



Bestemmingsplan

Onderdeel Toelichting

Ontwerp / NL.IMRO.0263.BP1145-ON01

Kerkdriel herziening 2016, Nieuwstraat 10

Gemeente Maasdriel

BESTEMMINGSPLAN

Kerkdriel herziening 2016, Nieuwstraat 10

Gemeente Maasdriel

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.0263.BP1145-ON01
Projectnummer	: 022239
Profitmanagernr.	: P153429
Opdrachtgever	: Bouwkundig bureau Cees Vogel
Opsteller	: ir. L.A.W. van Berkel
Status	: ontwerp
Datum	: april 2017



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

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

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

INHOUD**BLZ**

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4. Beleidsoverweging	4
1.5. Leeswijzer	5
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	7
2.1. Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2. Beschrijving planontwikkeling	8
3. BELEIDSKADER	11
3.1. Europees- en Rijksbeleid	11
3.2. Provinciaal beleid	14
3.3. Regionaal beleid.....	16
3.4. Beleid Waterschap	17
3.5. Gemeentelijk beleid.....	18
4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1. Archeologie en cultuurhistorie	21
4.2. Leidingen	23
4.3. Milieu	23
4.4. Natuur.....	30
4.5. MER beoordeling.....	31
4.6. Verkeer en parkeren.....	34
4.7. Waterhuishouding	35
5. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELS.....	41
5.1. Algemeen	41
5.2. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).....	41
5.3. Regels	41
5.4. Bestemmingsregeling	42
6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	43
6.1. Economische uitvoerbaarheid	43
6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid	43

7. HANDHAVING 45

- 7.1. Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen 45
- 7.2. Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan 45
- 7.3. Afwijking van de bouwregels; overgangsrecht 45

Bijlage(n) bij toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Digitale watertoets

Uitsnede luchtfoto (Bingmaps) met planlocatie in wit kader



1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor het opstellen van de voorliggende herziening van het bestemmingsplan is het voornemen om aan de Nieuwstraat 10 te Kerkdriel vervangende bouw voor een woongebouw met 5 appartementen en 10 parkeerplaatsen te realiseren. Dit omdat ter plaatse de bebouwing is afgebrand en daardoor volledig verwijderd diende te worden. Inmiddels is herbouw van een woongebouw met 5 wooneenheden de meest passende invulling op deze locatie.

De gemeente Maasdriel ziet aanknopingspunten in het ruimtelijk beleid voor deze herinvulling. Ten behoeve van de ontwikkeling dient het bestemmingsplan ter plekke te worden herzien. Voorliggend document voorziet in de vereiste toelichting die hoort bij deze planologische functiewijziging.

1.2. Plangebied

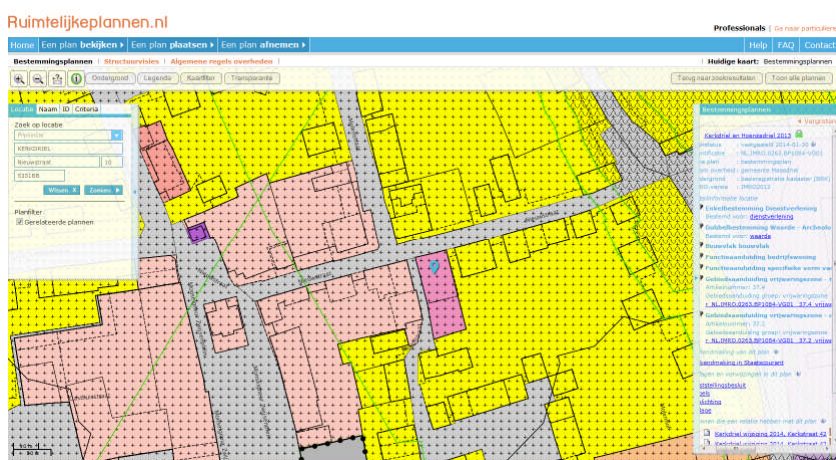
Het plangebied is gelegen aan de Nieuwstraat 10 te Kerkdriel en ligt in het centrumgebied van de kern Kerkdriel (zie nevenstaande afbeelding). De locatie is braakliggend, aangezien door een brand in 2011 de bebouwing is verdwenen. Een gedeelte van de fundering is nog aanwezig. De locatie heeft een oppervlakte van ruim 500 m².



Planlocatie, gezien vanaf de hoek Nieuwstraat - Molenstraat

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt bestemmingsplan "Kerkdriel en Hoenzadriel". Het perceel heeft de bestemming 'Dienstverlening' voor een uitzendbureau en een bedrijfswoning (als gevolg van aanduidingen op de bestemming). Het realiseren van vijf appartementen is in strijd met het bestemmingsplan, omdat daarvoor een woonbestemming nodig is waarop een aparte aanduiding voor appartementen (meergezinswoning) is gelegd. Het beoogde plan kan, mits vanuit beleidsoverwegingen gewenst, gerealiseerd worden met een herziening of afwijking van het bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend plan (planlocatie met blauwe aanduiding)

1.4. Beleidsoverweging

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

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

Een eerder voorstel om op de locatie 7 appartementen te realiseren, is aangepast tot het nu voorliggende plan voor 5 appartementen, omdat het eerdere plan qua dichtheid en programma door de gemeente als erg vol is beoordeeld, gegeven de beperkte ruimte die beschikbaar is. Dit vertaalt zich ook in de gevolgen voor verkeer en parkeren. Bij een programma van 5 appartementen dienen 10 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze zijn ruimtelijk goed inpasbaar op de locatie.

De nabijheid van het centrum maakt dat de vorm (appartementen) volkshuisvestelijk niet bezwaarlijk is. Voor wat betreft de huurklasse van de woningen wordt opgemerkt dat er in alle categorieën ruimte is voor het aangevraagde programma. Er worden daarom geen speciale eisen gesteld aan de huurprijs van de appartementen.

1.5. Leeswijzer

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



Nieuwstraat, zicht in oostelijke richting

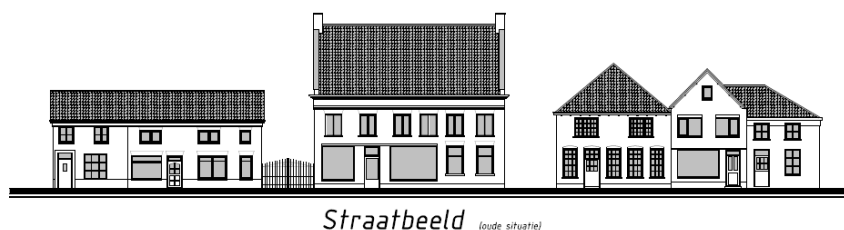
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

Omgeving

De Nieuwstraat is één van de aanloopstraten naar het centrum van Kerkdriel, die loopt vanaf de Maasdijk naar het Monseigneur Zwijsenplein. Deze straten worden gekenmerkt door een hoge bebouwingsdichtheid waarbij in de loop van de tijd een perceelsgewijze verdichting heeft plaatsgevonden. Inmiddels is daarbij hoofdzakelijk aaneengesloten of zeer dicht op elkaar gebouwde bebouwing ontstaan in het centrum en een minder dichte opzet aan de kernranden.

Ter plaatse van Nieuwstraat 10 is het bebouwingsbeeld eveneens sterk verdicht, althans, tot voor het afbranden van het betreffende pand. Onderstaand beeld toont de gevelindeling van het voormalige pand en de buurpanden. Daaronder is de beoogde nieuwe situatie aangegeven. Het doel is om de gevelkarakteristieken in de straat te respecteren en om met de vervangende nieuwbouw aan te sluiten bij het beeld zoals dat voorheen in de straat aanwezig was.



Voormalige en beoogde gevelreeks (bron: Cees Vogel)

Planlocatie

Op de planlocatie zijn momenteel uitsluitend nog de fundamenteën van het voormalige gebouw aanwezig en de terreinverharding op het achterste terreindeel. Aan de noordelijke en westelijke randen van het perceel grenst het straatprofiel van de Nieuwstraat en Molenstraat. De voor- en zijgevelrooilijnen van het voormalige gebouw vormden tevens de grens openbaar gebied. De oostgevel (zijgevel) van het pand was een dichte gevel, die in de perceelsrand was geplaatst. Het buurperceel grenst met een oprit aan onderhavige locatie. Nieuwstraat 10 was daardoor een vrijstaande pand. Aan de achterzijde was tevens een open inrichting. Hier grenst een langgerekt woongebouw met smalle buitenruimte, omzoomd door een lage haag, aan het plangebied.

2.2. Beschrijving planontwikkeling

Programma

Zoals in hoofdstuk 1 is toegelicht, is het wenselijk om het stedenbouwkundige beeld te herstellen, door herbouw van een woongebouw. Gezien de mogelijkheden die de locatie biedt en de woningmarkt van dit moment, is de invulling met 5 appartementen een logische ontwikkeling. Daarmee vervalt de bedrijfsruimte met voormalige bedrijfswoning. Aldus wordt er met deze ontwikkeling per saldo een viertal wooneenheden toegevoegd. Conform de gemeentelijke parkeernorm worden er per appartement 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd; 2 inpandig en 8 op het achterterrein. Deze worden via een gezamenlijke terreintoegang vanaf de Molenstraat ontsloten.

Ruimtelijk

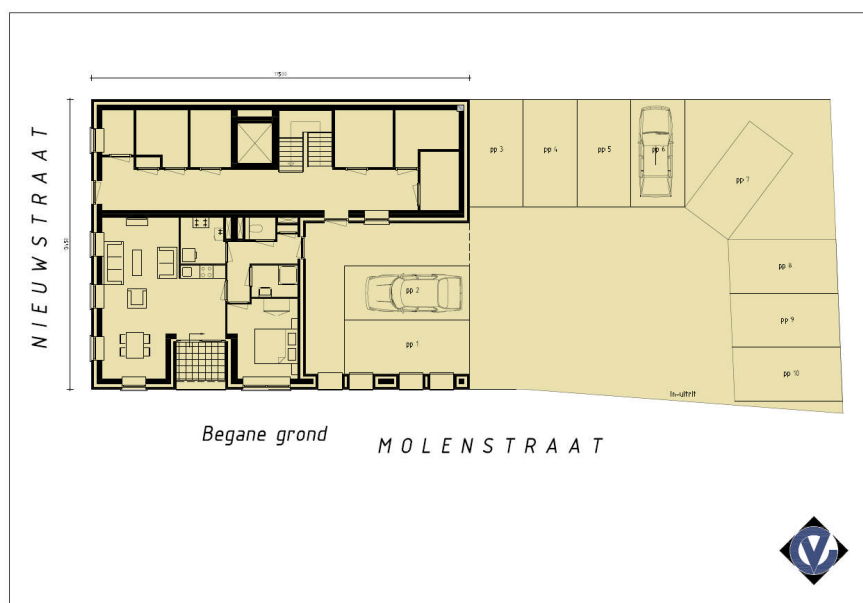
Op de locatie wordt aan de straatzijde één gebouw herbouwd, met een vergelijkbare bouwmassa en architectuur als waar voorheen spraken van was. Om aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken in de straat, is een klassiek schilddak ontworpen met enkele kleine dakkapellen. Het straatbeeld aan de zijde Nieuwstraat is hierna weergegeven.



Vooraanzicht

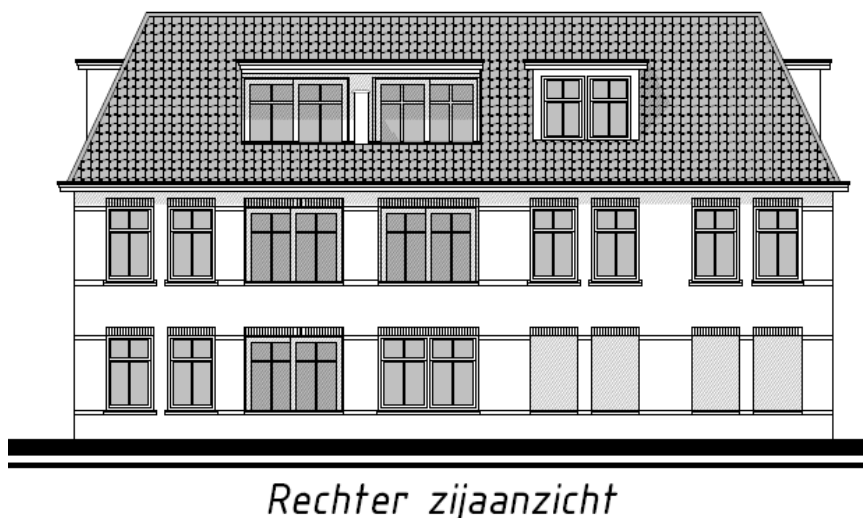
(bron: Cees Vogel)

Het asymmetrische aanzicht met voordeur aan de straat blijft behouden. De voorgevel bestaat uit 2 bouwlagen en een overigens regelmatige indeling met raampartijen. Eenvoudige details als rollagen, banden en geaccentueerde gootlijn met overstek verrijken de gevel en maken deze passend in de historische omgeving.



(bron: Cees Vogel)

Om dit vooraanzicht te kunnen realiseren, zal op de begane grond van het woongebouw één appartement worden gerealiseerd met een tweetal inpandige parkeermogelijkheden (zie bovenstaande plattegrond) en zal aan de andere zijde een vijftal bergingen voor de appartementen gerealiseerd worden. Op de verdieping en onder de kap worden 2 x 2 appartementen gerealiseerd. In aanvulling dienen op het achterterrein nog 8 parkeerplaatsen te worden ingericht, zodat er per appartement 2 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Het bebouwingsbeeld is dusdanig gekozen dat de gevels als samenhangend woongebouw zijn uitgewerkt, zonder dat de onderverdeling in wooneenheden afleesbaar is. Voorgaand vooraanzicht en onderstaand zijaanzicht illustreren dit. Hierdoor past het gebouw met een klassieke uitstraling op een juiste wijze in het historische centrumgebied van Kerkdriel.



(bron: Cees Vogel)

3. BELEIDSKADER

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

3.1. Europees- en Rijksbeleid

EU kaderrichtlijn Water

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

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op binnenstedelijke herbouw die hydrologisch neutraal wordt uitgevoerd. Daarmee is o.a. het belang van de waterkwaliteit (grondwater) geborgd. Het voornemen leidt niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

Vogel- en habitatrichtlijn

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

De planlocatie ligt binnenstedelijk en is onbeplant. Ook is er geen bebouwing aanwezig die van ecologische betekenis zou kunnen zijn. De planlocatie ligt op circa 3 km afstand van het Natura-2000 gebied 'Rijntakken, deelgebied Uiterwaarden Waal'. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op herbouw van verdwenen bebouwing met inbegrip van de oprichting van 4 extra burgerwoningen. Dit betreft een kleinschalige ingreep, die niet leidt tot een significant negatief effect op het Natura2000 gebied, zie ook par. 4.4.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Met onderhavig initiatief (beëindiging bestemming dienstverlening met bedrijfswoning in ruil voor toevoeging van 4 extra woningen (in totaal 5 woningen) is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Nadere toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

Flora- en faunawet

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

In het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling dient geen sloop van gebouwen plaats te vinden en ook geen verwijdering van beplanting (zie ook paragraaf 4.4. van deze toelichting), waardoor dit aspect niet nader onderzocht hoeft te worden.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

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

Deze zijn:

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

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

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

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

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

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

Met als primair doel om binnenstedelijke verpaupering tegen te gaan wordt bovendien een beperkte invulling gegeven aan het bouwprogramma binnen de gemeente Maasdriel, dat aansluit op de behoefte. Het voornemen leidt tot herstel van de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur en past daarmee in de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober in werking getreden.

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

De planlocatie is binnenstedelijk gelegen, niet in het Gelderse natuurnetwerk, een waardevol gebied of Nationaal landschap. De afstand tot deze gebieden is dusdanig groot, dat het initiatief geen invloed heeft op de daar beschermde ecologische waarden en potenties.



Uitsnede Omgevingsverordening, kaart natuur

Voor het plangebied is derhalve uitsluitend de bepaling met betrekking tot nieuwe woonlocaties (artikel 2.2.1.1) van belang.

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

KWP

In het geldende regionale kwaliteitsprogramma (KWP3: 2010-2019) wordt voor de Regio Rivierenland een netto woningbouwprogramma opgelegd van 9.800 woningen. Het wegnemen van 1 bedrijfswoning en de toevoeging van vijf burgerwoningen is niet in strijd met het KWP3, zie ook par. 3.3. en 3.5.

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

3.3. Regionaal beleid

Woonvisie Gelderland: Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019

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

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

- 37 % van de nieuw te bouwen woningen in de regio worden gebouwd in de huursector. Dit komt overeen met ruim 3.600 woningen.
- 46 % van de nieuw te bouwen woningen wordt gebouwd in de betaalbare segmenten (dat zijn de goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop opgeteld), Dit komt overeen met circa 4.500 woningen.

- 74 %, oftewel ruim 7.200 woningen zullen via de nieuwbouw geschikt zijn of van de bestaande voorraad geschikt gemaakt worden als nultredenwoning, waarbij ze voldoen aan de definitie van nultredenwoning of het vergelijkbare niveau conform de regionaal bekende sterrenclassificatie.
- In de periode 2010-2019 worden in de regio Rivierenland 9.800 woningen netto toegevoegd.

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

3.4. Beleid Waterschap

Waterbeheerplan 2010 – 2015

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 "Werken aan een veilig en schoon Rivierenland" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen.

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

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

Keur waterkeringen en wateren

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

Het initiatief heeft betrekking op een functieverandering en herbouw en leidt tot een ongeveer gelijkblijvend verhard oppervlak. Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten voor de waterhuishouding, zie ook paragraaf 4.7.

3.5. Gemeentelijk beleid

Visie Maasdriel 2020+

Doel van de visie is richting te geven aan de lange termijn ontwikkeling van de gemeente. Onder de lange termijn wordt verstaan het jaar 2020 en verder. Daarom heet de visie 'Maasdriel 2020+'.

Om de gewenste leefbaarheid in de elf kernen te borgen, is het noodzakelijk dat Maasdriel groeit richting 26.000 inwoners in 2020, om in de jaren daarna mogelijk door te groeien tot 29.000 inwoners. Deze doorgroei is wel afhankelijk van de lange termijn demografische ontwikkeling in Nederland waarbij op dit moment tot medio 2030 voorzien is in groei in de Randstad en Brabantstad.

Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma is te bouwen voor in elk geval de behoeften van de eigen bevolking, met daarbinnen specifiek aandacht voor de huisvesting van ouderen en jongeren en de ontwikkeling van nieuwe concepten zoals het creëren van werklandschappen en het bouwen in eigen beheer. Parallel daaraan wordt ingezet op het bouwen voor groei. De beoogde groei wordt bereikt door te bouwen voor jongeren uit de eigen gemeente en daarnaast het verleiden van jonge koopkrachtige gezinnen van buiten de gemeente om in Maasdriel te komen wonen.

Het voorliggend plan past binnen de “Visie Maasdriel 2020+” door 5 woningen te realiseren in centrumgebied in plaats van de voormalige detailhandelsfunctie met woning.

Structuurvisie en plan-MER Maasdriel

Op 20 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel de 'Structuurvisie en plan-MER gemeente Maasdriel vastgesteld. Deze structuurvisie is de actualisering van de StructuurvisiePlus Maasdriel 2004-2014 en is daarnaast de ruimtelijke vertaling van de 'Visie Maasdriel 2020+'.

De structuurvisie is een kaderstellend plan, dat duidelijkheid geeft over de plannen en beleidsstukken, die voor de gemeente Maasdriel van belang zijn. Het uiteindelijke ruimtelijke beleid van de gemeente Maasdriel wordt de komende jaren ingevuld door het uitvoeren en uitwerken van tientallen projecten.

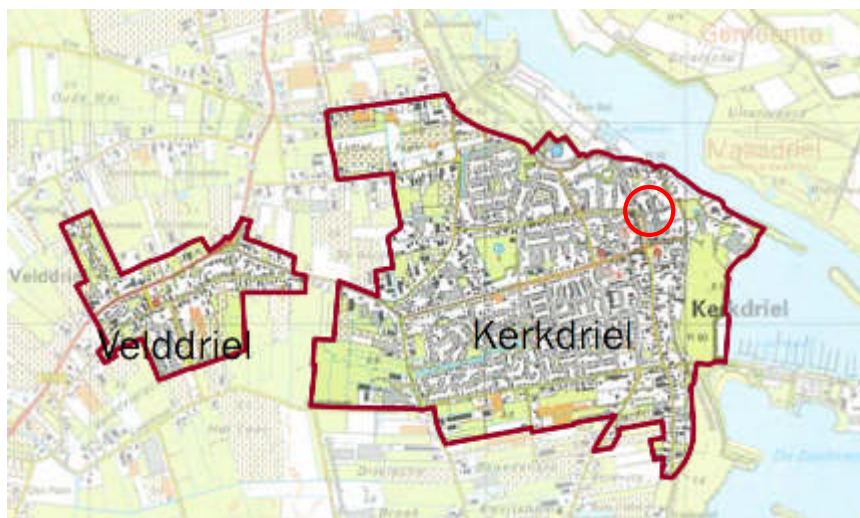
Hierbij gaat het om woningbouw (in alle segmenten en prijscategorieën), ontwikkeling van bedrijventerreinen en concentratiegebieden voor glastuinbouw en paddenstoelenteelt. Ook aan recreatieve initiatieven en landschap- en natuurontwikkeling wordt aandacht besteed.

Voorliggend project bestaat uit het oprichten van 4 extra woningen, daar waar reeds 1 woning was toegestaan. In de Structuurvisie en plan-MER Maasdriel is het volgende bepaald ten aanzien van het bouwen van nieuwe woningen:

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

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

Uit de kaart Bebouwingscontouren van de Structuurvisie blijkt dat de locatie binnen de bebouwingscontouren is gelegen. Vanuit milieuoptiek dienen tot 2020 bij voorkeur eerst de woningbouwprojecten binnen de bebouwingscontouren van de kernen Hedel, Ammerzoden, Kerkdriel en Velddriel te worden gerealiseerd.



Fragment kaartbeeld Bebouwingscontouren Structuurvisie en plan-MER Maasdriel

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

Actualisatie herijking Maasdriel Woningbouwprogramma tot 2020

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel heeft op 30 januari 2014 de Actualisatie herijking Maasdriel Woningbouwprogramma 2020 vastgesteld. Voor de kern Kerkdriel geldt op basis van dit woningbouwprogramma dat er tot 2020 behoefte bestaat aan extra woningen, waarbij naast geplande locaties ook restcapaciteit aanwezig is.

Voorliggende ontwikkeling voor het realiseren van 5 woningen past binnen de capaciteit voor de kern.

Naast het vaste aantal woningen dat is belegd met woningbouwplannen is er ook beperkt ruimte is voor kleine plannen (110 woningen). Dit betreft plannen voor één of twee woningen (de vroegere 'Eigen huis en tuin'-regeling). Voor plannen waarmee meer dan twee woningen gerealiseerd worden moet bijzondere behoefte zijn. Deze dienen ook een ander doel. Een voorbeeld is het herontwikkelen van een monument of het verplaatsen van een bedrijf uit de kern. In dit geval betreft het het opvullen van een door brand ontstane leeg perceel. Dit bijzondere belang is aanleiding om hier 5 woningen toe te staan.

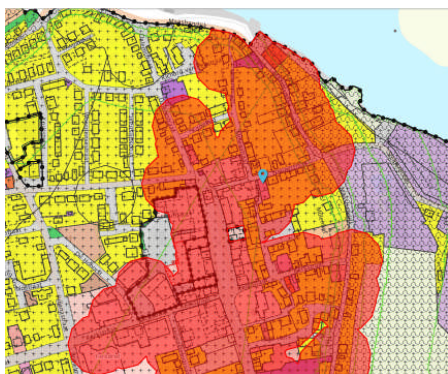
Het woningbouwprogramma van Maasdriel is onderdeel van een regiobreed woningbouwprogramma.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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



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

Het plan voorziet in de herbouw van een woongebouw ter plaatse van de oorspronkelijke fundamenteën van de inmiddels gesaneerde bebouwing. Omdat het voornemen niet leidt tot een bodemverstoring van meer dan 500 m², gegeven het feit dat ter plaatse reeds gronden geroerd zijn vanwege bouwactiviteiten die in het verleden hebben plaatsgevonden, is nader vooronderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

In het plan is overeenkomstig het gemeentelijk archeologisch beleid wel een archeologische dubbelbestemming opgenomen om eventuele toekomstige verstoring van het mogelijk aanwezige bodemarchief te voorkomen.

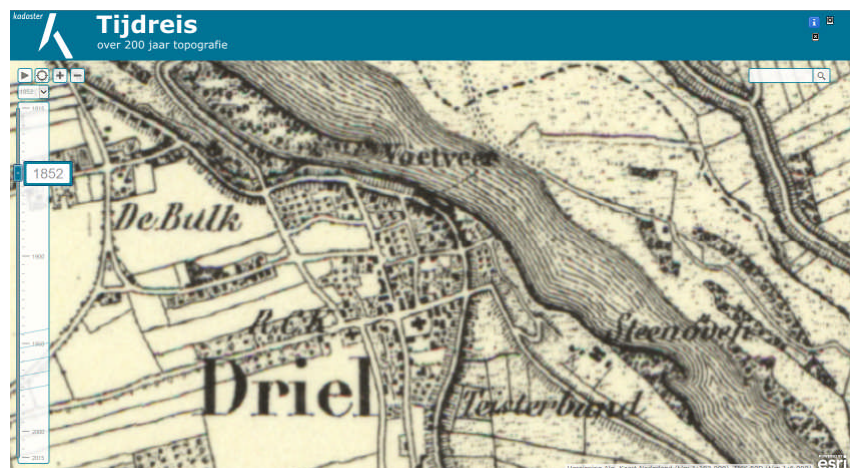
Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd.

In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Zowel de Nieuwstraat als de Molenstraat zijn oude straten in de kern van Kerkdriel, die de basis vormen voor het historisch bepaalde stratenpatroon. De Nieuwstraat is een verbindende straat tussen het centrum en de dijk en anderzijds naar Velddriel; de Molenstraat is een parallelstraat aan de Dalemstraat en Maasbandijk. Onderstaande uitsnede van de topografische kaart rond 1850 toont de structuur. De planlocatie ligt direct aan de kruising van beide wegen.



Onderhavig planvoornemen voorziet in het plangebied in vervangende nieuwbouw waarbij de karakteristieke van het historische centrumgebied van Kerkdriel worden hersteld. Dit door karakteristieke rooilijnen van bebouwing te volgen, passende architectuur toe te passen en gevelopbouw en dakvormen toe te passen die zich voegen naar de karakteristiek van individuele panden met een traditionele uitstraling. Met onderhavig initiatief vindt geen aantasting plaats van het historisch wegprofiel alsmede overige historische waarden. Voor de nieuwbouw zal worden aangesloten bij de beschreven kenmerken van de omgeving.

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



Molenstraat, zicht in noordelijke richting

4.2. Leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt. Ter plaatse zijn de gronden in het vigerende bestemmingsplan wel primair bestemd voor een onverstoorde instandhouding van het radarverstoringgebied Volkel. Op en in de gronden mag de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken niet boven de 65 m NAP uitkomen. Dit is voor voorliggende bouwplan geen beperking. De regeling wordt wel overgenomen in het bestemmingsplan.

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

4.3. Milieu

Bedrijven en milieuzonering

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

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

Appartementen als veroorzaker

De beoogde woonfunctie is geen bron van milieuhinder en zal als zodanig geen negatieve invloed hebben op functies in de omgeving. Ook zal, gezien de gemengde woonomgeving waarin de locatie is gelegen, en het gegeven dat in de vigerende regeling ook reeds wonen in het gebouw is toegestaan, de omgeving en de aanwezige milieuruimte niet worden verengd door de nieuwe appartementen.

Appartementen als gevoelig object

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

Bij functiemenging is bijlage 4 van de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' van toepassing: Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging.

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

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

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

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

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

Aan de noordelijke overzijde van de weg en op de aangrenzende percelen oostelijk en zuidelijk van de planlocatie is een bestemming 'Wonen' van toepassing. Ook deze bestemmingen leiden niet tot milieueffecten op de planlocatie.

Westelijk van de locatie (overzijde Molenstraat) en noordwestelijk (overzijde Nieuwstraat) geldt de bestemming 'Centrum - 1' met specifieke aanduiding 'specifieke vorm van centrum - zone detailhandel en horeca'. Hier zijn de functies detailhandel, kleinschalige dienstverlening (bruto vloeroppervlak maximaal 200 m²), horeca (categorie 1 en 2), kleinschalige kantoren (bruto vloeroppervlak maximaal 200 m²) en wonen toegestaan. Voorts geldt voor het naastgelegen pand de aanduiding horeca, overeenkomstig de huidige functie. Alleen hier is de horecafunctie toegestaan.



Café 't Luchtschip, Nieuwstraat 8

De genoemde toegestane functies detailhandel, kleinschalige dienstverlening (bruto vloeroppervlak maximaal 200 m²), horeca (categorie 1 en 2), kleinschalige kantoren (bruto vloeroppervlak maximaal 200 m²) bhoren allen tot de categorieën A en B uit bijlage 4 van de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' (Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging).

Dit betekent dat deze alleen geen onacceptabel milieueffect hebben op de omgeving indien deze bouwkundig zijn afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies. Dit is in onderhavige situatie het geval, daar de functies aan overzijden van de aanwezige straten zijn gelegen.

Bodem

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

Het plan voorziet in de oprichting van een nieuw woongebouw voor 5 woningen. Om inzicht te krijgen in milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is een verkennend onderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is als **bijlage 1** toegevoegd.

De onderzoeken, in het kader van de voorgenomen nieuwbouw, zijn uitgevoerd conform de normen NEN 5725:2009, NEN 5740:2009 en NEN 5707:2003/C1:2006 door Verhoeven Milieutechniek B.V.

Conclusies historisch onderzoek en locatiebezoek

Uit de resultaten van het historisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de Nieuwstraat 10 in 2011 een brand is geweest, waarbij de bebouwing is verwoest. Uit het dossieronderzoek blijkt daarnaast dat tijdens de bouw van de garage en/of bijgebouw tijdelijk 2 containers met bouwafval gestaan hebben.

Bij de Gemeente zijn geen gegevens bekend met betrekking tot de bodemkwaliteit en andere (voormalige) bodembedreigende activiteiten. In verband met de brand, voormalige aanwezigheid van bebouwing en tijdelijk opslag van 2 containers met bouwafval dient voor de algemene kwaliteit te worden uitgegaan van de verdachte strategie (VED-HE). Tevens dient een verkennend onderzoek naar asbest te worden uitgevoerd conform de verdachte strategie.

Conclusies diverse onderzoeken

Middels de diverse onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie gelegen aan de Nieuwstraat 10 te Kerkdriel vastgelegd.

Conclusies verkennend onderzoek naar asbest

Middels het uitgevoerde onderzoek naar asbest is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem met betrekking tot asbest onderzocht. Voor de locatie werd de hypothese gesteld van een verdachte 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 zowel zintuiglijk (fractie > 16 mm) als analytisch geen asbest (fractie < 16 mm) is aangetoond.

Aangezien de restconcentratienorm voor asbest (100 mg/kg d.s.) niet wordt overschreden is derhalve geen sprake van een ernstige verontreiniging en is geen nader onderzoek noodzakelijk. De aangetroffen puinbijmengingen hebben niet geleid tot een verontreiniging met asbest.

Conclusies verkennend bodemonderzoek

Voor de locatie werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging, aangezien sterke verontreinigingen werden verwacht.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese vooralsnog verworpen, aangezien in de grondmengmonsters maximaal licht verhoogde gehalten zijn aangetoond. De aangetoonde verontreinigingen betreffen overschrijdingen van de achtergrondwaarden. In het grondmengmonster MM02 wordt voor zink en lood de index van 0,5 marginaal overschreden. Formeel dienen de deelmonsters uit MM02 echter afzonderlijk te worden geanalyseerd op deze parameters om vast te stellen of mogelijk sprake is van ernstige verontreinigingen in de deelmonsters.

Ter plaatse van de locatie is geen grondwateronderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd, aangezien de grondwaterstand zich dieper dan 5,0 m-mv bevindt.

Externe veiligheid

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

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

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

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

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

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

Kerkdriel herziening 2016, Nieuwstraat 10

De planlocatie is geheel gelegen aan 30 km/u-wegen. In het kader van een goed woon- en leefklimaat en ter bepaling van de karakteristieke geluidwering van de gevel is derhalve onderhavig onderzoek opgesteld en zijn deze wegen beschouwd.

Uit het onderzoek blijkt dat in het jaar 2025, 10 jaar na realisatie, de voorkeursgrenswaarde, zijnde 48 dB voor wegverkeerslawaaï, op de gevels aan de Nieuwstraat en Molenstraat overschreden wordt. Op de gevels aan de Nieuwstraat en Molenstraat is de geluidbelasting respectievelijk maximaal 54 dB en 52 dB.

Een normale gevel van een woning heeft minimaal een geluidwering van 20 dB. Het is echter aannemelijk dat een gevel van een nieuwbouwwoning, als gevolg van de sinds 1 januari 2011 geldende strengere EPC-normen, een grotere geluidreductie tot gevolg heeft dan de 20 dB die in het Bouwbesluit worden gehanteerd. Geconcludeerd wordt dat het binnenniveau van 33 dB op de gevels aan de Nieuwstraat en Molenstraat gewaarborgd is. Een vervolgonderzoek naar de karakteristieke gevelwering is niet noodzakelijk.

Wel dient een ontheffing hogere grenswaarde verleend te worden alvorens het bestemmingsplan in werking kan treden.

Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen. In dit artikel is opgenomen dat er bij het wijzigen van het bestemmingsplan altijd sprake is van een project. Derhalve is bekeken of de luchtkwaliteit onderzocht moet worden.

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

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

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

De wijziging van het plan voorziet in het bouwen van slechts 5 woningen waar voorheen een dienstverlenende functie en woning toegestaan waren en voldoet derhalve ruimschoots aan de NIBM-grens.

Op basis hiervan, kan dan ook gesteld worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

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

4.4. Natuur

Gebieden -Natuurbeschermingswet en EHS, GNN en GO

Het plangebied bevindt zich niet in of direct nabij Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS), door de provincie vertaald naar GNN en GO. De EHS (GNN en GO) kent geen externe werking. Een Natura-2000 gebied kent wel externe werking. Gezien de aard van het plan (kleinschalige woningbouw) en de afstand tot een Natura 2000 gebied, zijn significant negatieve effecten op een Natura 2000 gebied echter uitgesloten.

Soorten – flora en fauna

De Flora- en Faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.



Restanten fundamenteën en bestaande verharding

De locatie is reeds als binnenstedelijk perceel voor wonen en dienstverlening bestemd en was als zodanig tot voor kort in gebruik. Na de brand is het terrein geheel geschoond en zijn alleen nog fundamenteën, vloeren en terreinverhardingen aanwezig. Eventuele significante schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten (planten- en diersoorten, die op bijlage IV van de Habitatrichtlijn staan vermeld, alsmede rode lijstsoorten) worden derhalve niet verwacht bij realisering van onderhavig initiatief. Ook is het terrein ongeschikt als broedplaats voor vogels.

Gelet op vorenstaande heeft het plan geen invloed op de beschermde gebieden en beschermde plant- en diersoorten en is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.5. MER beoordeling

Algemeen

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

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

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

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r. Voor projecten groter dan 100 hectare en meer dan 2000 woningen dient altijd een m.e.r.- beoordeling plaats te vinden.

De omvang van de woningbouw (5 woningen) is zodanig beperkt dat er geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden is. Dit betekent dat er een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd kan worden. In bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectenbeoordeling is een aantal beoordelingscriteria opgenomen.

Planbeoordeling (conform bijlage III EEG-richtlijn)

Kenmerken van het project

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

Plaats van het project

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



Nieuwstraat, zicht richting centrum

Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de aard van de ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten te verwachten. Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen van het gebied is niet aan de orde. Realisatie van het plan heeft geen relevante / significante effecten op waterhuishouding, verkeersaantrekkende werking, luchtkwaliteit, bedrijfshinder en externe veiligheid. Dit geldt ook voor het aspect flora en fauna. Dit blijkt uit de vorenstaande verantwoording die in dit bestemmingsplan is vervat.

Het plangebied ligt op voldoende afstand (ca. 4,0 km) van Natura 2000 (Uiterwaarden Waal) en het Gelders NatuurNetwerk (1 km) en zal geen relevante / significante invloed op deze gebieden hebben.

Ten behoeve van het project is een actualiserend historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten leveren geen belemmering op voor de beoogde woningbouw. Het terrein is voor wat betreft het aspect archeologie op grond van de archeologiebeleidskaart vrijgegeven voor relatief kleine bodemingrepen (< 500 m²). Archeologie vormt derhalve geen beletsel voor de ontwikkeling.

Conclusie

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

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

4.6. Verkeer en parkeren

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



Achterzijde perceel; parkeren op eigen terrein

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. Ten aanzien van parkeren kan worden gesteld dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op eigen terrein om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm (2,0 parkeerplaatsen per burgerwoning, ofwel in onderhavige situatie 10 plaatsen op eigen terrein). T.a.v. van de norm van 0,4 parkeerplaatsen in openbaar gebied wordt binnen de ter plekke geldende situatie geen reden gezien hiervoor aanvullende maatregelen te nemen, daar het een centrumgebied betreft waar parkeren in openbaar gebied opgelost wordt binnen redelijke loopafstanden. Kortom, het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.7. Waterhuishouding

Algemeen

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

Huidige situatie

Bodemopbouw

In de Bommelerwaard is een circa 5 meter dikke deklaag aanwezig. De deklaag is een slecht doorlatende laag waarvan de sedimenten behoren tot de Nuenen Groep en het Holoceen. De deklaag bestaat hoofdzakelijk uit klei met plaatselijk zand- of veenlagen. Het onderliggende goed doorlatende eerste watervoerend pakket is circa 65 meter dik en bestaat voornamelijk uit uiterst grove tot middel grove zanden (Formaties van Veghel en Sterksel). Het eerste watervoerend pakket wordt van het tweede watervoerend pakket gescheiden door een 40 à 50 meter dik slecht doorlatend pakket slibhoudende zanden en kleien (voornamelijk bestaande uit de formatie van Kedichem en de formatie van Tegelen).

Geohydrologie

De standen van het grondwater en het oppervlaktewater worden in dit gebied kunstmatig beheerst. Langs de Maas is plaatselijk een nauwe relatie aanwezig tussen de standen van het rivierwater en het grondwater. Of kwel of inzijging optreedt is sterk afhankelijk van de waterstand van de nabij gelegen Maas. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen tussen de dan 0,4-0,8 m-mv en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is groter dan 1,2 m-mv. Het grondwater in het eerste watervoerend pakket stroomt globaal in een west tot zuidwestelijke richting. De afzettingen van de Maas onderscheiden zich van die van de Waal. De stroomruggronden in het sedimentatiegebied van de Maas zijn nagenoeg kalkarm. Deze stroomruggronden zijn over het algemeen te beschouwen als infiltratiegebieden.

Binnen of nabij de planlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig.

Hemelwater

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



Bestaand terrein; geheel verhard

Afvalwater

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

Natuurwaarden

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

Toekomstige situatie

Nieuwe ontwikkeling

De planvorming bestaat uit herbouw van bebouwing daar waar recentelijk bebouwing is gesloopt. Ook zal aan de achterzijde van het gebouw de bestaande verharding worden vervangen door nieuwe verharding, die dienst zal doen als parkeerplaats. Per saldo blijft daardoor de oppervlakte bebouwing en terreinverharding ongewijzigd.

Gevolgen voor de waterhuishouding

Wateroverlast

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

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

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

Afkoppeling en waterberging

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

Indien de toename van het verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan meer dan 500 m² bedraagt (in het stedelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig. Dit betekent dat dan de aanleg van een extra waterbergingsvoorziening noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden verantwoord.

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

Afvoer schoon- en vuilwater

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

Het (schone) hemelwater van het nieuwe woongebouw zal worden afgekoppeld en gescheiden worden aangeboden op de perceelsgrens.

Hierdoor is er in de toekomst de mogelijkheid om de schone stroom aan te sluiten op een hemelwaterriool. Vooralsnog zal de schone en vuile stroom worden aangesloten op het aanwezige gemengde stelsel.

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

Waterkwaliteit - Duurzaam waterbeheer

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen (zoals bv lood, koper en zink).

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

Natuurwaarden

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

Watertoets

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

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

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

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

Het waterschap verzoekt de buitenbeschermingszone aan te duiden middels een algemene aanduidingsregel: Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

De rapportage digitale watertoets is als **bijlage 3** opgenomen bij deze toelichting.

Conclusie

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor realisering van het initiatief. De regeling voor de buitenbeschermingszone is conform de vigerende regeling overgenomen in voorliggend plan.

5. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELS

5.1. Algemeen

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

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

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

5.2. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012)

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

Ook moet van het plan een analoge versie worden vastgesteld. De inhoud van het digitale bestemmingsplan is hierbij van doorslaggevende betekenis.

5.3. Regels

Opzet regels

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

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

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden opgebouwd (voor zover relevant voor het betreffende artikel):

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

5.4. Bestemmingsregeling

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- 'Wonen', met een nadere regeling voor de situering van het woongebouw (binnen een bouwvlak) waarbinnen maximaal 5 appartementen zijn toegestaan.
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', conform de gemeentelijke standaardregels.
- Gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – radar' en 'vrijwaringszone - dijk 2', conform de gemeentelijke standaardregels.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. Ingevolge artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een bestemmingsplan de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt. Hetzelfde artikel bepaalt verder dat deze verplichting niet geldt indien het verhaal van de kosten, genoemd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro, op een andere wijze is geregeld en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

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

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

Omdat de gemeente in voorliggende situatie geen aanleiding ziet voor het stellen van locatie-eisen, is het ingevolge artikel 6.12 Wro niet verplicht om een exploitatieplan op te stellen.

Het plan heeft verder geen consequenties voor de gemeentelijke kas.

6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

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

7. HANDHAVING

7.1. Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen

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

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

7.2. Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan

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

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

7.3. Afwijking van de bouwregels; overgangsrecht

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

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

Bijlage(n) bij toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Digitale watertoets

