



Wijzigingsplan

Toelichting

WIJZIGINGSPLAN

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



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

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

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

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	3
1.4. Leeswijzer	5
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	7
2.1. Bestaande situatie.....	7
2.2. Stedenbouwkundig plan	7
2.3. Positionering op het perceel.....	9
2.4. Oriëntatie	9
2.5. Massa	9
2.6. Beeldkwaliteit	9
2.7. Verkeer & parkeren	10
2.8. Ruimtelijke inpassing perceel.....	10
2.9. Welstandsbeoordeling.....	10
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.....	17
4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1. Archeologie en cultuurhistorie	21
4.2. Leidingen	24
4.3. Milieu	24
4.4. Natuur.....	29
4.5. MER beoordeling.....	30
4.6. Verkeer en parkeren.....	32
4.7. Waterhuishouding	32
5. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELS.....	37
5.1. Algemeen	37
5.2. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).....	37
5.3. Regels	37
5.4. Bestemmingsregeling.....	38

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	39
6.1. Economische uitvoerbaarheid	39
6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid	39
7. HANDHAVING	40
7.1. Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen	40
7.2. Handhaving binnen het kader van het wijzigingsplan	40
7.3. Afwijking van de bouwregels; overgangsrecht	40

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 voorliggend wijzigingsplan is het voornemen om aan de Lindestraat ongenummerd te Kerkdriel kadastraal N3501, tussen de recentelijk gebouwde woning op de hoek Lindestraat / Kastanjestraat en de woning Duitse Weistraat 13 een vrijstaande woning te realiseren. Dit ter invulling van een binnenstedelijk onbebouwd perceelsgedeelte.

De gemeente Maasdriel ziet aanknopingspunten in het ruimtelijk beleid voor deze invulling. Ten behoeve van de ontwikkeling dient het bestemmingsplan ter plekke te worden gewijzigd op basis van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende komplan. Voorliggend document voorziet in de vereiste toelichting die hoort bij deze planologische wijziging.

1.2. Plangebied

De locatie is 459 m² groot en ligt aan de noordzijde van de Lindestraat. Aan de westzijde grenst het perceel aan een woning (Duitse Weistraat 13) met een relatief groot perceel, namelijk 972 m². Aan de oostzijde (Lindestraat 76) bevindt zich een relatief nieuwe woning, gelegen op een kleiner perceel, namelijk 287 m².

Aan de noordzijde grenst de planlocatie aan een watergang met daarachter een tuin van een woning van derden.



Planlocatie, gezien vanaf de Lindestraat

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt bestemmingsplan "Kerkdriel en Hoenzadriel 2013". Het perceel heeft de bestemming 'Wonen'. Het realiseren van een vrijstaande woning is in strijd met het bestemmingsplan, omdat daarvoor een bouwvlak binnen de woonbestemming nodig is waarop een hoofdbouw gerealiseerd mag worden.

Het beoogde plan kan, mits vanuit beleidsoverwegingen gewenst, gerealiseerd worden met een wijziging op basis van artikel 22.7.3 “Wijziging voor de bouw van extra woningen”

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met deze bestemming wijzigen teneinde de toevoeging van een bouwvlak en bouwaanduidingen voor de bouw van extra woningen mogelijk te maken, mits:

- a) de benodigde onderzoeksgegevens beschikbaar zijn om een afweging aangaande de aanwezige waarden en belangen en milieu- en wateraspecten te kunnen maken teneinde een goede ruimtelijke ordening te kunnen waarborgen; uit de onderzoeksgegevens moet de geschiktheid van de gronden blijken voor de nieuwe functie;
Voorliggende toelichting zal nader ingaan op de relevante milieukundige en ruimtelijke aspecten.
- b) de woningbouw past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Maasdriel;
Hieraan wordt voldaan, zie daarvoor de toelichting in het hoofdstuk beleid.
- c) de woningbouw inpasbaar is binnen het stedenbouwkundig beeld;
In hoofdstuk 2 van de toelichting zijn de relevante aspecten belicht.
- d) aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden geschaad;
Voorliggende toelichting zal nader ingaan op de relevante milieukundige en ruimtelijke aspecten.
- e) de haalbaarheid van de bestemmingswijziging ook financieel is aangetoond;
De gemeente en initiatiefnemer hebben dit aspect afdoende afgestemd.
- f) de regels van dit artikel onverminderd van toepassing blijven.
Deze zijn in de regels van het wijzigingsplan overgenomen.



Uitsnede vigerend plan (planlocatie met blauwe aanduiding)

1.4. 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 wijzigingsplan gehandhaafd wordt.



Vijvers tegenover de planlocatie

2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

2.1. Bestaande situatie

De planlocatie werd tot voor kort als tuin gebruikt en is ter voorbereiding op voorliggend bouwplan reeds opgeschoond. De woning grenzend aan de oostzijde van het perceel, staat direct langs de perceelsgrens. De muur van het gebouw is de scheidingsgrens en vanaf de achtertuin, bevindt zich langs de perceelsgrens een haag die doorloopt tot de perceelsgrens aan de achterzijde.

Buiten de perceelsgrens aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich in de openbare ruimte gazon met een trottoir. Aan weerszijden van dit voetpad staan beuken. Het grasveld grenst aan de Lindestraat. Hier is een plateau gerealiseerd met een brievenbus en een glasbak. Aan de zuidzijde van de Lindestraat bevindt zich een langgerekte vijver met aan de noordzijde een aantal knotwilgen en 2 treurwilgen.

De Lindestraat is een relevante ontsluitingsweg voor de woonwijk in het westen van Kerkdriel. Het is in deze woonwijk tevens de enige weg die aansluit op één van de hoofdontsluitingswegen van Kerkdriel, namelijk de Duitse Weistraat. Deze hoofdontsluitingsweg is onderdeel van de doorgaande route tussen Kerkdriel en Velddriel en tevens een relevante verbindingsweg richting de N831 en de A2.

De meeste woningen in de omgeving van de planlocatie zijn vrij recent gerealiseerd en hebben een moderne uitstraling, behalve de woning grenzend aan de westzijde van het plangebied. Deze woning is met de voorgevel aan de Duitse Weistraat gepositioneerd. Deze ruime en langgerekte woning heeft een landelijk wonen uitstraling. Het plangebied bevindt zich tussen een moderner type woning en een landelijke woning.

2.2. Stedenbouwkundig plan

De op zich passende bestaande invulling als tuin maakt plaats voor een woning met straatgerichte voortuin. Dit leidt tot een andere maar eveneens ruimtelijk goede afronding van de stedenbouwkundige structuur.

De wijk waar het plangebied zich in bevindt, is stedenbouwkundig te karakteriseren als een boomstructuur, stedenbouwkundig ook wel getypeerd als 'bloemkoolwijk'. De bloemkoolwijk is ontstaan rond 1970 en wordt gekenmerkt door de kronkelende hofjes. De verkeersstromen zijn sterk hiërarchisch geordend en het doorgaande verkeer wordt geleid over een beperkt aantal hoofdontsluitingswegen. De bloemkoolwijken zijn bedacht als tegenreactie op de monotone hoogbouw uit de vroeg-naoorlogse woonmilieus.

Het accent binnen de bloemkoolwijk ligt op eengezinswoningen met een tuin, verschillende woningplattegronden, verspringende rooilijnen en meanderende verkavelingsvormen en de kleinschalige architectuur.

De gefaseerde en deels individuele ontwikkeling van gebouwen in de wijk heeft geresulteerd in een diversiteit in bouwstijl, maat en positionering van het hoofdgebouw op het perceel. Opvallend in de wijk is het voorkomen van relatief moderne woningen en meer traditionele woningen, waaronder doorzonwoningen. Bepalend voor de ruimtelijke samenhang van de wijk is de sterk meanderende wegenstructuur en verkavelingsvormen.

De basis van het voorliggende plan is dat er 1 vrijstaande woning wordt gerealiseerd die past in de omgeving. Om de nieuw te bouwen woning op juiste wijze in de omgeving in te passen, is het noodzakelijk om stedenbouwkundige randvoorwaarden te volgen, die passen in de wijk. Het behoud van een gemengd beeld met enerzijds individuele ontwikkeling van woningen en anderzijds projectmatige bouw volgens een thema en het realiseren van woningen met voor- en achtertuinen, zijn relevante uitgangspunten. Dit betekent dat de karakteristieken van de directe omgeving als leidraad dienen voor de bebouwing van de planlocatie. Dit leidt tot de realisatie van een vrijstaande woning van 2 bouwlagen met een schilddak, een veranda en een garage. De woning krijgt een eigen uitstraling en is geen onderdeel van een projectmatig bebouwingsbeeld van meerdere gelijkende woningen. Een dergelijke oplossing past gezien het eveneens individuele karakter van de belendende woningen.



Stedenbouwkundig plan

2.3. Positionering op het perceel

Ter behoud van het individuele karakter van de belendende woningen moet enige afstand tussen de nieuw te realiseren woning en de hoofdmassa van de woning op het perceel aan de oostzijde van het plangebied worden aangehouden.

De rooilijnen van de woningen in de Lindestraat variëren. Een aantal percelen beschikt over een diepe voortuin, andere over een zeer kleine voortuin. Alle percelen hebben een voortuin van minimaal enkele meters. In dit geval zal de afstand tot de weg minder van belang zijn, vanwege de ligging van een gazon met bomen en een wandelpad tussen de Lindestraat en zuidzijde van de kavel. Om het individuele karakter van de woningen te ondersteunen, wordt een beperkte rooilijnverspringing toegepast. Deze verspringing is beperkt, omdat daarmee een voldoende eenduidige positie van de woningen in de straat behouden blijft.

Navolgende aspecten over oriëntatie, massa en beeldkwaliteit zijn indicatief en inspirerend. Afwijking hiervan is mogelijk op basis van wensen van de individuele te ontwikkelende partijen, zolang het gedachtegoed van de stedenbouwkundige structuren en traditionele stijl, passend in de omgeving wordt opgevolgd.

2.4. Oriëntatie

De aanwezige gebouwen in de bloemkoolwijk hebben zowel langs- als kopgevels. Gezien de breedte van het perceel wordt er gekozen voor een kopgevel. De diverse structuur in de wijk ondersteunt het individuele karakter per woning of groep woningen en de onderlinge diversiteit. De oriëntatie van de nieuw te realiseren woning is gericht op de Lindestraat. Deze positionering sluit aan bij de bestaande woningen aan de Lindestraat.

2.5. Massa

De nieuw te bouwen woning heeft een traditionele kapvorm met een schilddak en een hoogte van 2 bouwlagen en een kap.

De hoofdmassa van de nieuw te bouwen woning is passend binnen de range zoals die binnen de wijk veelvuldig is toegepast. De bouwhoogte van de nieuwe woning wijkt beperkt af ten opzichte van de belendende bebouwing, wat het individuele karakter van de woningen onderstreept.

2.6. Beeldkwaliteit

Binnen het beeld van een bloemkoolwijk met een traditionele bebouwingsstructuur, waar esthetisch gezien veel varianten op het thema mogelijk zijn, is het schilddak een passende dakvorm. De traditionele uitstraling wordt verder ondersteund door gebruik te maken van overwegend traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. In de vormtaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken.

2.7. Verkeer & parkeren

De nieuwe woning wordt met een eigen inrit ontsloten. Deze sluit aan op de Lindestraat. De woning beschikt over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Bezoekers kunnen eveneens parkeren op het erf en de erftoegang. Hiervoor is ruim voldoende plaats, gezien de lengte van de oprit en ontsluiting die benodigd is tussen de woning en de straat.

Bij de verdere uitwerking van de oprit en vervolgens de ontsluiting vanaf de Lindestraat naar de oprit, moet er rekening worden gehouden met de bomen op gemeentelijke grond.

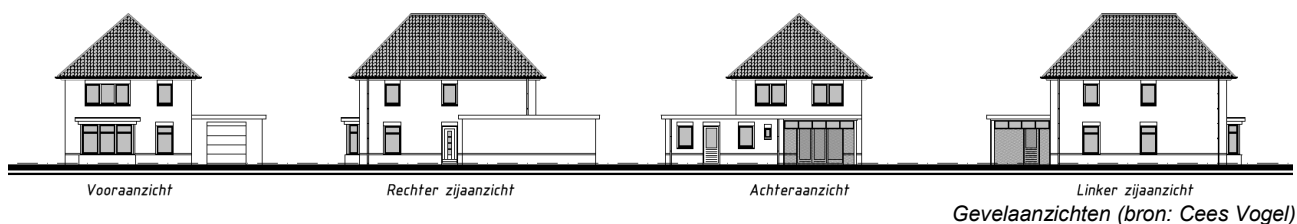
2.8. Ruimtelijke inpassing perceel

Vanaf de Lindestraat is er zicht op straatgerichte voorerven en gebouwen en zijn achtererven afgeschermd. Eenzelfde beeld zal op de planlocatie worden voorgestaan; een straatgerichte voortuin en voorgevel aan de zijde van de Lindestraat en afgeschermd achtererf met private tuin en bijgebouwen. De inrichting aan de achterzijde van het perceel is uiteraard vrij te bepalen. Er kan gekozen worden voor een schutting of juist een groene inpassing die de afscheiding verzorgt. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een watergang met grenzend hieraan, achtertuinen van bestaande woningen

De voortuin wordt bebouwingsvrij en past in het karakter van de aanwezige bebouwing. Mocht de toepassing van een erfafscheiding wenselijk zijn, dan dienen de randen van de tuin, gelegen voor de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn van de woning, bij voorkeur uitgevoerd te worden met een lage haag van gebiedseigen beplanting zoals liguster, beuk of veldesdoorn. Dieper op het perceel mag deze haag ook hoger worden. Op deze wijze wordt met name aan de straatzijde een duidelijke scheiding gemaakt tussen de bestaande brede wegberm en de private tuin en tussen belendende percelen.

2.9. Welstandsbeoordeling

Voor dit plan is reeds een woningontwerp uitgewerkt (Cees Vogel, tekening gedateerd 27 mei 2016), dat door welstand akkoord bevonden is.



3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het 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 bouw 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. 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 verdichting binnen een bestaande woonwijk, concreet de toevoeging van 1 burgerwoning. Dit betreft een kleinschalige ingreep, die niet leidt tot een significant negatief effect op het Natura2000 gebied, zie ook par. 4.4.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Met onderhavig initiatief (toevoeging van 1 woning binnen een reeds aanwezige woonbestemming) 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 van hogere ecologische waarde (zie ook paragraaf 4.4. van deze toelichting), waardoor dit aspect niet nader onderzocht hoeft te worden.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland (december 2015)

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 toevoeging van een woning binnen een reeds aanwezige woonbestemming is kleinschalig van aard, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is. Wel dient bij dergelijke initiatieven aangetoond te worden dat deze passen binnen de woningbouwprogrammering zoals die in regionaal verband is afgestemd (zie hierna).

Met de realisatie van een woning op een nog onbebouwde plek in een woonwijk wordt invulling gegeven aan het bouwprogramma binnen de gemeente Maasdriel, dat aansluit op de behoefte. Het voornemen sluit aan bij gegroeide stedenbouwkundige structuur en past daarmee in de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

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 Woonprogramma 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 toevoeging van 1 burgerwoning is niet in strijd met het KWP3, zie ook par. 3.3. en 3.5.

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

3.3. Regionaal beleid

Woonvisie Gelderland: Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019

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

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

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

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

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

3.4. Beleid Waterschap

Waterbeheerprogramma 2016 – 2021

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Zo is het van belang dat er bij nieuwe ruimtelijke plannen voldoende waterberging wordt gecreëerd om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

Keur waterkeringen en wateren

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

De reeds aanwezige woonbestemming op de planlocatie staat reeds bebouwing en verharding toe, alleen niet de toevoeging van een hoofdgebouw. Feitelijk zal er een toename van bebouwing en verharding zijn als gevolg van de toe te voegen woning. Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten voor de waterhuishouding, zie ook paragraaf 4.7.

3.5. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie en plan-MER Maasdriel

Op 20 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel de 'Structuurvisie en plan-MER gemeente Maasdriel vastgesteld. Deze structuurvisie is de 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 1 extra woning. In de Structuurvisie en plan-MER Maasdriel is het volgende bepaald ten aanzien van het bouwen van nieuwe woningen:

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

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

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



Fragment kaartbeeld Bebouwingscontouren Structuurvisie en plan-MER Maasdriel

Voorliggend initiatief voorziet in het oprichten van 1 nieuwe woning in de bebouwde kom 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 omdat deze in reeds bestaand stedelijk gebied is gelegen.

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 1 woning 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. 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. Ook geldt voor de locatie een lage archeologische verwachtingswaarde. Vandaar dat in het vigerende bestemmingsplan ook geen archeologische dubbelbestemming op de planlocatie is gelegd. Er geldt geen onderzoeksplicht op deze locatie.

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.

Binnen en in de nabijheid van de planlocatie komen geen beschermde monumenten of historisch beschermde structuren voor. De gebiedsontwikkeling rond de planlocatie is gelaagd ontstaan. Aan de hand van de volgende beeldenreeks is deze ontwikkeling geïllustreerd. Overigens is deze ontwikkeling geen aanleiding om vanuit historische optiek regels vast te leggen in dit wijzigingsplan, maar wordt wel in lijn met de ontwikkelingsgeschiedenis van dit deel van de kern aansluiting gezocht bij de planmatig ontworpen stedenbouwkundige structuur.

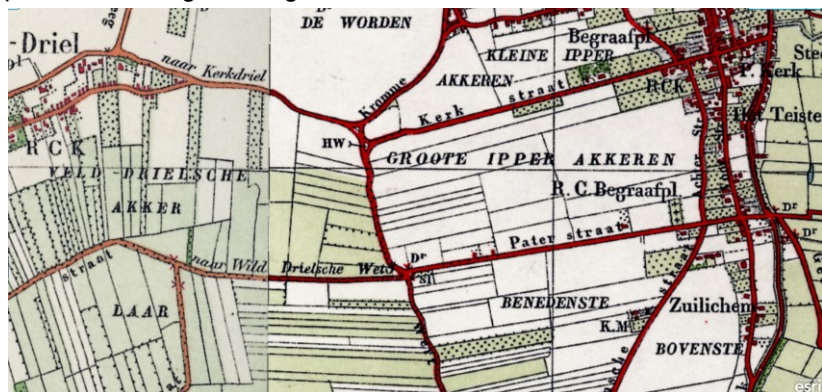
De topografische kaarten zoals die hierna zijn opgenomen, zijn afkomstig van het kadaster.

1850

Op de kaart van 1850 (zie hieronder) is de Duitse Weistraat reeds aanwezig. Ter plaatse van de planlocatie was destijds een boomgaard aanwezig. De kernrand van Kerkdriel ligt ver weg; de planlocatie ligt in dan nog onbebouwd agrarisch gebied.

1950

In 1950 is de boomgaard verdwenen en zijn de gronden rond de planlocatie in agrarisch gebruik en met een dicht slotenstelsel ontwaterd.

1975

Op de kaart van 1975 is de boerderijwoning aan de Duitse Weistraat herkenbaar, welke aan de westzijde van onderhavige planlocatie is gelegen. De planlocatie maakt op dat moment nog deel uit van de huiskavel bij die bestaande woning.



1995

De grote planmatige uitleg van de kern Kerkdriel is op de topografische kaart van 1995 goed zichtbaar. De oostelijke helft van de wijk is reeds gebouwd, de westelijke helft, waar onderhavige locatie onderdeel van uitmaakt, is in aanleg. Het stratenplan is reeds zichtbaar, evenals de hoofdwaterstructuur op wijkniveau, parallel aan de Lindestraat.



2010

De Lindestraat is inmiddels bebouwd. De Kastanjestraat moest op dat moment nog gerealiseerd worden. Aldus is die straat, met de aanliggende woonbebouwing van zeer recente datum. Dit geldt ook voor de hoekwoning die naast onderhavig perceel is gelegen.



Onderhavig planvoornemen voorziet in het plangebied in nieuwbouw die past binnen de gefaseerd aangelegde structuur van de woonwijk. Er wordt aansluiting gezocht bij de stedenbouwkundige structuur en het bebouwingspatroon. De toevoeging van de woning leidt tot een logische afronding in de woonstraat en tast de leesbaarheid van de meer historische bouw aan de Duitse Weistraat niet aan.

Met onderhavig initiatief vindt geen aantasting plaats van het historisch wegprofiel alsmede overige historische waarden. Met 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 historisch bepaalde structuren en kenmerken.

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.

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 bouwkaavel 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.

Woning 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 woonomgeving waarin de locatie is gelegen, en het gegeven dat in de vigerende regeling ook reeds gebruik voor wonen is toegestaan, de omgeving en de aanwezige milieuruimte niet worden verengd door de nieuwe woning.

Woning als gevoelig object

De VNG heeft een handreiking voor de ruimtelijke ordeningspraktijk 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.

In de omgeving van het projectgebied zijn enkele bedrijven aanwezig. In de nabijheid van de woningen komen dus ook andere functies voor, waaronder bedrijven.

Als omgevingstype mag dan ook 'gemengd gebied' gehanteerd worden. Hieronder is in beeld gebracht welke bedrijven er in de omgeving aanwezig zijn. Vervolgens wordt bepaald tot welke milieucategorie elk bedrijf behoort om zodoende de benodigde afstand te bepalen.

Duitse Weistraat 10 betreft een niet agrarisch bedrijf, bestemd als categorie 1 of 2 bedrijf, danwel 3 voor zover bestaand. Het betreft Berghout Banden, accu- en wielenservice, milieucategorie 2 (en daarmee reeds passend in een woongebied).

Duitse Weistraat 12 is bestemd als Agrarisch bedrijf, niet intensief, maximale milieucategorie 3.2 (richtafstand 50 meter). De werkelijke afstand vanaf de dichtstbijzijnde hoek van het bouwvlak tot aan de planlocatie is 90 meter. De bedrijfsgebouwen staan op meer dan 100 meter afstand van de planlocatie.

Duitse Weistraat 14 / Laarstraat 2, bestemd als categorie 1 of 2 bedrijf, danwel 3 voor zover bestaand. Het betreft Prochamp B.V. groente- en fruitbedrijf, milieucategorie 3.2 (richtafstand 50 meter). De werkelijke afstand tot de dichtstbijzijnde hoek van het bouwvlak is 70 meter.

Andere bedrijven liggen op meer dan 100 meter afstand van de planlocatie en zijn in deze niet relevant.

Geconcludeerd kan worden dat de toevoeging van de woning als zijnde gevoelig object de omliggende bedrijven niet zal hinderen in de bedrijfsvoering. Bovendien zijn er tussen de beoogde woning en de bedrijven reeds bestaande woningen gelegen die maatgevend zijn voor de ontwikkelingsruimte van de bedrijven. Een goed woon- en leefklimaat staat in relatie tot omliggende bedrijven voldoende vast.

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 nieuwe woning. 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** (Verhoeven Milieutechniek, Verkennend onderzoek, nieuwbouw aan de Lindestraat ongenummerd (kadastraal N 3501) te Kerkdriel, Rapportnr.: B16.6501 versie: 30 november 2016) toegevoegd. Hierin zijn de volgende conclusies opgenomen.

Voor de algemene bodemkwaliteit werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt voor de algemene bodemkwaliteit de verdachte hypothese voor de onderzoekslocatie aanvaard. In het grondwater is maximaal een lichte verontreiniging met barium aangetoond. In de teeltlaag is maximaal sprake van lichte verontreinigingen met DDE(som) en DDD(som). Verder zijn in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen met de overige onderzochte parameters aangetoond.

De aangetoonde verontreinigingen betreffen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden. Aangezien de interventiewaarden niet worden overschreden zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

Bij het vaststellen van de onderzoeksopzet is aangegeven dat wanneer er tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen sprake is van matige en/of sterke bijmengingen met puin alleen een maaiveldinspectie en een visuele inspectie van de opgeboorde grond zullen worden uitgevoerd. Tijdens de veldwerkzaamheden (maaiveldinspectie en zintuiglijke beoordeling opgeboorde grond) zijn geen sporen puin en/of asbestverdachte materialen (in de fractie >16 mm) aangetroffen. Op basis hiervan kan definitief worden gesteld dat de locatie niet verdacht is op het voorkomen van asbest in de bodem en derhalve het uitvoeren van een verkennend onderzoek naar asbest definitief niet noodzakelijk is.

Middels voorliggend onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem gelegen aan de Lindestraat ongenummerd (kadastraal N3501) te Kerkdriel voor het beoogde doel in voldoende mate vastgelegd.

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.

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 meer dan 1 km bevindt zich de opslag van Agib. De planlocatie ligt 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.

Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai op de nieuwe woningen door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage 2**.

De planlocatie is gelegen aan een 30 km/u-weg. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gezoneerde weg Duitse Weistraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens.

De geluidbelasting op de gevels van het bouwplan als gevolg van wegverkeer op de 30 km/uur weg Lindestraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde nergens.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (bouwbesluit) dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur zijn niet zoneplichtig en hoeven formeel niet te worden beschouwd. In het kader van een goed woon- en leefklimaat zijn deze wegen echter alsnog meegenomen. De maximale gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van het bouwplan bedraagt 54 dB. Een normale gevel van een woning heeft minimaal een geluidwering van 20 dB. Het is echter aannemelijk dat een gevel van een nieuwbouwwoning een grotere geluidreductie heeft dan de minimale 20 dB die in het Bouwbesluit worden gehanteerd.

Geconcludeerd wordt dat het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd is. Een eventueel vervolgonderzoek naar de karakteristieke gevelwering is niet noodzakelijk.

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 1 woning 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. De locatie is reeds als binnenstedelijk perceel voor wonen bestemd en was als zodanig tot voor kort in gebruik. Het bijgebouwtje dat op het perceel stond is evenals de tuinaanplant verwijderd. Momenteel is op de locatie alleen een restant van een haag aanwezig en een grasperceel. 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 om de beschermde gebieden en beschermde plant- en diersoorten en is geen nader onderzoek noodzakelijk.

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

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 wijzigingsplan betreft een ontwikkelingsplan. De activiteiten die door dit wijzigingsplan mogelijk worden 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 wijzigingsplan wordt woningbouw 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 (1 woning) 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 1 woning 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 bestaande woonwijk binnen de bebouwde kom van Kerkdriel. De gronden waren reeds volledig voor wonen bestemd en als zodanig in gebruik.

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 wijzigingsplan is vervat.

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

Ten behoeve van het project is een 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. Archeologie vormt derhalve geen beletsel voor de ontwikkeling.

Conclusie

De impact van de toevoeging van 1 woning in een woonwijk 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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

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). 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 woongebied 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 de planlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. De locatie is wel gelegen nabij een tweetal oppervlaktewateren: een B-watgang met een in het bestemmingsplan vastgelegde beschermingszone aan de achterzijde van het perceel (noordzijde) en A-water in de vorm van brede vijvers aan de overzijde van de Lindestraat (zuidzijde).

Hemelwater

Het hemelwater ter plaatse van de op te richten woning kan momenteel vrij infiltreren in de bodem.

Afvalwater

De woningen rond de planlocatie zijn 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 de bouw van een woning met bijgebouwen en aanleg van erfverharding en een perceelsootsluiting.

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. De verhardingsoppervlakte zal toenemen, evenwel minder dan 500 m². Op eigen terrein zullen voorzieningen getroffen moeten worden om regenwater in de bodem te laten infiltreren.

Daartoe is naast en achter de woning voldoende gelegenheid op eigen perceel om aan de retentienorm van het waterschap te voldoen. Eventueel kan een overloop op de achterliggende watergang worden uitgewerkt.

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.

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

Waterkwaliteit - Duurzaam waterbeheer

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

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

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

Natuurwaarden

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

Watertoets

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

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets. 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.

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor realisering van het initiatief. De rapportage digitale watertoets is als **bijlage 3** opgenomen bij deze toelichting.

5. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELS

5.1. Algemeen

Een wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 voorliggend wijzigingsplan zijn de planregels van het moederplan - "Kerkdriel en Hoenzadriel 2013" van toepassing verklaard, e.e.a. conform het voorschrift in artikel 22.7.3 "Wijziging voor de bouw van extra woningen" van dit plan. Aldus geldt voor de locatie de bestemming wonen en is door het toekennen van een bouwvlak op de verbeelding de realisatie van 1 vrijstaande woning mogelijk



Planlocatie met buurperceel Lindestraat 78

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een wijzigingsplan 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 wijzigingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de bouw van 1 woning. De kosten voor opstelling van deze wijziging 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 ontwerpwijzigingsplan heeft een ieder vervolgens de mogelijkheid om te reageren op dit plan. Nadat de gemeenteraad van Maasdriel het wijzigingsplan heeft vastgesteld, staat het plan 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 wijzigingsplan

Na het van kracht worden van dit wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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

