoorbeeld bestemmingsplannen.

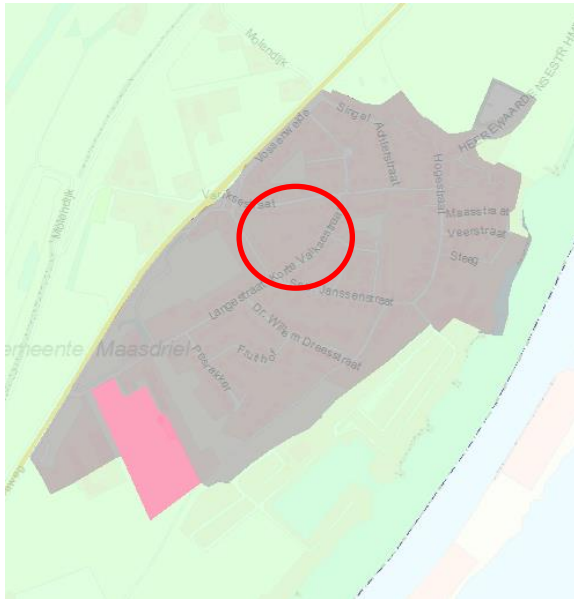
Op 15 december 2010 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) door Provinciale Staten vastgesteld. Op 2 maart 2011 is de verordening vervolgens in werking getreden. Op 19 december 2012 is een tweede herziening vastgesteld. In deze verordening zijn regelingen opgenomen waarvan Provinciale Staten van mening zijn dat de provincie verantwoordelijk is voor de doorwerking daarvan. De verordening vormt een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat deze verordening geen beleidswijzigingen bevat. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale verordening. De 3^e herziening dateert van 29 mei 2013 maar is voor dit bestemmingsplan niet relevant.

In artikel 3 is ten aanzien van wonen bepaald dat de in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen, zoals opgenomen in bijlage 9.

Om gezamenlijk de KWP afspraken te kunnen realiseren en de risico's van overcapaciteit te beperken is samenwerking tussen de gemeenten binnen de regio nodig. Door samen te werken voorkomen gemeenten onderlinge concurrentie en ontstaat inzicht in de omvang van de plannen in relatie tot het KWP voor de regio. In het KWP3 (2010-2019) is hierover afgesproken dat gemeenten per regio een binnenregionale verdeling (spreiding) en fasering maken. Wanneer blijkt dat gemeenten in een regio plannen ontwikkelen waarmee de regionale KWP afspraken worden overschreden of waarmee het bundelingsbeleid of intensiveringsbeleid niet wordt uitgevoerd, dan kan de provincie zich bedienen

van de instrumenten die de Wro biedt. Gedeputeerde Staten kunnen een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven. Zij treden eerst met de betreffende gemeente of regio in overleg om na te gaan of eventuele problemen alsnog kunnen worden opgelost. Het gaat in dit hoofdstuk om alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen, dus ook woningen die in het kader van functieverandering, nieuwe landgoederen, in zoekzones landschappelijke versterking, binnen nationale landschappen en dergelijke worden gerealiseerd. Als het gaat om nieuwbouw na sloop worden KWP afspraken niet aangetast.

In figuren 6 en 7 is een tweetal uitsneden opgenomen uit de recent vervallen verordening. Uit de tweede kaart is af te leiden dat de EHS niet op de planlocatie is gelegen.



Figuur 6: Uitsnede RVG, wonen



Figuur 7: Uitsnede RVG, EHS natuur en EHS verweving

Omgevingsverordening

Zoals eerder in deze paragraaf gemeld, is de RVG na de nieuwe Omgevingsvisie vervangen door een nieuwe Omgevingsverordening. De verordening bevat geen relevante kaart; slechts geeft figuur 8 een bevestiging van de ligging van het gebied ten opzichte van de natuur.



Figuur 8: Uitsnede RVG, EHS natuur en EHS verweving

In artikel 2.2.1.1 is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen.

Vanwege het provinciale belang kiest de provincie voor opname van artikel 2.2.1.1 in de Omgevingsverordening. Zij wil kunnen optreden als de partijen in een regio er niet in slagen om tot een (regionale) programmering te komen of wanneer zij zich niet aan de afspraken houden. De provincie ondersteunt de totstandkoming van de (regionale) programmering bovendien met kennis en middelen (subsidies).

Als blijkt dat gemeenten plannen ontwikkelen die niet in het KWP3 of het RPW passen, dan kan de provincie zich bedienen van de instrumenten die de Wro biedt (zienswijze, aanwijzing). Gedeputeerde Staten zoeken eerst overleg met de betreffende gemeente of regio om na te gaan of de problemen alsnog kunnen worden opgelost.

Het kan ook zo zijn dat in een gemeente alle capaciteit is belegd in bestemmingsplannen en dat zich een mogelijkheid heeft aangediend op een locatie die de voorkeur geniet boven een bestaand plan. Om de kans te kunnen benutten zou dat bestaande plan geschrapt moeten worden. De provincie wil tijdens het opstellen van de regionale programmering deze situaties zoveel mogelijk in kaart brengen en streven naar het opnemen van maatwerkoplossingen in het RPW of in de binnenregionale programmering. Voor nieuwe situaties, die zich in de toekomst voordoen, wil ze eveneens tot maatwerkoplossingen komen. Er wordt naar gestreefd om, zolang er aangetoonde woningbehoefte is, goede plannen op goede locaties te realiseren.

Het gaat in artikel 2.2.1.1 om alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen, dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing of woningen die in het kader van functieverandering van kantoren, scholen, zorggebouwen, nieuwe landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing en dergelijke worden gerealiseerd. Voor dit bestemmingsplan, waar het vooral om nieuwbouw na sloop gaat, is bedoeld artikel minder relevant.

Kwalitatief Woonprogramma Gelderland 2010-2019

De provincie ziet het als haar verantwoordelijkheid oplossingen voor problemen op de woningmarkt te bevorderen. Zij doet dat in het belang van de Gelderse burgers en vooral van de zwakkere partijen op de woningmarkt. Daarom stimuleren zij regionale samenwerking tussen gemeenten en samenwerking van gemeenten met woningcorporaties. Om deze samenwerking vorm te geven hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland eind 2005 het Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 (KWP2) vastgesteld. Het KWP is deel C in het drieluik van het beleidskader 'Keuzevrijheid & Identiteit', Woonvisie Gelderland.

Het KWP2 richt zich op de periode 2005 tot en met 2014. Het nieuwe KWP3 van 12 januari 2010, hiervoor al enkele malen genoemd, richt zich op de periode 2010 tot en met 2019. Tien jaar vooruitblikken is nodig vanwege de lange voorbereidingstijd van bouwplannen. In de hiervoor genoemde Woonvisie Gelderland geven Provinciale Staten aan dat iedere vijf jaar een nieuw KWP wordt opgesteld.

De provincie heeft met de gemeenten in de regio Rivierenland de onderstaande behoeften geconstateerd en afspraken gemaakt:

- Er is behoefte aan meer huurwoningen. Afsproken is dat ten minste 37% van nieuwe woningen tot de huursector behoort.
- Er is behoefte aan meer betaalbare woningen. Afsproken is dat ten minste 46% van de woningen in de betaalbare segmenten (goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop) worden gebouwd.

- De behoefte aan nultredenwoningen is groot. De woning is een nultredenwoning als deze zowel extern als intern toegankelijk is en daarmee geschikt voor mensen met een beperking. Afgesproken is dat 74% van de woningen voldoet aan de definitie van een nultredenwoning.
- Voorts is afgesproken dat in de periode 2010-2019 in de regio Rivierenland 9.800 woningen netto worden toegevoegd.

2.3 Regionaal beleid

Structuurvisie WaalWeelde West

Het programma WaalWeelde is er op gericht om de Waal en haar omgeving mooier, veiliger, natuurlijker en economisch sterker te maken. In het programma werken betrokken partijen onder regie van de provincie Gelderland nauw met elkaar samen.

De Waal is de breedste en drukst bevaren waterweg van West-Europa. Het is een prachtige rivier met veel landschappelijke variatie dankzij de afwisseling van ruimte en besloten delen, een brede vaargeul en nevengeulen, economische activiteit en ruimte en verlatenheid, ruige natuur en landbouwgronden. Die variatie kan echter ook leiden tot een verrommeld landschapsbeeld en versnippering van de verschillende gebieden. Om dat te voorkomen en waar nodig oplossingen te vinden is een langetermijnvisie nodig. Hiervoor is de Visie WaalWeelde opgesteld met zeven thema's en één rode draad.

De Visie WaalWeelde uit november 2009 beschrijft de doelstellingen vanuit zeven verschillende thema's:

- veiligheid
- natuur
- bedrijvigheid
- wonen
- recreatie en toerisme
- cultuurhistorie
- energie en klimaat.

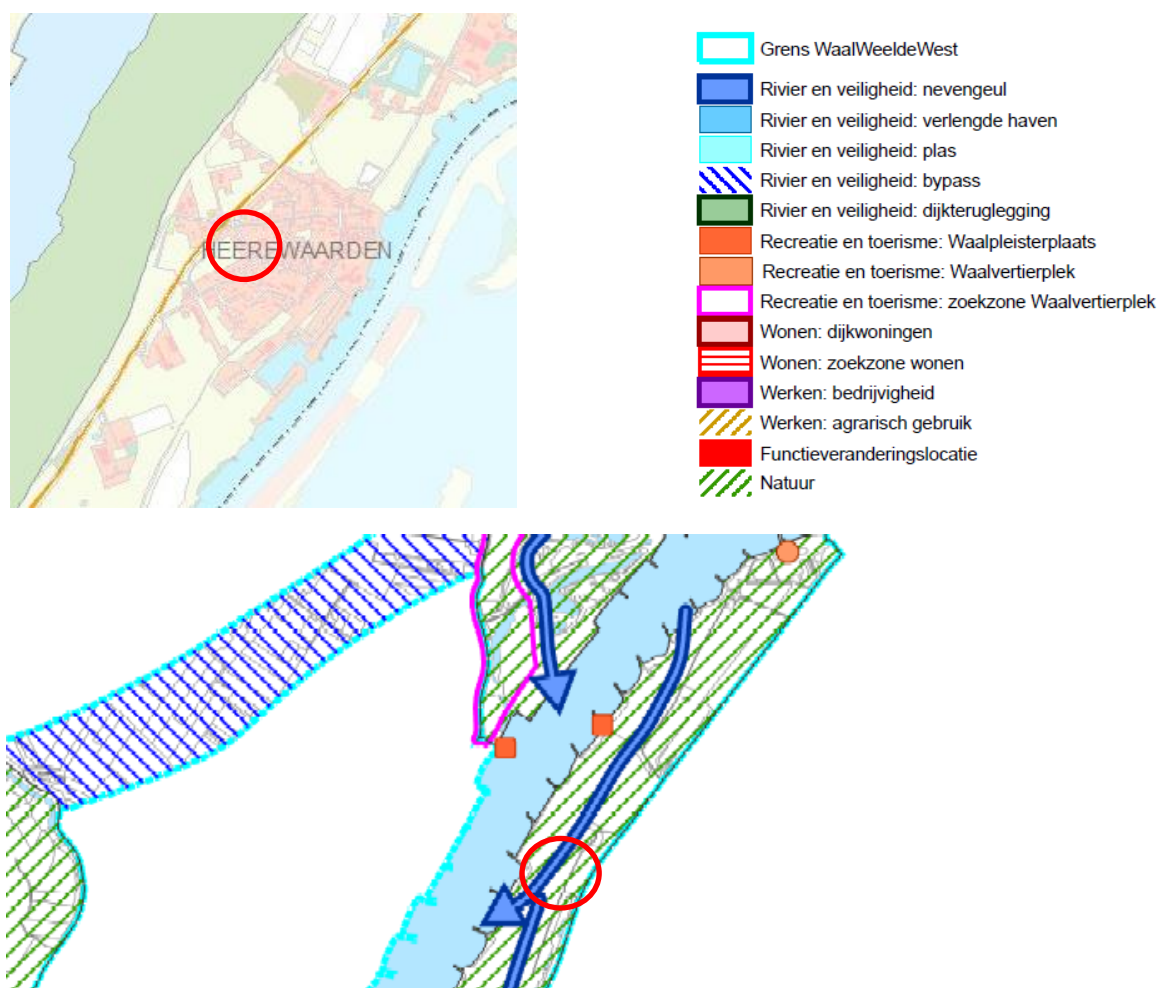
Cluster West bestaat uit de gemeenten Maasdriel, Zaltbommel, Neerijnen en Lingewaal. Deze vier gemeenten werken samen met de provincie Gelderland en andere partners aan de structuurvisie WaalWeelde West. In deze structuurvisie leggen zij vast hoe ze vinden dat het gebied van WaalWeelde West er in de toekomst uit moet zien. Zodat het mooi, economische sterk en vooral veilig blijft. Zover is het nog niet. In de huidige fase 'Uitwerken' (2013/2014) is het voorkeursalternatief verder uitgewerkt in de voorontwerp-structuurvisie die eind 2013 ter inzage heeft gelegen. De ontwerp-visie en de vaststelling worden in 2015 verwacht.

Het hoogwater in 1995 in de Bommelerwaard liet zien hoe kwetsbaar dit gebied is voor overstromingen. Door de klimaatverandering krijgt de Waal meer water af te voeren. Hoogwaterveiligheid heeft dan ook prioriteit, maar natuur, economische ontwikkeling, wonen, recreatie, cultuurhistorie en landschap zijn ook belangrijk. De structuurvisie zorgt voor een goede balans tussen al deze doelen.

Het gebied De Kop Heerewaarden ligt op de linkeroever van de Waal en is een bijzondere plek aangezien hier vroeger de Maas en de Waal samenvloeiden. De oude stroomgebieden zijn (binnendijs) nog goed herkenbaar, maar worden doorsneden door een nieuwe zware winterdijk. Buitendijs liggen nog oude dijken van voor 1500 die het waard zijn om te behouden en meer herkenbaar te maken in het landschap. Het gebied wordt in het zuiden begrensd door het voormalige Fort St. Andries en het Kanaal van St. Andries, welke de huidige verbinding vormt tussen de Maas en de Waal. De Kop Heerewaarden maakt onderdeel uit van het Natura2000-gebied Rijntakken,

deelgebied uiterwaarden Waal en het Gelders Natuurnetwerk. De Kop Heerewaarden is tevens benoemd als NURG-project.

De planlocatie Varikse Driehoek ligt juist buiten het plangebied van deze structuurvisie (figuur 9).



Figuur 9: Uitsnede Structuurvisie WaalWeelde West

2.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Heerewaarden'

Voor de beschrijving van dit beleidsdocument wordt verwezen naar paragraaf 1.4.

Structuurvisie en plan-MER Maasdriel

Op 20 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Maasdriel de Structuurvisie en plan-MER Maasdriel vastgesteld. De structuurvisie moet fungeren als een document op hoofdlijnen, dat kaderstellend is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Maasdriel. De visie mag voortborduren op de bestaande Structuurvisie-Plus uit 2004, maar moet daarin meer nadrukkelijk de gemeentelijke ambitie uit de Visie Maasdriel 2020+ doorvertalen. De gemeente beoogt met de opstelling van de structuurvisie meerdere inhoudelijke en procesmatige doelen te bereiken:

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen:
 1. 'bottom-up' voor regionale en provinciale planvorming;

2. 'top-down' voor ruimtelijke initiatieven;
- basis voor uitwerking in sectoraal beleid en in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- basis voor uitvoering: stellen locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten, vestigen voorkeursrecht.

De in de Visie Maasdriel 2020+ beschreven ontwikkelingen op het gebied van wonen (nieuwe woonwijken) en werken (bedrijventerreinen en agrarische corridor) kunnen consequenties hebben op het milieu in de gemeente Maasdriel. Het instrument plan-MER brengt de mogelijke milieugevolgen al in een vroeg stadium in beeld. Door het instrument plan-MER vroegtijdig en parallel met de structuurvisie in te schakelen wordt voorkomen dat de suggestie bij bewoners en belangengroepen wordt gewekt dat gemaakte keuzes achteraf worden 'gladgestreken'.

De strategie betreffende infrastructuur is erop gericht de bestaande infrastructuur te handhaven en alleen strikt noodzakelijke nieuwe infrastructuur toe te voegen. Het in stand houden van de hoofdverbindingen is van essentieel belang voor de bereikbaarheid van de kernen. Aanpassingen aan de infrastructuur die noodzakelijk zijn voor een goede verkeersafwikkeling of die de verkeersveiligheid ten goede komen zijn toegestaan.

De structuurvisie bevat een projectenoverzicht waarin de grotere ontwikkelingen in de gemeente zijn opgenomen. Voor de planlocatie is op de kaart van het ruimtelijk casco (figuur 10) geen specifieke aanduiding opgenomen. Op de kaart bij het projectenplan (figuur 11) is de Varikse Driehoek als uit te werken plan nummer 19 opgenomen. Op de locatie zouden in 2012-2013 maximaal 20 woningen zijn voorzien. In de structuurvisie ontbreekt een verdere inhoudelijke toelichting.



Figuur 10: Uitsnede ruimtelijk casco



Figuur 11: Uitsnede kaart projectenplan

Welstandsnota

Om kwaliteit te bereiken is verwijzing naar een goed stedenbouwkundig beeld onontkoombaar. Daarmee loopt de gemeente het gevaar subjectieve criteria te hanteren. De gemeente heeft derhalve in het kader van de Woningwet een welstandsnota vervaardigd. De Welstandsnota Gemeente Maasdriel is in mei 2004 vastgesteld en is daarna op onderdelen aangepast en vereenvoudigd in september 2004. De welstandsnota behelst het gehele grondgebied van de gemeente Maasdriel. Echter, naar gelang de aanwezige waarden is sprake van een laag of hoog beschermingsniveau. Enerzijds zijn welstandsgebieden (ruimtelijk/morfologisch of functioneel samenhangende gebieden) aangeduid, anderzijds is daaraan een bepaald welstandsniveau gekoppeld. Niveau 1 betreft de zeer waardevolle welstandsgebieden en is gericht op consolidatie van de historische context. Hieronder valt de Maasdorpskern van Heerewaarden. Niveau 2 betreft de bijzondere welstandsgebieden, waar een extra inspanning tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit wordt vereist. Hieronder vallen de lintbebouwing, bedrijven, kantoren en grootschalige voorzieningen, alsmede de uiterwaarden en natuurgebieden. Daarnaast is sprake van niveau 3 (de reguliere welstandsgebieden) en niveau 4 (welstandsvrije gebieden).

In de nota zijn ook gebiedscriteria opgenomen. Deze zijn afgeleid van de in de diverse welstandsgebieden onderscheidde waarden en kwaliteiten en dienen bij de welstandsbeoordeling, naast de reguliere welstandseisen, betrokken te worden. Ter objectivering van de bestemmingsplaneisen wordt ook steeds getoetst op het van toepassing zijn van die gebiedscriteria op onderhavige plandelen van Heerewaarden.

Heerewaarden is een maasdorpskern. De naoorlogse woonwijken, zoals de planlocatie (figuur 12) liggen tussen de historische dorpskern en de Van Heemstraweg. De structuur is gebaseerd op het aanwezige landschappelijke patroon. De bebouwing bestaat overwegend uit kleine woningrijtjes en twee-onder-één-kapwoningen, waarbij aan de rand langs de Van Heemstraweg en verspreid door de wijk tevens vrijstaande woningen voorkomen. De panden bestaan uit twee lagen met een zadeldak in de langsrichting. Bij de vrijstaande woningen komt een variatie aan (samengestelde) kapvormen voor. Het materiaal- en kleurgebruik is zeer traditioneel met veel baksteen in aardetinten en dakpannen in roodoranje, bruine en overige donkere kleuren. De voor- en naoorlogse planmatige woonwijken vallen

allen onder het welstandsniveau 3. Dit zijn reguliere welstandsgebieden met een normale inspanning met als uitgangspunt het handhaven van de basis kwaliteit.



Figuur 12: Uitsnede kaart Welstandsnota

Voor het plangebied wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als wijziging van de welstandsnota.

Woningmarktonderzoek

In december 2009 is het Woningmarktonderzoek Bommelerwaard gereed gekomen. In 2005 was voor het laatst integraal onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in de Bommelerwaard. Sindsdien is er slechts in beperkte mate gebouwd. Er zijn echter wel veel plannen en de inzichten uit 2005 voldoen niet meer als basis voor de programmering. Er hebben zich immers de afgelopen periode diverse omstandigheden voorgedaan, die het voor de betrokken gemeenten Maasdriel en Zaltbommel en corporaties Woonlinie, 'De Vijf Gemeenten' (nu De Kernen) en Woningstichting Maasdriel (WSM) noodzakelijk maken opnieuw de staat op te maken. De woonwensen zijn veranderd, er is actuele informatie over de demografische ontwikkelingen, de leefbaarheid in de kleine kernen wordt een steeds belangrijkere opgave en de economische recessie heeft grote invloed op de huidige woningmarkt. De onderzoeksvraagstelling richtte zich op de woningbehoefte, de bestaande voorraad, kernen/kernclusters en het economisch klimaat.

2.5 Toetsing beleidskaders

Een en ander is derhalve passend binnen het rijks- en provinciaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de bouwregels uit het bestemmingsplan. Het rijksbeleid wordt niet aangetast, nu de Ladder van Duurzame Verstedelijking is doorlopen. Het provinciaal beleid wordt in acht genomen door een zuinig ruimtegebruik (nieuwbouw na sloop), inachtnaam van het KWP3 en inachtnaam van de Gelderse ladder.

Om deze reden is er dan ook planologisch gezien geen probleem om de herstructureringslocatie te herontwikkelen, temeer nu slechts voorzien wordt in een beperkt aantal extra woningen (5) én het vigerende bestemmingsplan in feite reeds inspeelde op de mogelijkheid om extra woningen te realiseren. Bovendien zijn er 6 woningen aan de Bukestraat gesloopt, die vooralsnog niet vervangen gaan worden.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke structuur

3.1 Karakteristieken huidige situatie

Ruimtelijke context

Wanneer men vanaf de Van Heemstraweg (N322) de kern binnen rijdt of Heerewaarden passeert bepaalt het plangebied de eerste aanblik en kennismaking met de dorpskern. Het plangebied (figuur 13) vormt dus de entree van Heerewaarden. Vervolgens voert de route naar het fraaie dorpshart over de Variksestraat, waarvan de zuidelijke gevelwand onderdeel uit maakt van het plangebied.

Ook in de interne routing van bewoners naar de sportvelden is het plangebied beeldbepalend.



Figuur 13: Luchtfoto planlocatie

Bebouwing

De huidige bebouwing bestaat voornamelijk uit halfvrijstaande en aaneengesloten eengezinswoningen in 1 en 2 bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. Daarnaast komen sporadisch vrijstaande woningen voor. Het totale aantal woningen binnen het plangebied is 45.

De architectonische vormgeving is sober en traditioneel, herkenbaar voor de woningen die gerealiseerd zijn in de wederopbouwperiode uit het begin van de tweede helft van de vorige eeuw. Het materiaalgebruik bestaat uit hoofdzakelijk roodbruine baksteen en oranje- of rode gebakken dakpannen. De kozijnen hebben overwegend een witte tint. Ondanks de verschillende woningtypologieën en de afwijkende bouwhoogtes vertonen de woningen onderling een grote samenhang door het eenduidig toegepaste kleur- en materiaalgebruik en de consequent gehanteerde architectonische vormgeving.

Op het binnenterrein van de driehoek Variksestraat - Burgemeester Woltersstraat - Korte Valksestraat zijn garageboxen, een zendmast (figuur 14) en een elektriciteitshuisje gelegen. De straatprofielen zijn merendeels voldoende ruim, er zijn behoudens langs de weg staande bomen en smalle groenstroken geen groenvoorzieningen aanwezig.

Op deze locatie is sprake van een kwalitatief mindere woonomgeving (figuur 15), in combinatie met een eenzijdig woningaanbod en (deels) verouderde, niet meer aan de huidige eisen voldoende woningen.



Figuur 14: Binnenterrein met zendmast



Figuur 15: Woningen aan de Variksestraat

Verkeer en parkeren

Heerewaarden heeft gezien het kleinschalige karakter van de kern geen gestructureerde wegenopzet binnen de bebouwde kom. Binnen het plangebied liggen alleen erftoegangswegen met mogelijk in de toekomst een maximum toegestane snelheid van 30 km/h. Echter nog niet bij alle wegen is het wegcategoryeringsplan ingevoerd en geldt er feitelijk nog een snelheidsregime van 50 km/h. De erftoegangswegen zijn via de Variksestraat gekoppeld aan de Van Heemstraweg (N322), welke een gebiedsontsluitingsweg is met vooral een verkeersfunctie.

De Van Heemstraweg is de hoofdverbinding tussen de Bommelerwaard en het Land van Maas en Waal, waarop een maximum toegestane snelheid van 80 km/h geldt. Het huidige kruispunt waar de Variksestraat aansluit op de Van Heemstraweg zal gewijzigd worden in een rotonde, hetgeen de snelheid over deze provinciale weg ter hoogte van het plangebied zal verminderen.

Enkel via de Burgemeester Woltersstraat kan, voor zowel gemotoriseerd verkeer als voor voetgangers en fietsers, het binnenterrein bereikt worden. In dit ruime binnengebied wordt onder andere middels garageboxen in een groot deel van de parkeerbehoefte voorzien wordt. Tevens worden via dit binnenterrein de achtertuinen ontsloten. Het overige parkeren bevindt zich in het straatprofiel, waar op enkele parkeerhavens na in de Burgemeester Woltersstraat, voornamelijk langsparkeren op de straat plaatsvindt.

3.2 Karakteristieken beoogde situatie

Het uitgangspunt voor de herontwikkeling van deze locatie is de verouderde woningen vervangen voor woningen die voldoen aan de huidige woonwensen. Alle woningen, met uitzondering van het vrijstaande huis naast de toegang tot het binnenterrein, zullen hiervoor in 4 fasen gesloopt worden. Vanuit het stedenbouwkundige perspectief is er geen aanleiding om de verkavelingstructuur te wijzigen. De woningen zullen gericht blijven op de omringende straten en het binnenterrein blijft bestaan en wordt heringericht. De bouw geschiedt in 6 fasen, waarbij de laatste fase de woningen aan de westzijde van de Burg. Woltersstraat betreft. De eerste 5 fasen betreft de realisatie van 38

woningen ten oosten van de Burg. Woltersstraat. Gestreefd wordt naar zo min mogelijk verhuisbewegingen door de huidige bewoners.

Het beoogde plan voorziet wel in wijzigingen hoe de huidige stedenbouwkundige opzet (figuur 16) concreet ingevuld wordt:

- De veelal 3 aaneengesloten woningen (driekappers) worden vervangen door rijen aaneengesloten woningen met gevarieerde breedtematen. Daarbij komen, meer dan in de huidige situatie, enkele tweekappers in de plaats van de huidige aaneengesloten rijtjes. Daarmee wordt er meer variatie in de gevellengtes in het straatbeeld aangebracht en is er een grotere verscheidenheid aan woningtypologieën.
- Op het binnenterrein verdwijnen de garageboxen en wordt de vrijgekomen ruimte benut als parkeerterrein. Daarbij wordt van de mogelijkheid gebruik gemaakt om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen in de vorm van beplanting. Dit binnenterrein zal aan de openbaarheid (ingevolge de Wegenwet) worden onttrokken.
- Het binnenterrein komt in eigendom van Woonstichting De Kernen en wordt als privaat gebied ingericht, waarmee het niet meer tot het openbaar gebied behoort. Het terrein wordt afgesloten, waarbij de toekomstige bewoners en bij gebleken behoefte ook de omwonenden, die er nu een garagebox huren, een sleutel ontvangen zodat het binnenterrein bereikbaar is en voor parkeren kan worden gebruikt.
- Aan zowel de Variksestraat, Burgemeester Woltersstraat als de Korte Valksestraat worden parkeerhavens voorzien in het straatprofiel. Hiervoor wordt in elke straat de rooilijn van een rij aaneengesloten woningen naar achteren gelegd waardoor voldoende ruimte ontstaat voor haakse parkeerplaatsen. Daarmee ontstaat in de Burgemeester Woltersstraat, de Variksestraat en Korte Valksestraat tevens de mogelijkheid om, op de plaats van de huidige parkeerhavens met langspaarkeerplekken, groenvoorzieningen aan te brengen.



Figuur 16: Stedenbouwkundig plan

Uiteindelijk wordt met deze ingrepen ruimte geboden aan de realisatie van maximaal 50 nieuwe woningen verdeeld over de volgende woningtypologieën:

- Circa 20 tussenwoningen,
- Circa 20 hoekwoningen,
- Circa 10 twee-onder-een-kap woningen.

Beeldkwaliteit

Voor het plangebied wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan als bijlage worden toegevoegd en wordt door de gemeenteraad vastgesteld als wijziging van de welstandsnota. Daarin wordt de beoogde beeldkwaliteit van architectuur, inrichting buitenruimte alsmede de groenvoorzieningen omschreven en verbeeld.

Kort samengevat biedt de grotere variatie in woningtypologieën, gevellengtes, bouwhoogtes en sprongen in de rooilijnen die in het nieuwe plan ontstaat, aanleiding om daar ook in de architectuur voor de Varikse Driehoek op in te spelen.

De ambitie is hierbij om de diversiteit aan oorspronkelijke architectuurstijlen toe te passen die in Heerewaarden voorkomen, door de vormgeving te inspireren op karakteristieke panden en stijlen in het authentieke dorpshart van Heerewaarden. Hiermee wordt de verbondenheid met de geschiedenis en identiteit van deze kern vergroot.

Stijlen waar met de vormgeving (impressie figuren 17 en 18) naar verwezen wordt zijn het herenhuis, de dorpsboerderij, de visserswoningen en de arbeiderswoningen die verbonden waren aan de steenfabriek. Ondanks de langere gevelwanden in het straatbeeld is een grote mate van repetitie beperkt, door een diversiteit aan stijlen toe te passen. Bovendien worden verschillende verbijzonderingen (bijvoorbeeld door middel van een topgevel of herkenbare entreepartij) aangebracht om variatie aan te brengen in de aaneengesloten woningen. Door het realiseren van deze rijke architectonische vormgeving wordt een representatieve dorpsentree gecreëerd.



Figuur 17a: Impressie beeldkwaliteit



Figuur 17b: Vogelvlucht impressie beeldkwaliteit





Figuur 18: Suggestie gevelbeelden Korte Valksestraat (boven) en Variksestraat (onder)

3.3 Verkeer en parkeren

Door het behoud van de stedenbouwkundige opzet vindt er ook geen wijziging plaats in de afwikkeling van het verkeer of de ontsluiting van de woningen. Met het mogelijk toenemen van een beperkt aantal woningen (maximaal 5) zal het aantal verkeersbewegingen niet significant stijgen, zeker als in ogenschouw wordt genomen dat de 6 woningen die, grenzend aan het plangebied, zijn gesloopt, (vooralsnog) niet vervangen worden.

Aangezien er maximaal 50 nieuwe woningen binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden en er een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning geldt, dient het plan ruimte te bieden aan 100 parkeerplaatsen. Het aandeel bezoekersparkeren is 0,3 parkeerplaatsen per woning, 15 parkeerplekken van de in totaal benodigde 100 plekken dienen daarom in de openbare ruimte gerealiseerd te worden.

Voor het bepalen van de parkeercapaciteit op eigen terrein wordt er in het plan uitgegaan van de volgende, door de gemeente Maasdriel aangehouden, berekeningsaantallen:

- Enkele oprit zonder garage: 0,8 pp.
- Lange oprit zonder garage of carport: 1,0 pp.
- Dubbele oprit zonder garage: 1,7 pp.

Door het binnenterrein als parkeerterrein efficiënter te benut met het toepassen van haakse parkeerplaatsen, kunnen 49 parkeerplekken gecreëerd worden. Op eigen terrein is er, ontsloten op zowel de omringende straten als het binnenterrein, op basis van de berekeningsaantallen, plek voor 31,5 parkeerplaatsen.

Met het realiseren van de haakse parkeerhavens in het profiel van de bestaande straten is er ruimte voor 27 parkeerplaatsen. Samen met de 2 langsparkerplekken in de Langestraat worden er 29 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gecreëerd. Dit is ruim voldoende om in de behoefte van 15 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor bezoekers te kunnen voorzien.

Het parkeren op eigen terrein en in openbaar gebied tezamen komt op 109 parkeerplaatsen en daarmee voldoet het plan ruimschoots aan de parkeerbehoefte, temeer nu op dit moment maar 1,2 pp per woning aanwezig is.

Een concept van het inrichtingsplan is opgenomen in figuur 19. Hieruit blijkt dat de het plangebied in fasen wordt ingevuld.



Figuur 19: Concept-inrichtingsplan

Hoofdstuk 4 Planologisch relevante aspecten

4.1 Inleiding

Onderhavig plan biedt in beperkte zin gewijzigde gebruiks- en bouwmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Beknopt en een enkele keer met een verwijzing naar het vigerende bestemmingsplan wordt hierna ingegaan op de sectorale aspecten bodem, archeologie, cultuurhistorie, water, ecologie, milieuhinder, geluidhinder, luchtkwaliteit, verkeer en externe veiligheid. De kwaliteit van de leefomgeving moet worden gegarandeerd.

4.2 Flora en fauna

Op basis van Natura 2000, de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijn)

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa, de zogenaamde Natuur 2000-gebieden. Concrete richtlijnen zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogel- of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet regelt bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa. De provincie is verantwoordelijk voor de vergunningen die in het kader van die wet worden verleend. De Natuurbeschermingswet beschermt drie soorten gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- beschermde natuurmonumenten;
- gebieden die de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie aanwijst naar aanleiding van verdragen of andere verplichtingen.

Als iemand activiteiten of projecten wilt ondernemen in de buurt van zo'n gebied, dan kan het zijn dat een vergunning Natuurbeschermingswet moet worden aangevraagd.

Ecologische Hoofdstructuur

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden, om daarmee een grote aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Flora en fauna

De bescherming van plant- en diersoorten is in de Ffw geregeld. De Ffw kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het zogenaamde "nee, tenzij principe". Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en

verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten.

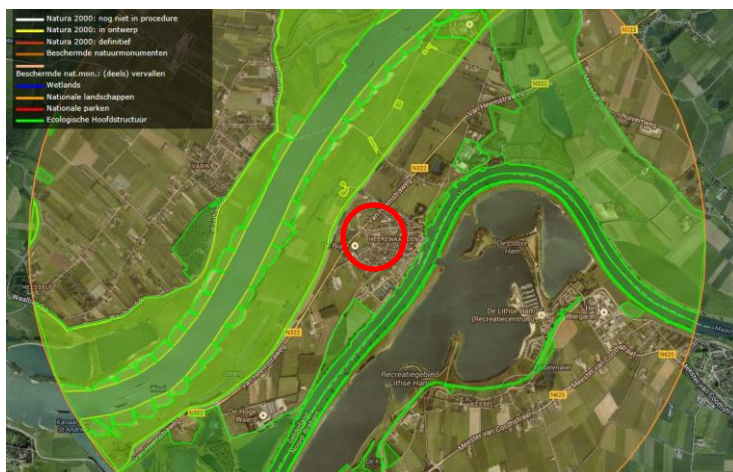
Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Ffw en enkele andere wijzigingen.

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Ffw aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt.

Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden, aangezien voor de meest algemene soorten er een vrijstelling van de verbodsbepalingen komt. Bij het toepassen van de Ffw wordt voortaan een onderscheid gemaakt in een drietal categorieën van beschermde soorten.

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

Uit figuur 20 blijkt dat de locatie niet in, maar nabij natuurgebieden en/of EHS ligt. Zo zijn de uiterwaarden van de Waal nog geen formeel Natura 2000-gebied geworden. Er is sprake van een ontwerp-aanwijzingsbesluit én een procesbeheersplan is gestart. Nu er fors gesloopt gaat worden, wordt bestaande flora en fauna mogelijk toch geroerd.



Figuur 20: Uitsnede natuurkaart

Onderzoeksresultaten

In verband met de ecologische aspecten is door Staro Natuur en Buitengebied een bronnenonderzoek en veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4, Quickscan flora en fauna, Varikse Driehoek te Heerewaarden, oktober 2014).

Beschermde gebieden

De voorgenomen plannen zullen geen negatieve effecten hebben op het Natura 2000-gebied mits de funderingen van de nieuwe woningen worden geboord. Worden funderingen geheid, dan is een nader onderzoek noodzakelijk om te onderzoeken of het heien een effect heeft op het Natura 2000-gebied Rijntakken. Er is geen effect te verwachten van de voorgenomen ontwikkeling op de EHS.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet.

Soorten van FFtabel 1

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in FFtabel 1. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijk ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen of te werken volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode.

Soorten van FFtabel 2

Marterachtigen komen in de regio niet voor. Als gevolg van de natuurlijke barrière, de grote rivieren, zijn in de regio nog geen waarnemingen gedaan van marterachtigen. Een nader onderzoek naar de aanwezigheid van de steenmarter binnen het plangebied is niet noodzakelijk.

Soorten van FFtabel 3

De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op mogelijk aanwezig foerageergebied van vleermuizen. Mogelijk zijn in de bebouwing binnen het plangebied vleermuisverblijfplaatsen aanwezig. Nader onderzoek hiernaar, in de periode half mei t/m september, dient uit te wijzen of dit het geval is en, zo ja, wat de effecten hierop zijn en welke mitigerende maatregelen genomen dienen te worden.

Soorten van FFtabel vogels

Het plangebied is geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten (FFtabel vogels). Als het eventueel verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten.

De voorgenomen ontwikkelingen hebben mogelijk een negatief effect op jaarrond beschermde huismussennesten. Nader onderzoek in de periode april t/m juni is noodzakelijk om te bepalen of dit het geval is, wat de effecten zijn en welke mitigerende maatregelen genomen dienen te worden.

Soort(groep)	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig	Maatregelen
Amfibieën	FFtabel 1	Landhabitat	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Grondgebonden zoogdieren	FFtabel 1	Leef-en foerageergebied	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Vogels (niet jaarrond beschermd)	Vogels	Foerageer-en broedgebied	Nee	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	Verwijderen van begroeiing buiten het broedseizoen
Huismus	Vogels	Vaste rust- en verblijfplaats	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaats

Steenmarter	FFtabel 2	Vaste rust- en verblijfplaats	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaats
Vleermuizen	FFtabel 3	Foerageergebied	Nee	-	-
Vleermuizen	FFtabel 3	Vaste rust- en verblijfplaats	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaats

Dit nader onderzoek, zoals hiervoor bedoeld naar de soorten uit de FFtabel 3 en de vogels, heeft inmiddels plaatsgevonden en de rapportage van 1 september 2015 is opgenomen in bijlage 4. De aanwezigheid van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen is onderzocht om eventuele overtreding van de Flora- en faunawet te kunnen voorkomen.

De aanwezigheid van een verblijfplaats voor de dwergvleermuis betekent dat indien de betreffende woonhuizen gesloopt worden, de verblijfplaats wordt vernietigd. Het vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis is een overtreding van de Flora- en faunawet. Voor vernietiging van vleermuisverblijfplaatsen moet derhalve een ontheffing van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Bij de ontheffingsaanvraag moet worden aangegeven welke mitigerende maatregelen genomen gaan worden om de functies die vernietigd worden in het gebied te behouden en geen negatieve effecten te veroorzaken op de populatie gewone dwergvleermuizen.

Voor het verwijderen van de vaste rust- en verblijfplaatsen en functionele leefomgeving van de huismus en gierzwaluw dient ook een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Om een negatief effect op de huismussen en gierzwaluwen te voorkomen, de functie voor deze vogelsoorten te behouden en een ontheffing van de Flora- en faunawet te kunnen verkrijgen, dienen mitigerende maatregelen te worden genomen. Er dient een mitigatieplan te worden opgesteld voor de huismus en de gierzwaluw waarin de te nemen maatregelen nauwkeurig worden beschreven.

Voor het overige zijn er geen belemmeringen. In de ontheffingsaanvraag, die zal worden opgesteld, wordt rekening gehouden met de gefaseerde aanpak van het herstructureringsproject.

4.3 Waterparagraaf

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging te voorkomen. Volgens het Bro is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan, aanvullend op het vigerende bestemmingsplan.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009-2015. Het NWP beschrijft welke maatregelen nodig zijn om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. Ook de (economische) kansen die water biedt komen in het NWP aan bod.

Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen. Daarnaast is er aandacht voor voldoende en schoon water en de manieren waarop water kan worden gebruikt.

Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Waterwet

De Waterwet van 22 december 2009 vervangt een aantal bestaande wetten, zoals het Waterbeleid 21^e eeuw en de Kaderrichtlijn Water (KRW), op het gebied van waterbeheer. De Waterwet is gericht op integraal waterbeheer, met de doelstelling voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies van watersystemen.

Beleidslijn grote rivieren

Als herziening van de Beleidslijn ruimte voor de rivier is de Beleidslijn grote rivieren vastgesteld. Deze biedt, binnen de randvoorwaarden die een veilige afvoer en berging van het rivierwater waarborgen, meer mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het rivierbed. Binnen het 'bergend' regime is ontwikkeling mogelijk mits de effecten op de afvoer- of bergingscapaciteit van het rivierbed volledig worden gecompenseerd. Het 'stroomvoerend' regime biedt in principe slechts de mogelijkheid om toestemming te geven aan riviergebonden activiteiten. De in het kader van de Beleidslijn ruimte voor de rivier opgestarte Experimenten met Aangepast Bouwen (Emab) worden als zelfstandig beleidstraject voortgezet om het aangepast bouwen te stimuleren en onder de aandacht te brengen.

Water- en rioleringsplan Bommelerwaard

In 2012 heeft de raad van Maasdriel het Water en Rioleringsplan Bommelerwaard 2012-2016 (WRP) vastgesteld. In het plan, samen opgesteld met de gemeente Zaltbommel en het Waterschap Rivierenland, zijn eerdergenoemd Waterplan uit 2007 en het Gemeentelijk Rioleringsplan 2006-2010 geactualiseerd en samengevoegd. Hiermee geeft de gemeente invulling aan de wijze waarop de gemeentelijke watertaken worden ingevuld met een onderbouwing van de daarbij benodigde middelen. In het plan staat het beleid voor de inzameling, het transport en de (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater binnen de Bommelerwaard voor de periode 2012-2016.

Waterbeheerplan

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Rivierenland. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015 van het Waterschap Rivierenland en de brochure Partners in Water.

Waterschap Rivierenland heeft het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Het plan gaat over het waterbeheer in het gehele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap. Voor nieuw stedelijk gebied geldt dat deze zodanig ontworpen dient te zijn dat er voldoende ruimte voor water is. Een perceeleigenaar dient het hemelwater zelf zoveel mogelijk op te vangen op zijn perceel. Naast de waterkwantiteit is de waterkwaliteit van belang. De chemische waterkwaliteit mag niet verslechteren ten opzichte van de toestand in het jaar 2000. Voorkomen moet worden dat prioritair (vervuilende) stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Het beleid is nader uitgewerkt in de brochure Partners in Water. Hierin worden vier thema's benoemd waaraan aandacht moet worden

besteed in een watertoets: waterneutraal inrichten, schoon inrichten, veilig inrichten en bijzondere wateren en voorzieningen.

KRW-Gebiedsplan, deelgebied Bommelerwaard

Gezond water dat goed is voor mensen, dieren en planten. Dat is het doel van de KRW, de Europese richtlijn die ervoor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. In de periode tot 2009 hebben de waterbeheerders vastgesteld aan welke eisen de waterkwaliteit in het rivierengebied moet voldoen en welke maatregelen zij willen uitvoeren om deze doelen te bereiken. Binnen de KRW zijn er twee soorten doelstellingen: ecologische en chemische doelstellingen.

In 2007 is de gedetailleerde uitwerking van de KRW uitgevoerd in de vorm van een gebiedsproces. Hierbij is het rivierengebied verdeeld in zeven deelgebieden. In dit gebiedsplan van december 2008 staat een beschrijving van doelen, maatregelen en kosten voor het deelgebied de Bommelerwaard. De plannen van alle gebieden samen, zijn gebundeld in het KRW Rivierenlandplan. Met het maatregelpakket wordt een goede stap gezet in het halen van de ecologische doelen voor het oppervlaktewater. De maatregelen worden bestuurlijk vastgelegd in de waterplannen van de verschillende overheden. Naast de maatregelen die vóór 2015 genomen dienen te worden staan in dit gebiedsplan de concept-maatregelen die er na 2015 nodig zijn.

Keur

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en –kwaliteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo mag men bijvoorbeeld geen hemelwater, afkomstig van nieuw verhard oppervlak, op een oppervlaktewaterlichaam lozen. Een toename in de verharding van meer dan 500 m² moet gecompenseerd worden. Ook voor infiltreren van grondwater zijn regels opgenomen. De Keur Waterschap Rivierenland 2009 is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Rivierenland. Voor het afkoppelen geldt dat compensatie moet plaatsvinden bij overschrijdingen van een bepaalde hoeveelheid af te koppelen gebied en niet vanwege een bepaalde hoeveelheid aan toename van verharding.

De gemeente Maasdriel ligt binnen het Waterschap Rivierenland; hier heeft op 13 november 2014 vooroverleg mee plaatsgevonden. Een positief pré-advies, opgenomen in bijlage 5 bij dit bestemmingsplan, is op 19 januari 2015 gegeven. Op basis van de uitgangspunten zoals deze besproken zijn in dit vooroverleg is de totale toename aan verharding in het plangebied berekend.

Wanneer halfverharding wordt toegepast voor de parkeerplekken op binnenterrein (welke voor 50% meetellen in de som van het totale oppervlak aan verharding) komt de totale toename van verharding (oppervlak bebouwing plus oppervlak bestrating) ten opzichte van de huidige situatie op 500m². Hierdoor hoeven geen nadere voorzieningen getroffen te worden voor het (tijdelijk) bergen en afkoppelen van hemelwater. Er is geen compensatie nodig aan water voor het af te koppelen gebied. Het schoon en vuil water zal worden gescheiden.

Het plangebied ligt juist buiten de beschermingszones van de Maas, de Waal en de waterkeringen (figuur 22).



Figuur 22: Uitsnede waterkaart

4.4 Archeologie

Verdrag van Malta

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

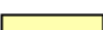
Wet Archeologische Monumentenzorg

Op 1 januari 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta worden hiermee in de Nederlandse wetgeving

geïmplementeerd. In navolging op het Verdrag van Malta is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

Het plangebied ligt volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de provincie in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. De gemeente Maasdriel heeft ook specifiek archeologie beleid vastgesteld. Het gebied is hierin als 'middelmatig' gekenmerkt op de archeologische beleidskaart, waarde archeologie6 (figuur 23). Als de grond dieper dan 30 cm en groter dan 5000 m² wordt geroerd, is geen vrijstelling mogelijk en is onderzoek noodzakelijk. Hiervan is nu sprake.



Beleidszones	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte
 Waarde-archeologie 1	10 cm	5 m ²
 Waarde-archeologie 2	30 cm	100 m ²
 Waarde-archeologie 3	30 cm	500 m ²
 Waarde-archeologie 4	30 cm	250 m ²
 Waarde-archeologie 5	30 cm	1000 m ²
 Waarde-archeologie 6	30 cm	5000 m ²
 Waarde-archeologie 7	150 cm	1000 m ²
 Waarde-archeologie 8	150 cm	5000 m ²
 geen voorschriften	geen voorschriften	geen voorschriften

Figuur 23: Uitsnede beleidskaart archeologie

In verband hiermee is door SyntheGra bv een Bureauonderzoek, Inventariserend Veldonderzoek en Verkennend booronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1, Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek, Varikse Driehoek te Heerewaarden, 22-04-2014).

Onderzoeksresultaten

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een onbekende verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en een lage verwachting voor nederzettingen uit het neolithicum tot en met de ijzertijd. Voor de Romeinse tijd tot en de nieuwe tijd gold een middelhoge verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen van deze verwachting.

Beantwoording onderzoeksvragen

- Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?
Uit de profielen van de uitgevoerde boringen blijkt dat de opbouw van de ondergrond binnen het hele plangebied zeer uniform is. Alle boringen bestaan vrijwel geheel uit kalkhoudende, zandige klei met een aflopend profiel. Dit betekent dat de hoeveelheid zand die de klei bevat afneemt naarmate die diepte afneemt. Deze samenstelling van het sediment en deze profielopbouw is kenmerkend voor oeverafzettingen. Ze zijn geïnterpreteerd als oeverafzettingen van de Afgedamde Maas en/of de Waal en worden gerekend tot de Formatie van Echteld.
De top van het bodemprofiel in de boringen is verstoord. De verstoring van de bodem is echter beperkt en reikt in geen van de boringen dieper dan 55 cm beneden maaiveld. De bodem binnen het plangebied wordt geclassificeerd als een kalkhoudende ooivaaggrond.
- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?
De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn. Hierdoor worden naar verwachting geen archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Voorts blijkt uit het ontwerp van de toekomstige situatie dat de toekomstige bebouwing grotendeels binnen het huidige bouwvlak komt te staan, waar de bodem door de bestaande bebouwing al (deels) is verstoord.

De onbekende archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum blijft bestaan. De lage verwachting voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de ijzertijd blijft bestaan. De middelhoge verwachting voor nederzettingen uit de periode Romeinse tijd tot en met de nieuwe tijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. De gemeente Maasdriel heeft als bevoegd gezag kennis genomen van de inhoud van het archeologisch vooronderzoek en kan hiermee instemmen.

Ondanks dat er geen archeologische waarden zijn aangetroffen in het vooronderzoek kunnen bij de uitvoering van de werkzaamheden toch archeologische indicatoren worden aangetroffen. Bij het aantreffen hiervan is op grond van artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht.

4.5 Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is artikel 3.1.6 Bro gewijzigd en verdient cultuurhistorie nadrukkelijk aandacht in een bestemmingsplan. Onder meer geven figuren 24 tot en met 29 een beeld van de historie.

Eén van de tien kernen in de gemeente Maasdriel is Heerewaarden. Deze kern is gelegen in de smalle oeverwalstrook tussen de Maas en de Waal in de Bommelerwaard en is oorspronkelijk gebouwd op een terp. De huidige historisch-ruimtelijke structuur van het plangebied dateert van voor 1850, de bebouwing van na de tweede wereldoorlog. De huidige structuur is gevormd door de Variksestraat en Korte Valksestraat/Langestraat die als uitvalswegen naar het achterland functioneerden van de naar de Maas georiënteerde dorpskern. De Variksche Straat leidde logischerwijs met een oversteek over de Waal naar Varik en de Lange Straat richting Fort Andries en Rossum. Het onbebouwde driehoekige perceel tussen de beide uitvalswegen werd gebruikt als weideland. Dit in tegenstelling tot de onbebouwde percelen direct grenzend aan de dorpskern die dienst deden als boomgaarden en de direct ten noorden en zuiden gelegen akkerbouwgronden.

Na de Tweede Wereldoorlog werd begonnen met de aanleg van planmatige nieuwe woongebieden ten westen en zuidwesten van de bestaande historische bebouwing. Binnen het plangebied en de directe omgeving ervan is de eerste nieuwbouw van Heerewaarden gerealiseerd. Deze ontwikkeling lag daarmee relatief los van de dorpskern aangezien het nog steeds door boomgaarden ervan gescheiden werd. In de tweede helft van de vorige eeuw is dit tussenliggende gebied stapsgewijs ingevuld met woonbuurten en heeft het dorps zich ook langs met name de zuidkant uitgebreid met woonwijken, het sportpark en enkele voorzieningen. De oorspronkelijke wegenstructuur is echter nog steeds herkenbaar.

In de eerste helft van de jaren 60 van de vorige eeuw is ten oosten van de kern de Van Heemstraweg aangelegd, als nieuwe regionale ontsluitings- en verbindingsweg. Waarmee de Korte Valksestraat/Langestraat ter hoogte van het plangebied de doorgaande functie grotendeels verloor. De aansluiting op deze provinciale weg vindt echter plaats via de Variksestraat die daarmee als dorpsontsluitingsweg een belangrijke functie heeft gekregen dan wel behouden.

Monumenten (Monumentenwet 1988)

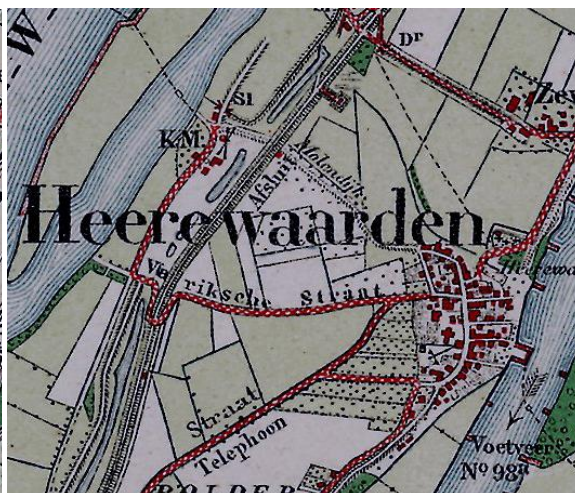
De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. Deze wet heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten boven en onder water. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe gebouwde of archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument.

Daarnaast geeft de Monumentenwet voorschriften voor het 'wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen' van een beschermd monument. Die voorschriften houden in dat er niets aan het monument mag worden veranderd zonder voorafgaande vergunning. Rijksmonumenten en historische buitenplaatsen worden beschermd op grond van artikel 6 van de Monumentenwet. Voor deze monumenten is het noodzakelijk dat in de regels van een bestemmingsplan een relatie wordt gelegd met de Monumentenwet en de in een bestemmingsplan opgenomen regeling is gericht op bescherming van het monument. De bescherming van een aangewezen beschermd stads- en dorpsgezicht moet op grond van artikel 36 van de wet worden geëffectueerd in een daartoe beschermend bestemmingsplan.

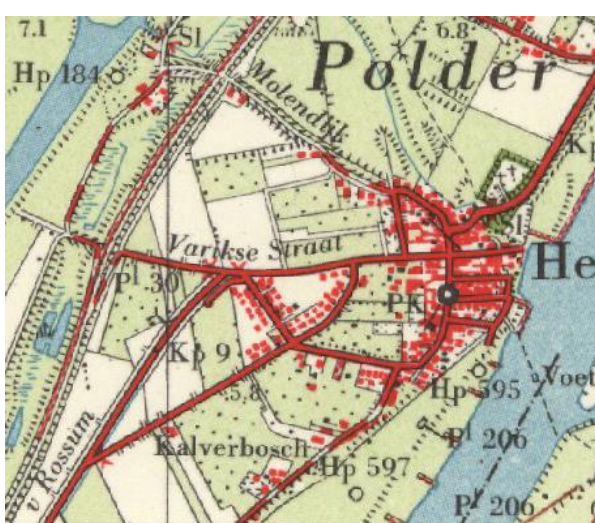
In het plangebied komen geen monumenten voor, tevens maakt de locatie geen onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht van Heerewaarden.



Figuur 24: situatie 1872



Figuur 25: Situatie 1912



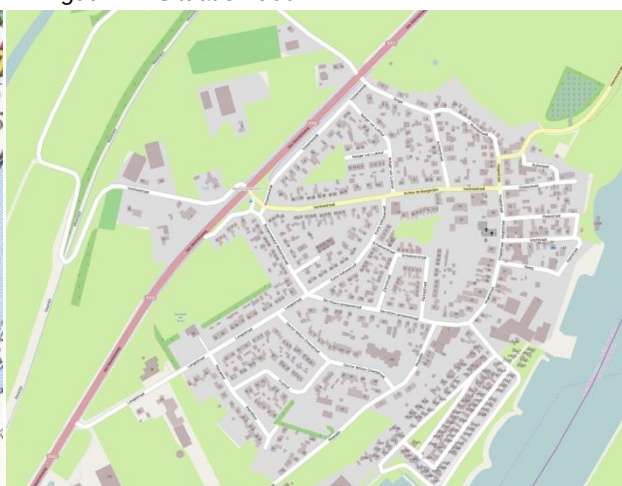
Figuur 26: Situatie 1958



Figuur 27: Situatie 1966



Figuur 28: Situatie 1977



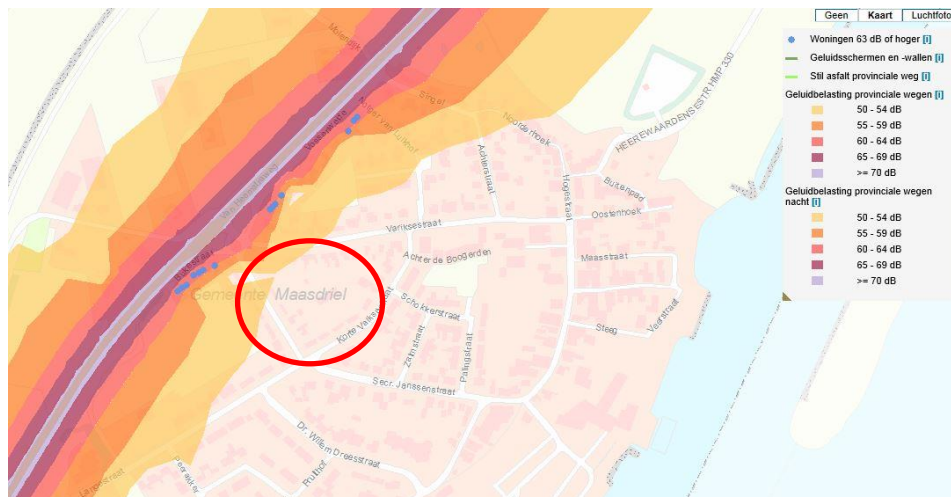
Figuur 29: Huidige situatie

4.6 Geluid

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Geluidsgevoelige ontwikkelingen moeten aan deze wet worden getoetst. In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en/of industriellawaai op de gevels van (andere) geluidsgevoelige

gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden. In een 30 km/uur-gebied kan toetsing veelal achterwege blijven, mits een goede ruimtelijke ordening is gewaarborgd.

Vanwege het aspect geluid is onderzoek verricht, aanvullend op de provinciale geluidatlas (figuur 30). Het rapport is in bijlage 3 opgenomen (Varikse driehoek in Heerewaarden, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Wet geluidhinder, SPA ingenieurs, 28 oktober 2014)



Figuur 30: Uitsnede geluidatlas

Onderzoeksresultaten

In het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van de permanente sloop van de 6 woningen aan de Bukestraat. Daarnaast worden er in totaal 45 bestaande woningen gesloopt en vervangen door 50 nieuwe woningen.

De gevels van de nieuwe woningen ondervinden een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van de plannen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening. Doel van dat onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer.

De nieuwe woningen liggen binnen de bebouwde kom, in de geluidzone van de N322. Door de gemeente Maasdriel is in eerste instantie aangegeven dat de wegen binnen de bebouwde kom van Heerewaarden in de nabije toekomst allemaal 30 km/uur-wegen worden (Variksestraat, Langestraat, Burg. Woltersstraat, Secr. Janssenstraat en Korte Valksestraat). Ondanks het feit dat er geen sprake is van een geluidzone langs deze wegen, is in het onderzoek de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen toch berekend. Dit omdat:

- de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing de belangen van het realiseren van het bouwplan af moet wegen tegen de mogelijke hinder door de geluidbelasting;
- bij het realiseren van de woningen deze geluidbelasting meegenomen kan worden bij de beoordeling van de geluidwering in het kader van het Bouwbesluit. Hiermee wordt het woonklimaat verbeterd.

Inmiddels is gebleken dat de invoering van 30 km/uur-wegen is vertraagd c.q. gestaakt. Vooralsnog betreft het derhalve 50 km/uur-wegen.

De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat:

- de voorkeurswaarde van 48 dB bij 16 van de 50 nieuwe woningen overschreden wordt ten gevolge van het verkeer op de N322. De maximale ontheffing van 68 dB (vervangende nieuwbouw) wordt niet overschreden.
- ten gevolge van de niet-gezoneerde wegen (30 km/uur-wegen) de voorkeurswaarde zoals deze geldt voor gezoneerde wegen, alleen overschreden wordt door de Variksestraat en de Burgemeester Woltersstraat. De ten hoogst toelaatbare geluidbelasting, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen, wordt niet overschreden. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting ten gevolge van de niet-gezoneerde wegen aanvaardbaar is.

Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woningen te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Maatregelen om de geluidbelasting te beperken zijn onderzocht maar niet doelmatig bevonden. Bij de afweging is meegenomen dat de woningen ter vervanging zijn van reeds bestaande woningen. Er kan geen stil wegdek worden aangebracht, aangezien de N322 in 2012 een nieuw wegdek heeft gekregen; het aanbrengen van een stil wegdek kan niet worden gecombineerd met onderhoud.

Om deze woningen te kunnen realiseren zal de gemeente Maasdriel voor 16 nieuwe woningen een hogere waarden tot maximaal 57 dB, ten gevolge van het wegverkeer op de N322, gemotiveerd vaststellen en vastleggen in het kadaster. Dit gebeurt vóór het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

Doel van de Wet luchtkwaliteit 2007 is het verbeteren van de luchtkwaliteit waarbij gewenste ruimtelijke ontwikkelingen doorgang kunnen vinden. In deze wet is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (AmvB), verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof en daarmee geen verdere toetsing aan grenswaarden nodig is. De Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof en stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof als stikstofdioxide. Voor woningbouw aan één ontsluitingsweg is een grens van 1500 woningen bepaald. Het project in Heerewaarden ligt heel ver onder deze grens. Het project leidt dus 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is niet alleen het Besluit NIBM maar ook het Besluit gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen. Het project van woningen in Heerewaarden is niet aan te merken als een 'gevoelige bestemming' als bedoeld in dit besluit.

Op de website van het milieu- en natuurplanbureau zijn grootschalige concentratiekaarten (GCN-kaarten) van luchtverontreinigende stoffen opgenomen. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en hebben betrekking op zowel recente als toekomstige jaren. Voor het jaar

2020 is de achtergrondconcentratie in het projectgebied voor stikstofdioxide 16,1 µg/m³ en voor fijn stof is dit 21,6 µg/m³.

De grenswaarden zijn in 2020 voor stikstofdioxide 40 µg/m³ en voor fijn stof 40 µg/m³. Dit betekent dat de achtergrondconcentraties ver onder de normen blijven.

Een en ander betekent dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is en dit aspect geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (de Circulaire) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). De Circulaire wordt per 1 april 2015 vervangen door het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron.

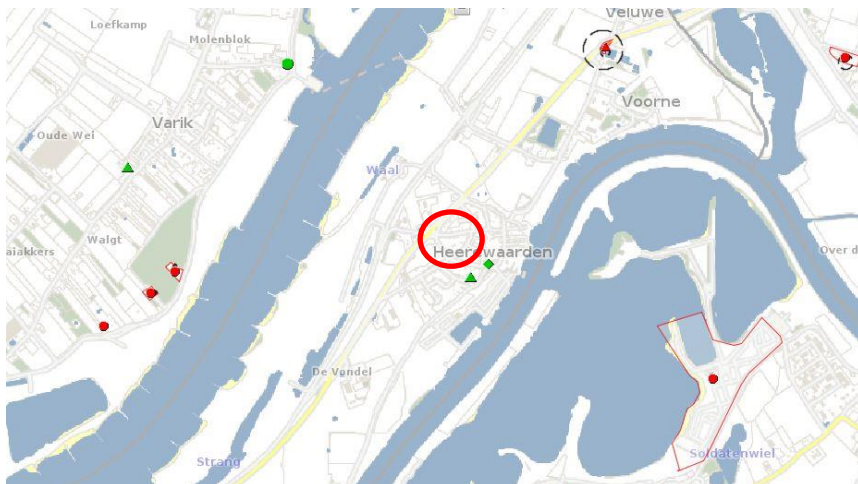
Uit de provinciale risicokaart (figuur 31), de Regeling Basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt verder dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Bevi;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een relevante transportweg of een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of het spoor;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de Waal en de Maas. Als gevolg hiervan moet op grond van het Bevt in de toelichting van het bestemmingsplan nog worden ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid van de bevolking en bestrijdbaarheid bij een ramp. Hiervoor wordt door de gemeente Veiligheidsregio Gelderland-Zuid nog in de gelegenheid gesteld om hierover een advies uit te brengen. Dit advies (dan wel een standaardtekst, die door Omgevingsdienst Rivierenland in samenwerking met de Veiligheidsregio wordt opgesteld en eind maart 2015 beschikbaar zal zijn) zal te zijner tijd nog worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Naar verwachting vormen de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid vanwege een zwaar ongeval op de Waal en de Maas, gezien de afstand tussen de transportroutes en het plangebied, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

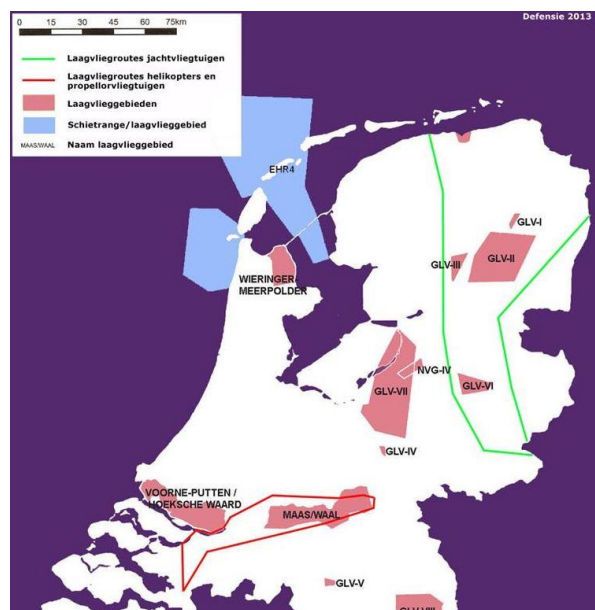
Omdat het plangebied ruim buiten de 200 meter zone van de Waal en de Maas ligt, hoeft in deze situatie op grond van artikel 8 van het Bevt niet te worden ingegaan op andere verantwoordingselementen voor het groepsrisico.



Figuur 31: Uitsnede risicokaart

Luchthavens

Over Heerewaarden is een laagvlieggebied (figuur 32) voor militaire luchtvaart en een radarverstoringsgebied gelegen. Daar het plan niet voorziet in de ontwikkeling van bebouwing of andere bouwwerken met een hoogte, die boven de maximaal toegestane bouwhoogte uitkomt, heeft dit geen consequenties voor de planvorming.



Figuur 32: Militair laagvlieggebied

Vanuit de externe veiligheid kan het project doorgang vinden.

4.9 Kabels en leidingen

Uit een KLIC-melding blijkt dat er een rioolwaterpersleidingen door het plangebied loopt in het profiel van de Burgemeester Woltersstraat. Aan weerszijden van deze leidingen dient een bebouwingsvrije zone van 2 meter in acht te worden genomen. Deze planologische bescherming is in het plan opgenomen.

Voor het overige komen in het plangebied geen kabels en leidingen voor die voor het bestemmingsplan relevant zijn.

4.10 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een Omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of afwijkingsbesluit.

Bij grondafvoer en grondverzet vanaf het plangebied naar elders treden de regels van het Besluit bodemkwaliteit in werking. Deze regels wijken af van de voor het rapport gehanteerde regels van de Wet Bodembescherming. De uiteindelijke beslissing met betrekking tot de functionele geschiktheid van de bodem voor de beoogde doelstelling is strikt voorbehouden aan het bevoegd gezag.

In verband hiermee is door Verhoeven Milieutechniek B.V. een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest op de locatie uitgevoerd (zie bijlage 2, Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest, Verhoeven Milieutechniek, 14 maart 2014).

Het doel van de onderzoeken is een indicatie te verkrijgen van de milieuhygiënische kwaliteit (inclusief asbest) van de bodem ter plaatse van de locatie, teneinde vast te stellen of bezwaren bestaan tegen de voorgenomen herontwikkeling.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest is rekening gehouden met de mogelijke aanwezigheid van asbestverdachte opstallen. Tevens is het vaststellen van de eindsituatie ter plaatse van het garagebedrijf aan de Variksestraat 27 onderdeel van het onderzoek.

Verder hebben er ter plaatse van het plangebied, voor zover als bekend geen verdachte en/of bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden, welke van invloed zijn op de bodemkwaliteit. Voor zover als bekend zijn op de onderzoekslocatie geen boven- en/of ondergrondse brandstoftanks aanwezig (geweest). Ook hebben zich geen calamiteiten voorgedaan die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. De gegevens uit het historisch onderzoek en locatiebezoek zijn meegenomen in de onderzoeksopzet.

Op basis van de beschikbare informatie is voor de algemene bodemkwaliteit de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging, aangezien maximaal lichte verontreinigingen worden verwacht. Voor de locatie is de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een verontreiniging met asbest.

De onderzoekslocatie is als één gebied onderzocht. Op basis van het historisch onderzoek en in verband met de diverse afzonderlijke huurhuizen zijn de boringen conform NEN 5740 niet afdoende om in voldoende mate de diverse achtertuinen representatief te kunnen onderzoeken. Derhalve zijn de volgende aanvullende werkzaamheden uitgevoerd:

- 30 boringen tot circa 1,0 m-mv;
- 4 grondanalyses op een standaard NEN-pakket.

De boringen zijn minimaal doorgezet tot 1,0 m-mv, in verband met mogelijke voormalige funderingen. Tevens is ter plaatse van het gehele plangebied een verkennend onderzoek naar asbest uitgevoerd.

Eindsituatie bodemonderzoek Variksestraat 27

De onderzoeksopzet voor het eindsituatie bodemonderzoek is uitgevoerd op basis van voorgaand onderzoek en afgeleid van de huidige wet- en regelgeving (NEN5740:2009, verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern, VEP). Tevens zijn, in verband met de herontwikkeling, twee betonboringen in de garage geplaatst om eventuele verontreinigingen te kunnen verifiëren.

Verkenkend onderzoek naar asbest

Middels het graven van proefgaten is een verkennend onderzoek naar asbest conform de richtlijnen van de NEN 5707:2003/C1:2006 uitgevoerd. Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte kleinschalige locatie gehanteerd. De onverdachte strategie is voldoende, aangezien een lichte kans bestaat op het aantreffen van asbest. Wel zijn extra proefgaten gegraven, in verband met de diverse achtertuintjes. De situering van de proefgaten is bepaald op basis van de zintuiglijke waarnemingen tijdens het verkennend bodemonderzoek.

De veldwerkzaamheden voor het verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest zijn gecombineerd uitgevoerd.

Onderzoeksresultaten

Verkenkend bodemonderzoek

Voor de algemene bodemkwaliteit werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging, aangezien maximaal lichte verontreinigingen werden verwacht. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt voor de algemene bodemkwaliteit de onverdachte hypothese voor de onderzoekslocatie aangenomen, aangezien in de bovengrond en in het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten voor diverse parameters zijn aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond met de onderzochte parameters.

Eindsituatie bodemonderzoek

Voor het eindsituatie onderzoek werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging, aangezien matige en/of sterke verontreinigingen werden verwacht. Op basis van de onderzoekresultaten wordt de verdachte hypothese voor de onderzoekslocatie verworpen, aangezien in de bovengrond maximaal licht verhoogde gehalten voor diverse parameters zijn aangetoond. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond met de onderzochte parameters.

Verkenkend onderzoek naar asbest

Voor de locatie werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een verontreiniging met asbest. Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek naar asbest blijkt dat de hypothese dient te worden verworpen, aangezien ter plaatse van het proefgat B35 (asbestbeschoeiing) een gewogen asbestconcentratie van circa 12 gram asbesthoudende plaatmaterialen (fractie >16 mm) is aangetroffen. Verder is in het monster MMASB01 (proefgat B35) analytisch geen asbest (fractie < 16 mm) aangetroffen.

In het samengestelde mengmonster MMASB02 (proefgat B41, puinhoudend) 0,1 mg/kg d.s. chrysotiel (serpentiin) aangetroffen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht (plaat)materiaal (fractie > 16 mm) aangetroffen.

Uit de resultaten van het verkennend onderzoek naar asbest kan worden geconcludeerd dat de restconcentratienorm voor asbest (100 mg/kg d.s.) niet wordt overschreden en derhalve geen sprake is van een ernstige verontreiniging. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

De eindconclusie luidt dat de aangetoonde verontreinigingen overschrijdingen betreffen van de achtergrond- en streefwaarden. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden zijn geen vervolgstappen noodzakelijk. Vanwege de lichte mate van verontreinigingen zijn de risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwaarloosbaar. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's.

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied 'Varikse Driehoek' te Heerewaarden in voldoende mate vastgelegd. De asbesthoudende beschoeiing heeft niet tot een bodemverontreiniging geleid. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling. Tevens is de eindsituatie ter plaatse van de Variksestraat 27 in voldoende mate vastgelegd. In bijlage 6 is aanvullend en informatief de situatie verwoord met betrekking tot de reikwijdte van het historisch onderzoek voor het gebied Korte Valksestraat 8 tot en met 28.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Bij deze toets blijft een eigen bedrijfswoning buiten beschouwing. Een bedrijfswoning van derden wordt als reguliere burgerwoning beschouwd.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn aan de bedrijven dan wel bedrijfsactiviteiten milieucategorieën en richtafstanden toegekend. De genoemde afstanden zijn adviserend en indicatief, de situatie ter plaatse kan reden zijn om hiervan af te wijken. Bedrijven worden beoordeeld op gevaar, stof, geur en geluid. Deze brochure is als hulpmiddel (niet als blauwdruk) opgesteld om toe te passen bij plannen en toetsmomenten van ruimtelijke ontwikkeling, aldus ook de ondertitel van de brochure. De brochure is niet bedoeld om bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor milieu te worden geraadpleegd. Er bestaat geen plicht om de brochure te hanteren. Wel is dit een algemeen aanvaarde methode in Nederland gebleken.

Milieucategorie in relatie tot afstand 'rustige woonwijk':

1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter.

De afstanden zijn de afstanden tussen de bedrijvigheid/voorzieningen en de milieugevoelige bestemming; dus in beginsel de afstand van het bedrijfsperceel tot de gevel van de woning). De VNG-publicatie geeft richtafstanden tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit geldt ook voor lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch en andere bedrijvigheid.

Binnen het plangebied en in de omgeving ervan bevinden zich enkele voorzieningen, te weten:

- Sportpark De Buke (categorie 3.1): de aan het plangebied grenzende sportvelden met lichtmasten kennen volgens de VNG-brochure, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 50 meter tot een gevel van een woning.
- Nutsvoorzieningen (categorie 1): op het binnenterrein bevindt zich een zendinstallatie en een trafohuis. Deze kennen volgens de VNG-brochure, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 10 meter tot een gevel van een woning.

Hoewel er nieuwe woningen worden gerealiseerd, is er mogelijk slechts een geringe toename in het aantal mogelijk gehinderde, aangezien er slechts 5 extra woningen mogelijk gemaakt worden en de

huishoudens zich in de toekomst verdunnen. Er is dus feitelijk sprake van voortzetting van een bestaande situatie. De milieuafweging is in het verleden en bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan reeds op maat gemaakt en aanvaardbaar gebleken. Het gaat nu om een herstructurering.

Weliswaar is de afstand tussen de lichtmasten en de nieuwe woningen kleiner dan 50 meter, echter deze afstand is vooral een richtafstand en geen harde eis; maatwerk is mogelijk. Voor maatwerk wordt verwezen naar het Activiteitenbesluit. In artikel 3.148 uit dit Besluit is dwingend en direct bepaald dat verlichting uit moet zijn tussen 23.00 uur en 07.00 uur. In de praktijk zal de verlichting slechts in de wintermaanden een aantal maal per week branden, vooral tussen 18.00 uur en 21.00 uur. De verlichting moet ook uit zijn als er geen sport wordt beoefend en als er geen onderhoud plaats vindt. De lichtmasten zijn zodanig geplaatst dat directe lichtinstraling op lichtdoorlatende openingen in gevels of daken van de nieuwe woningen wordt voorkomen. De lichtmasten zijn qua lichtstraling met de 'rug' naar de nieuwe woningen toe gerealiseerd.

De 5 extra woningen worden verspreid over het plangebied gerealiseerd; aan de westzijde van de Burgemeester Woltersstraat, dus nabij het sportveld met de lichtmasten, is echter sprake van een verdunning (van 12 naar 10 woningen). Het aantal mogelijk gehinderden neemt daar af. Aangevuld kan worden dat het trafohuisje op het binnenterrein aan de B. Woltersstraat zich op dit moment op een voldoende afstand van 14 meter bevindt van de dichtstbijzijnde woning.

Op dit moment bevindt zich een hondentrimsalon aan de Burg. Woltersstraat 7. Een dergelijke salon kan als 'aan huis verbonden beroep c.q. bedrijf' worden beschouwd en is een inrichting volgens categorie 1. De bijbehorende afstand is 10 meter. De woning zal worden gesloopt. Vooralsnog opteren de huurders voor een nieuwe woning op kavel 13, op de hoek Burg. Woltersstraat- hoek Korte Valksestraat. De berging waar de salon wordt voortgezet, ligt op circa 10 meter van omliggende woningen en is daarmee aanvaardbaar. Via een functieaanduiding wordt de salon positief bestemd.

4.12 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet komt in de plaats van de Brochure veehouderij en hinderwet 1985, de Richtlijn veehouderij en stankhinder 1996 en de Wet stankemissie in landbouwonontwikkelings- en verwevingsgebieden. Voor het aspect geur is de Wgv het toetsingskader bij aanvragen om een milieuvergunning van veehouderijen. De Wgv maakt het de gemeenteraad mogelijk om een andere norm voor geur vast te stellen dan de wettelijke norm. Deze afwijkende normen moeten in een verordening worden vastgelegd. De onderbouwing voor de afwijking(en) wordt aangedragen in een gebiedsvisie. Op 16 december 2010 heeft de raad de 'Verordening geurhinder en veehouderij', ook wel Geurverordening genoemd, vastgesteld. Deze geurverordening trad in werking op 3 maart 2011.

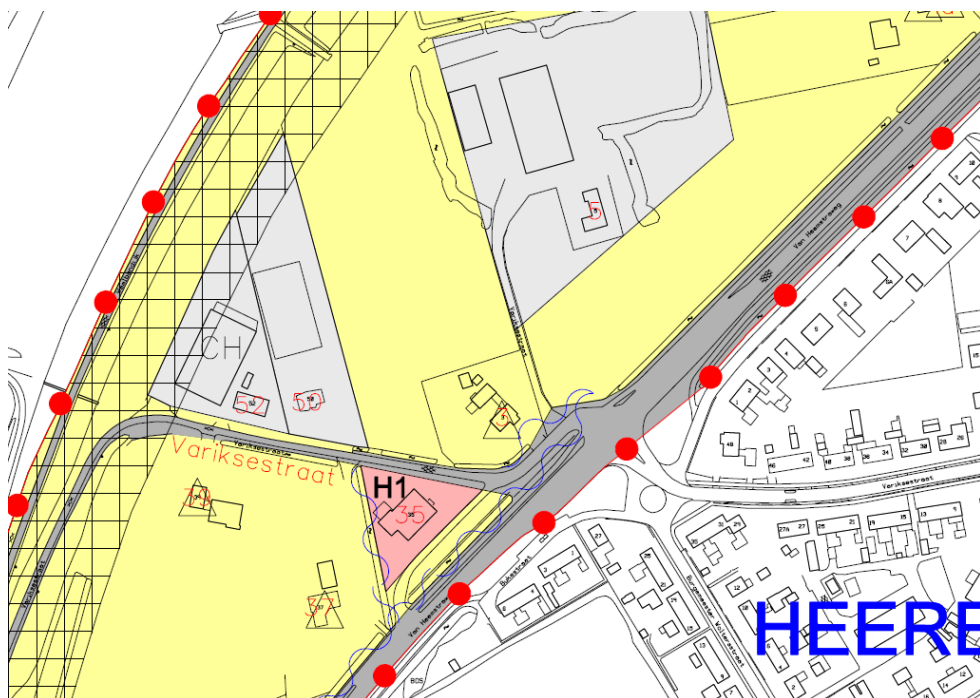
Woningen zijn geurgevoelige objecten in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Onderzocht moet worden of bestaande veehouderijen worden belemmerd door de ontwikkeling en of in het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft geur.

Voor veehouderijen gelden geurnormen of vaste afstanden. De minimaal aan te houden vaste afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt.

Daarnaast moet de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt) minimaal 25 meter bedragen tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 50 meter bedragen tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. De bedrijfswoning die tot de veehouderij zelf behoort wordt niet aangemerkt als geurgevoelig object.

Het woon- en leefklimaat kan worden gekarakteriseerd met de RIVM-methode zoals is beschreven in de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij. Het plangebied is gelegen in een zogenaamd niet-concentratiegebied in de bebouwde kom in de zin van de Wgv. Voor de toetsing wordt een onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting (geurbelasting van een individueel bedrijf) en de achtergrondbelasting (gecumuleerde geurbelasting meerdere veehouderijen).

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die stank- of geuroverlast met zich mee brengen (figuur 33). In de huidige situatie, vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan wordt sowieso reeds aan de bepalingen aangaande de geurnormering conform de Wvg voldaan. Van belemmering van veehouderijen door de ontwikkeling is nu geen sprake, enerzijds omdat bestaande, dicht bij het plangebied gelegen burgerwoningen (Variksestraat 27, 37 en 39, Bukestraat 1 t/m 6 en Van Heemstraweg 3) reeds een belemmering vormen voor de veehouderijen aan de Variksestraat 50 en Van Heemstraweg 5. Bovendien is er grotendeels van herstructurering en neemt het aantal mogelijk gehinderden minimaal toe. Anderzijds liggen de vervangende woningen op minimaal 100 meter afstand van enige inrichting.



Figuur 33: Uitsnede aangrenzend bestemmingsplan voor het buitengebied

Samenvattend, gelet op bovenstaande kan met behulp van de “Gebiedsvisie Geurhinder en veehouderij gemeente Maasdriel” worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de Wvg en de geurverordening van de gemeente Maasdriel. Omliggende veehouderijen worden als gevolg van beoogde ontwikkeling niet beperkt in hen bedrijfsvoering- en ontwikkeling, voldaan wordt aan de vaste afstanden en het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is gunstig en zal naar verwachting niet (aanzienlijk) verslechteren, waardoor een niet-acceptabel woon- en leefklimaat ontstaat. De beoogde ontwikkeling is inpasbaar vanuit het oogpunt van geur en veehouderijen.

4.13 Besluit M.e.r.

De activiteit valt onder D 11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) onderdeel D in de bijlage van het Besluit Milieueffectrapportage. De grenswaarde onder D11.2 wordt niet overschreden. Om deze reden hoeft er geen Plan-m.e.r-procedure worden uitgevoerd maar een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden

uitgevoerd. Hierbij moet uit worden gegaan van de maximale mogelijkheden op basis van het bestemmingsplan zoals gesteld is in de regels. Als uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er significante effecten op de omgeving te verwachten zijn moet de Plan-m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Activiteit D 11.2: Gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Er bestaan bepaalde inhoudelijke vereisten voor het toetsen of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze inhoudelijke vereisten staan benoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. In deze richtlijn staan drie aspecten waaraan de voorgenomen activiteiten in een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan getoetst worden:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van het potentiële effect.

Bij de kenmerken van de projecten (ad 1) moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project (50 woningen);
- de cumulatie met andere projecten (geen cumulatie);
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen (niet aan de orde);
- de productie van afvalstoffen (geen specifieke effecten verwacht);
- verontreiniging en hinder (niet van toepassing)
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën (geen risico).

Plaats van de projecten (ad 2)

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande grondgebruik;
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
 - ✓ wetlands;
 - ✓ kustgebieden;
 - ✓ berg- en bosgebieden;
 - ✓ reservaten en natuurparken;
 - ✓ gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd;
 - ✓ speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/43/EEG;
 - ✓ gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden;
 - ✓ gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;
 - ✓ landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat planrealisatie geen significante negatieve effecten heeft op bodem, water, archeologie, cultuurhistorie, flora en fauna, luchtkwaliteit, geluid, geurhinder en externe veiligheid. Dit blijkt uit de onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd en zijn opgenomen in voorliggende toelichting van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het potentiële effect (ad 3)

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) (niet van toepassing);
- het grensoverschrijdende karakter van het effect (niet relevant);
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect (niet van toepassing);
- de waarschijnlijkheid van het effect (niet van toepassing);
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect (niet van toepassing).

Op basis van beschikbare gegevens, zoals die vooral in de voorgaande paragrafen van hoofdstuk 4 zijn beschreven, blijkt dat de voorgenomen activiteiten van het bestemmingsplan niet leiden tot mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen, temeer nu het feitelijk een herstructureringsproject betreft. Het is dus niet noodzakelijk om een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling op te starten.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de juridische regels

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een set regels met bijbehorende geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1113-ON01. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De regels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen, hoofdstuk 3 omvat de algemene regels en in hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en de slotregels weergegeven.

1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2 BESTEMMINGSGEELS

Bedrijf-Nutsvoorziening (artikel 3)

De twee nutsvoorzieningen die op het binnenterrein van het plangebied zijn gelegen, zijn positief bestemd en voorzien van een bouwvlak. Maatvoering omtrent de hoogte is in de regels vastgelegd. Nadere eisen kunnen worden gesteld omtrent situering en maatvoering.

Verkeer (artikel 4)

Bestaande wegen en het binnenterrein waar de parkeervoorzieningen zijn voorzien, hebben de ruime bestemming 'Verkeer' gekregen. Slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toelaatbaar. Voor enkele werkzaamheden, zoals het graven van watergangen en vijvers, is vooraf een omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) noodzakelijk.

Wonen (artikel 5)

De woningbouwlocatie is uiteraard als zodanig bestemd waarbij er, al dan niet via afwijking, mogelijkheden zijn om een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf uit te oefenen. Een bestaande te verplaatsen hondentrimsalon krijgt een specifieke functieaanduiding. Vanwege de wens naar een flexibele invulling van het plan, zijn geen afzonderlijke bouwvlakken opgenomen, voorzien van maatvoering en bouwaanduidingen, maar is gekozen voor het opnemen van een gevellijn op de verbeelding. In de regels is bepaald dat slechts in of achter deze lijn mag worden gebouwd. Voor de woning is een bouwdiepte bepaald alsmede hoogten en afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen is de omvang uitgedrukt in oppervlakte en een bebouwingspercentage.

Ook voor kleinschalige dienstverlening en/of detailhandel is, indachtig het vigerende plan, een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

In het plan is opgenomen welke soorten van gebruik in elk geval niet zijn toegestaan, zoals het hebben van een seksinrichting en het houden van een kinderdagverblijf.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder andere geringe wijzigingen in maatvoeringen. Ook kan van de afwijkingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt om de in artikel 8 opgenomen verboden voorwaardelijk alsnog toe te staan.

Algemene wijzigingsregels (artikel 9)

Het college kan onder voorwaarden gebruik maken van de wettelijke bevoegdheid tot wijziging van het plan als het gaat om geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen.

Overige regels (artikel 10)

In dit artikel is een verwijzing naar de gemeentelijke parkeernormen opgenomen.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 11)

In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het bestemmingsplan in werking is, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Wabo en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder Omgevingsvergunning voor het bouwen zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken.

Lid 2 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit plan in werking treedt. Dit gebruik mag

worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Slotregel (artikel 12)

In dit artikel is ten slotte de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

Hoofdstuk 6 Economische en financiële uitvoerbaarheid

6.1 Exploitatieplan

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. Hieronder valt onder meer de bouw van een of meer woningen.

In de Wro (artikel 6.12, lid 2) is tevens opgenomen dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen dan wel als kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

In het voorliggende bestemmingsplan worden maximaal 50 nieuwe woningen gerealiseerd, zodat van een bouwplan sprake is. Voor dit bestemmingsplan wordt gekozen voor een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Maasdiel en de Woonstichting De Kernen. Ambtelijke kosten, kosten voor het bestemmingsplan (de procedure) en eventuele planschade enzovoorts worden hierin opgenomen.

Conform artikel 6.12 Wro jo artikel 6.2.1 Bro hoeft derhalve niet voldaan te worden aan de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, sub f Bro is ook aandacht geschonken aan de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Uit een exploitatieoverzicht met planschaderisico-analyse, dat vertrouwelijk aan de gemeente ter inzage is gegeven, blijkt dat het plan noodzakelijk doch economisch uitvoerbaar is. Initiatiefnemer bekostigt het project uit eigen middelen. De investering vindt dekking door de huuropbrengsten van de woonstichting alsmede inkomsten door verkoop van huurwoningen. Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten ter verrekening van eventuele planschade-vergoedingen.

Hoofdstuk 7 Retrospectieve toets

Een retrospectieve toets geeft aan welke situaties in bouw en gebruik er bestaan die niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen. In een dergelijke toets wordt aangegeven in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven, waarmee een strijdige situatie gelegaliseerd wordt. In een retrospectieve toets wordt een verantwoording gegeven voor bestemmingsregelingen die (behoorlijk) afwijken van de situatie zoals die in het voorgaande bestemmingsplan waren opgenomen.

In paragraaf 1.4 is feitelijk reeds aangegeven op welke onderdelen het voornemen tot herstructurering een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk maakt. Bouwvlakken passen niet volledig alsmede zijn bouwaanduidingen anders dan gewenst. Juist op deze onderdelen strookt het geldende bestemmingsplan dus niet met de herstructureringsplannen. Voorts is de bestemming voor de garageboxen overbodig.

Het bestemmingsplan is echter niet opgesteld om bestaande strijdige situaties te legaliseren. Zodoende blijft de retrospectieve toets beperkt.

Hoofdstuk 8 Handhaving

Het bestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het ruimtelijk beleid dat de komende periode van tien jaar gevoerd zal worden. Naast een evenwichtig en doelmatig opgezet bestemmingsplan is bij de realisering van de ruimtelijke doelstellingen een actieve opstelling van de gemeente gewenst om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en anderzijds zo mogelijk ook gewenste ontwikkelingen actief te stimuleren. Ruimtelijk beleid is dynamisch van aard. Bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid heeft de gemeente naast het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde vergunningstelsel meerdere instrumenten, waaronder bekendheid geven aan en draagvlak creëren voor het ruimtelijk beleid, en toezicht en handhaving. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt gestreefd naar helderheid in regelgeving, zodat in praktijk geen misvattingen kunnen ontstaan.

De term handhaving wordt vaak eng uitgelegd als uitsluitend het toepassen van sancties achteraf, zoals bestuursdwang en dwangsommen. Dit wordt de repressieve vorm van handhaving genoemd. Handhaving bestaat echter ook uit het stellen van normen, het geven van voorlichting en het houden van toezicht op een goede uitvoering. Dit is de preventieve invalshoek. In de meest optimale situatie zou sanctionering niet nodig moeten zijn.

De gemeente heeft de beginselplicht om het bestemmingsplan te handhaven. In dat kader wordt periodiek de feitelijke gebiedssituatie verkend en worden ten aanzien van de geconstateerde afwijkingen vervolgstappen ondernomen. De mogelijke vervolgstappen zijn het toepassen van het overgangsrecht, het rechtstreeks legaliseren binnenplannen, het legaliseren na afwijking en het aanschrijven en toepassen van bestuursdwang. In bijzondere situaties kan een afwijking van het bestemmingsplan worden gedoogd. Van belang is om eenmaal geconstateerde afwijkingen gestructureerd en zo mogelijk integraal af te handelen.

In de Wro wordt voorgeschreven dat er jaarlijks gerapporteerd wordt over het gevoerde beleid. In dat kader zal ook verantwoording worden afgelegd over het handhavingsbeleid.

Het toezicht en de handhaving wordt veelal nader omschreven in de gemeentelijke handhavingsnota, waarin tevens de inhoudelijke afwegingen worden gemaakt over de zwaartepunten bij deze handhaving.

Hoofdstuk 9 **Inspraak en vooroverleg**

9.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening betreft de gemeente de bevolking in principe bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan is in verband daarmee vanaf 16 april 2015 gedurende zes weken op het gemeentehuis ter inzage gelegd, waarbij informatie kan worden ingewonnen. Tijdens de inspraakperiode konden inspraakreacties worden ingediend, welke na afloop door burgemeester en wethouders van een antwoord worden voorzien en welke eventueel tot een aangepast plan (een ontwerp-bestemmingsplan) leiden. Er is een één inspraakreactie ingediend. De bijhorende Inspraaknotitie is in de bijlage opgenomen.

Er is een informatieavond georganiseerd op dd. 16 april 2015 met een extra avond op 18 juni 2015. De belangrijkste besproken onderwerpen zijn eveneens in genoemde Inspraaknotitie opgenomen.

In het huis-aan-huisblad Het Carillon is op 15 april 2015 van de procedure kennisgegeven. Het plan is digitaal ontsloten via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

9.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, het waterschap, met Rijks- en provinciale diensten et cetera. Voor dit plan is, gelijktijdig met de inspraakprocedure, onder meer overleg -op digitale wijze- gepleegd met:

- Waterschap Rivierenland.

Met het waterschap vond nog opnieuw overleg plaats. Het ontwerp-bestemmingsplan is ook nog voorgelegd aan de provincie Gelderland.

Met het plan is ingestemd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan is wederom zes weken terinzage gelegd, waarbij de mogelijkheid is geboden zienswijzen in te dienen, alvorens de gemeenteraad een besluit omtrent vaststelling zal nemen.

Tijdens de inzage zijn geen zienswijzen ontvangen.

Hoofdstuk 10 Vaststelling

Enkele ondergeschikte ambtelijke aanpassingen op de verbeelding zijn noodzakelijk gebleken. Op 17 december 2015 is het bestemmingsplan derhalve gewijzigd vastgesteld.