

Bestemmingsplan

Toelichting

Kerkdriel herziening 2020, Teisterbandstraat 33

Gemeente Maasdiel

BESTEMMINGSPLAN

Toelichting

Kerkdriel herziening 2020, Teisterbandstraat 33

Gemeente Maasdriel

IDN-nummer: NL.IMRO.0263.BP1219-VG01

Status: vastgesteld

Datum: 8 april 2021



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl



INHOUD**BLZ**

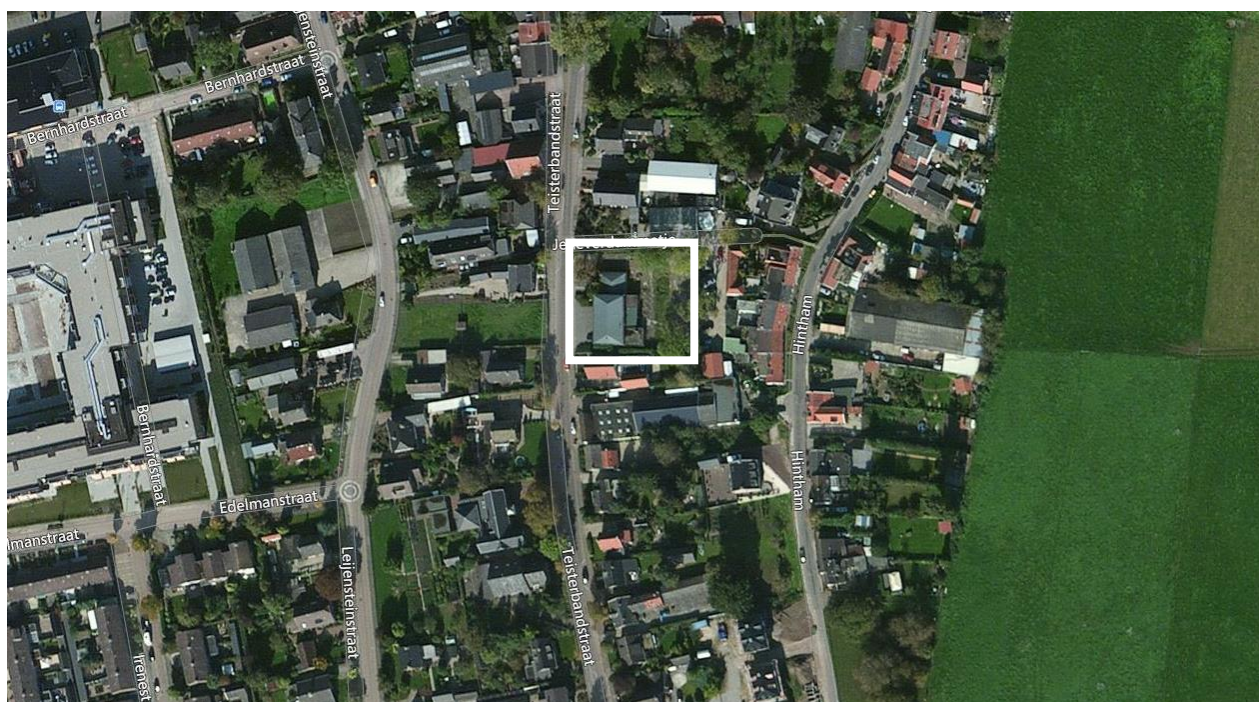
1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4. Beleidsoverweging	5
1.5. Leeswijzer	6
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	7
2.1. Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2. Beschrijving planontwikkeling	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1. Europees- en Rijksbeleid	10
3.2. Provinciaal beleid	14
3.3. Beleid Waterschap	17
3.4. Gemeentelijk beleid.....	18
4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1. Archeologie en cultuurhistorie	20
4.2. Leidingen	22
4.3. Milieu	23
4.4. Natuur	30
4.5. MER beoordeling.....	31
4.6. Verkeer en parkeren.....	33
4.7. Waterhuishouding	33
5. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELS.....	39
5.1. Algemeen	39
5.2. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).....	39
5.3. Regels	39
5.4. Bestemmingsregeling.....	40
6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	41
6.1. Economische uitvoerbaarheid	41
6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid	41

7. HANDHAVING 42

- 7.1. Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen 42
- 7.2. Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan 42
- 7.3. Afwijking van de bouwregels; overgangsrecht 42

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 2 Bodemonderzoek
- Bijlage 3 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4 quickscan stikstof
- Bijlage 5 Watertoets



Uitsnede luchtfoto (Bingmaps) met planlocatie in wit kader

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

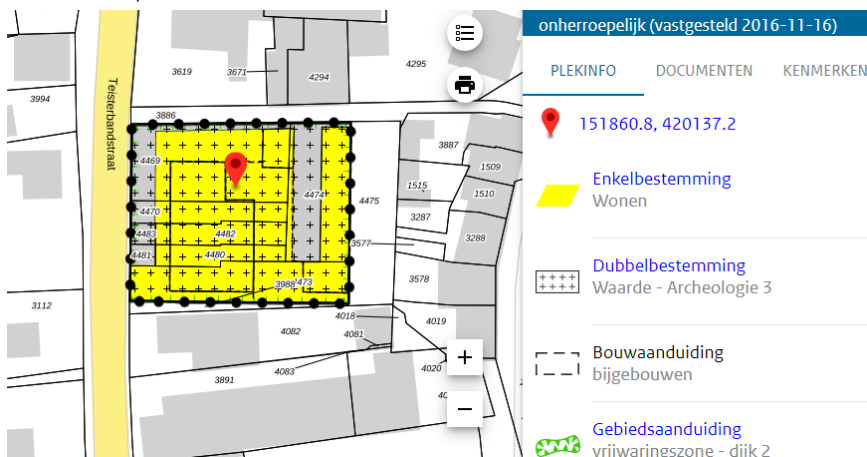
Bij raadsbesluit van 30 september 2004 is besloten tot het samenvoegen van drie brandweerposten van destijds te Kerkdriel, Rossum en Heerewaarden tot één brandweerpost Maasdriel-Oost. De brandweerkazerne Teisterbandstraat 33 te Kerkdriel is daardoor buiten gebruik gesteld. Dit is aanleiding geweest om de locatie te gaan herbestemmen naar 5 grondgebonden rijwoningen, parkeerboxen en parkeerplaatsen. E.e.a. is in 2016 in een bestemmingsplan vastgelegd.

Inmiddels is de wens ontstaan om het gebouw met 5 woningen aan te gaan passen en daar één woning van af te halen en de bestaande aangrenzende tussenwoning met een aanbouw te verruimen. Daarnaast is het wenselijk de woontitel die van het woongebouw wordt afgesplitst als vrijstaande woning te herbouwen, binnen het zelfde plangebied.

De gemeente Maasdriel ziet aanknopingspunten in het ruimtelijk beleid voor deze herinvulling en heeft het bouwplan dat daarvoor is uitgewerkt, voor zowel de vrijstaande woning als het aangepaste woongebouw goedgekeurd. Voorliggend document voorziet in de vereiste toelichting die hoort bij deze planologische wijziging van de bestemmingen, die dienen te worden aangepast aan de beoogde nieuwe ruimtelijke opzet.

1.2. Plangebied

Het projectgebied is gelegen aan de Teisterband 33 te Kerkdriel. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Maasdriel, sectie K, nummers 4469 (perceel beoogde vrijstaande woning), 4470, 4473, 4474, 4480, 4481, 4482 en 4483. Binnen het projectgebied is in de huidige situatie een (voormalige) brandweerkazerne gelegen met daarin 5 aaneen gebouwde woningen. Aan de achterzijde van deze voormalige kazerne zijn tuinen bij de woningen, parkeerruimte en een aantal garageboxen gerealiseerd. De locatie waar de nieuwe vrijstaande woning is voorzien, is onbebouwd.



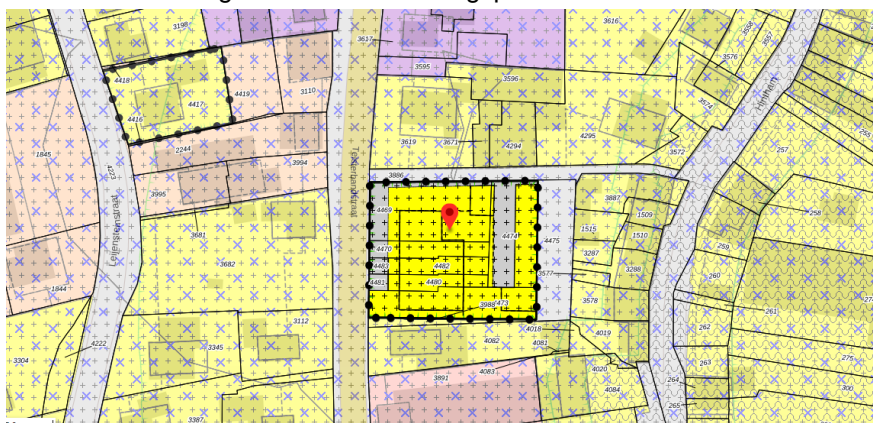
Projectgebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Planlocatie

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2016, Teisterbandstraat 33", gemeente Maasdriel, onherroepelijk en vastgesteld op 16 november 2016. Het perceel heeft de woonbestemming 'met een regeling gericht op 5 woningen binnen één woongebouw en een regeling voor de garageboxen op het achterterrein. Daarnaast liggen in de nabijheid de bestemmingen 'Wonen', 'Gemengd' (overzijde van de weg) en 'Detailhandel' (zuidzijde). Het realiseren van één vrijstaande woning in ruil voor één woontitel uit het woongebouw is in strijd met het bestemmingsplan, omdat daarvoor een aangepaste woonbestemming nodig is. Het beoogde plan kan gerealiseerd worden met een herziening van het bestemmingsplan.



Bestemmingen projectgebied (oplichtend) en omgeving (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

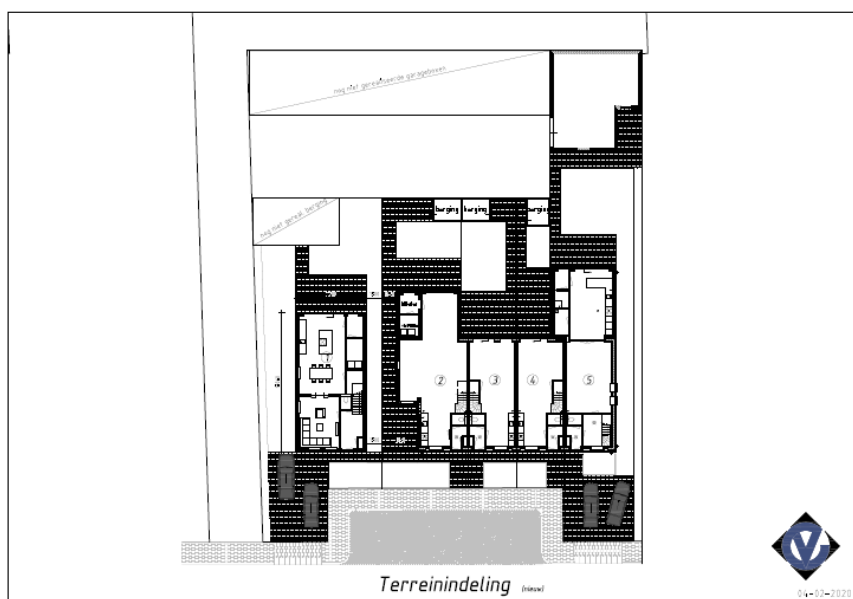
Daarnaast is de nieuwe parkeerregeling 2018 van kracht geworden na de vaststelling van voornoemd bestemmingsplan, alsmede een regeling die de opsplitsing van woningen in meerdere appartementen reguleert. Ook deze zijn verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

1.4. Beleidsoverweging

Initiatiefnemer is niet van plan het pand in vergelijkbare staat en vergelijkbaar gebruik terug te herstellen, nadat de noordelijke woning is verwijderd en dan de (nu) tussenwoning weer is aangeheeld tot hoekwoning. Op de vrije noordelijke ruimte wordt daarbij een nieuwe vrijstaande woning gebouwd. Het voorliggende plan bevat daartoe passende, voldoende ruime ontwikkelingsmogelijkheden. Er kan daarom, binnen acceptabele kaders, meegewerkt worden aan een nieuwe invulling die niet direct past in het huidige bestemmingsplan. Deze kaders dienen ervoor te zorgen dat er een acceptabel straatbeeld en haalbare inrichting ontstaat. Bovenal zal een herbestemming naar één vrijstaande en 4 aaneen gebouwde woningen leiden tot een goede ruimtelijke en verbeterde functionele inpassing op deze locatie.

De Omgevingsdienst Rivierenland heeft de plannen getoetst en heeft in haar eindbeoordeling (brief van 17 maart 2020) de volgende voor het bestemmingsplan relevante eindconclusies getrokken, die in voorliggend plan zijn verwerkt:

Het vooroverleg is ter goedkeuring voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit tijdens de vergadering van dinsdag 10 maart 2020. Het vooroverleg voldoet aan redelijke eisen van welstand mits; “De definitieve materiaalkeuze dient bij de vergunning nog nader overlegt te worden. De voorkeur van de commissie gaat uit naar een roodbruin genuanceerde gevelsteen, bij voorkeur niet te donker maar passend in het bestaande straatbeeld.”



Positief beoordeeld bouwplan (bron: bb Cees Vogel)

Op basis daarvan kan een afwijkingsprocedure of wijziging bestemmingsplan worden doorlopen. Voor dit laatste is gekozen, waarbij de omgevingsdienst aangeeft dat de benodigde onderzoeken, waaronder stikstof, dienen aan te tonen dat de plannen uitvoerbaar zijn. Aldus is dit aspect en het aspect wegverkeerslawaaï in het kader van voorliggend bestemmingsplan onderzocht, De andere aspecten zijn reeds afdoende onderzocht in het kader van het bestemmingsplan dat in 2016 is vastgesteld.

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.



Locatie beoogde vrijstaande woning en te slopen aanbouw woongebouw

2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

De locatie bevindt zich nabij het centrum van Kerkdriel, in het oostelijke deel van de kern. Het projectgebied ligt aan de Teisterbandstraat en noordelijk van het plangebied ligt het Jeneverdammetje. Het Jeneverdammetje is een langzaamverkeersverbinding die de Teisterbandstraat met de Hintham verbindt. Deze is voor autoverkeer doodlopend. In het projectgebied is het tot 5 woningen vebouwde gebouw van de voormalige brandweerkazerne gelegen.

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



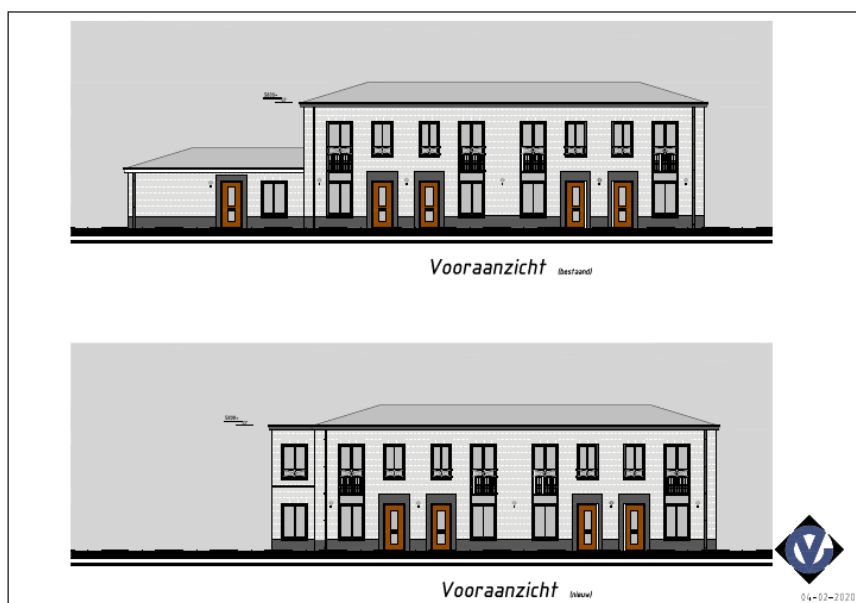
Variabel straatbeeld Teisterbandstraat (zuidelijk van planlocatie)

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

2.2. Beschrijving planontwikkeling

Programma

Zoals in hoofdstuk 1 is toegelicht, is het wenselijk om het stedenbouwkundige beeld aan te passen waarbij het aantal woningen gelijk zal blijven. Door de verbouwing van het bestaande woongebouw, zal de bestaande lage aanbouw aan de noordzijde vervallen en zal het gebouw aan deze zijde aangepast worden, conform onderstaande beelden (bestaande en toekomstige situatie vooraanzicht).



Voorgevel woongebouw, bouwplan (bron: bb Cees Vogel)

Gezien de mogelijkheden die de locatie biedt en de woningmarkt van dit moment, is de herinvulling met een woongebouw van 4 woningen en één vrijstaande woning mogelijk. Daarbij zal de karakteristiek van het woongebouw, de voormalige brandweerkazerne, behouden blijven, zoals die nu ook al aanwezig is. In afstemming met welstand is ervoor gekozen om de te realiseren vrijstaande woningen een eigen vorm en gebaar te geven en ook afwijkende kleurstellingen en materialisering, e.e.a. aansluitend bij het individuele karakter van woningen elders in de Teisterbandstraat.

Voor parkeren geldt de gemeentelijke parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, Aldus biedt het plan voor de 5 woningen op eigen terrein ruimte aan 10 parkeerplaatsen. Aan de straatzijde zijn enkele bezoekersparkeerplaatsen die behouden blijven.

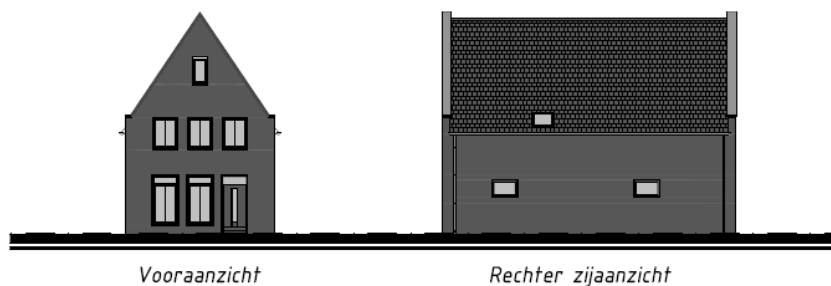
Ruimtelijk

Op de locatie wordt het bestaande gebouw (in beginsel een gymzaal, later brandweerkazerne) verbouwd, leidend tot eenzelfde bouwmassa en een architectuur die verwijst naar de voormalige functie en gebouwindeling.

Om aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van het gebouw, maar ook de (woon-)omgeving is het industriële gevelbeeld met de indeling van de grotere roldeuren van de voormalige kazerne in het ontwerp aangepast en gevoegd naar het beeld van een woongebouw. Dit aangepaste beeld blijft het uitgangspunt voor de nu door te voeren aanpassingen in het noordelijke gebouwdeel.

Daarbij zal de vorm en eenduidige gevelindeling met herkenbare repetitie van vormen (zoals ook bij de kazerne het geval is), behoud blijven en zal het gebouw deels zijn bijzondere en – t.o.v. traditionele woningen – afwijkende vorm blijven tonen.

De vrijstaande woning wordt uitgevoerd als traditionele, dorpse woning met een straatgerichte topgevel en een rijzig zadeldak, Als aangegeven en besproken met welstand, zal er een traditionele materiaaltoepassing worden gekozen van in hoofdzaak baksteen en pannen, met zorgvuldig uitgewerkte gevelopeningen en details.



Voor- en zijgevel vrijstaande woning (bron: bb 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 verbouw van een bestaand pand en de nieuwbouw van een vrijstaande woning, waarbij de woonfunctie behouden blijft. Daarmee is o.a. het belang van de waterkwaliteit (grondwater) geborgd. Het voornemen leidt niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

Vogel- en habitatrichtlijn

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

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

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de nieuwe omgevingswet, wordt momenteel de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) door het rijk opgesteld. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 wordt hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De voorgestane transformatie waarbij een woontitel wordt verschoven van een woongebouw naar een vrijstaande woning, is van lokaal belang en niet in strijd met de rijksdoelstellingen.

Vooralsnog is totdat de NOVI van kracht wordt, het rijksbeleid vastgelegd in respectievelijk de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. 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. 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

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de 3 treden van de Ladder losgelaten en geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, een motivatie waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Zoals gezegd is de Ladder-onderbouwing verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling die binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. De behoefte aan deze ontwikkeling is in deze onderbouwing toegelicht. Er komen per saldo niet meer woningen bij omdat er een woontitel wordt verschoven binnen het plan. Het plan is door zijn omvang dan ook niet als 'stedelijke ontwikkeling' aan te merken, als bedoeld in de laddertoets.

Geconcludeerd wordt dat aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

Wet natuurbescherming

In 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De wet biedt een beschermingskader voor de flora en fauna binnen de aangewezen beschermde gebieden, de zogenaamde Natura 2000- gebieden en bijzondere nationale gebieden. De wet bepaalt dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstoring effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Daarnaast is het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) vastgesteld met afwegingskader. Het doel van het afwegingskader is om het netwerk van natuurgebieden te beschermen tegen negatieve effecten van ruimtelijke ingrepen. Dat betekent niet dat ontwikkelingen zoals woningbouw en bedrijvigheid, verboden zijn. Door het doorlopen van het afwegingskader wordt vastgesteld of, en zo ja, onder welke voorwaarden een ontwikkeling in het natuurnetwerk kan plaatsvinden.

Omdat het hier evenwel niet gaat om een grootschalige uitbreiding, maar een binnenstedelijke kleine bouwopgave, waar reeds bijgebouwen zijn toegestaan, kan worden geconcludeerd dat het hier om een nieuwe kleinschalige ontwikkeling gaat, die de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, op geen enkele wijze zal aantasten of wijzigen.

Het is gezien de lokale aard van de plannen en de afstand tot beschermde gebieden redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen plannen negatieve effecten tot gevolg zullen hebben op Natura 2000-gebieden en/of het NNN.

Soorten – flora en fauna

De Wet natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Op het gebied van soortbescherming is het uitgangspunt van de Wet natuurbescherming dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan; het 'nee, tenzij-principe'. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. De Wet natuurbescherming kent de volgende drie categorieën beschermde soorten:

1. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels beschermd volgens het beschermingsregime van de Europese Vogelrichtlijn, §3.1 wn;

2. Soorten, niet vogels zijnde, van de Europese Habitatrichtlijn bijlage IV onderdeel a, het Verdrag van Bern bijlage II en het Verdrag van Bonn bijlage I, voor zover hun natuurlijke verspreidingsgebied zich in Nederland bevindt, §3.2 wn;
3. 'Andere soorten', waaronder soorten die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven, §3.3 wn.

De drie beschermingsregimes kennen elk hun eigen verbodsbepalingen. De verbodsbepalingen voor vogels en overige Europese soorten (categorie 1 en 2) zijn letterlijk overgenomen uit respectievelijk de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voor de andere, 'nationaal' beschermde soorten (categorie 3) gelden verbodsbepalingen die geïnspireerd zijn op de Habitatrichtlijn, maar in sommige opzichten minder streng zijn.

Voor alle in het wild levende planten en dieren, ook niet beschermde soorten, kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Dit betekent dat voorafgaand aan handelingen inzichtelijk moet zijn welke natuurwaarden aanwezig zijn, de kwetsbaarheid hiervan en de mogelijke gevolgen die de handeling hiervoor kan hebben. Bij de uitvoering van de handelingen dienen negatieve gevolgen zoveel mogelijk te worden voorkomen, dan wel beperkt of ongedaan te worden gemaakt. De zorgplicht is altijd van toepassing, ongeacht vrijstelling of ontheffing.

In het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling dient gedeeltelijke sloop van een nog recentelijk opgeknapt bestaand woongebouw plaats te vinden en wordt een deel van de tuin bebouwd. Gebouw en tuin hebben geen beschermde ecologische waarde en bieden geen plaats aan diersoorten die bescherming genieten. Omdat er ook geen verwijdering van beschermde beplanting (zie ook paragraaf 4.4. van deze toelichting) zal plaatsvinden, behoeft dit aspect niet nader onderzocht te worden.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de nieuwe omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie is op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Daarbij staat een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland centraal.

In de omgevingsvisie is een zevental ambities opgenomen. Deze omvatten, in grote lijnen, de volgende onderwerpen:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

De provincie Gelderland geeft invulling aan voorgenoemde ambities door de zogenaemde 'DOE-principes':

- Doen: Er wordt breed gekeken en consequent gewerkt vanuit het perspectief van duurzaam én verbonden én economisch krachtig. Waar nodig worden regels en kaders gesteld;
- Laten: zaken die niet aansluiten op de omgevingsvisie worden niet gestimuleerd;
- Zelf: het goede voorbeeld wordt zelf gegeven, de nodige verantwoordelijkheid wordt genomen, en er is voldoende doorzettingsvermogen;
- Samen: er wordt met open vizier gewerkt en gebouwd aan gezamenlijke agenda's met partners, en er worden kansen voor innovatie en kennisdeling gestimuleerd.

Ruimtelijk beleid

Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. De klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht en de natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen.

De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

Het voornemen leidt tot een passende herontwikkeling met woningbouw binnen een historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur en past daarmee in de Omgevingsvisie. De wijziging van één woongebouw met 5 woningen naar een woongebouw met 4 woningen en een vrijstaande woning, met behoud van ruimtelijke kwaliteit, past binnen de regionale behoefte en sluit aan bij de provinciale uitgangspunten.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober 2014 in werking getreden. De omgevingsverordening is meermaals geactualiseerd (laatstelijk december 2018).

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 niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk, een waardevol open gebied of Nationaal landschap.



Uitsnede Omgevingsverordening, kaart natuur

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

Het initiatief behoeft niet getoetst te worden aan het geldende regionale kwaliteitsprogramma voor wonen (KWP) omdat er door dit plan geen extra woontitels worden toegevoegd, maar alleen een vervangende woning wordt gerealiseerd.

De ontwikkeling binnen de bestaande woonlocatie past binnen het regionale woningbouwprogramma en leidt daarmee niet tot strijdigheid met de Omgevingsverordening.

3.3. Beleid Waterschap

Waterbeheerprogramma 2016-2021

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

Keur waterkeringen en wateren

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

Het initiatief heeft betrekking op een beperkte wijziging met sloop en nieuwbouw van één woningen en verbouw van een bestaand pand en leidt tot een iets vergroot verhard oppervlak. Daarnaast wordt het belang van de bescherming van de rivierdijk niet aangetast. Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten voor de waterhuishouding, zie ook paragraaf 4.7.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie en plan-MER Maasdriel

Op 20 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel de 'Structuurvisie en plan-MER gemeente Maasdriel vastgesteld. Deze structuurvisie is de ruimtelijke vertaling van de 'Visie Maasdriel 2020+'. De structuurvisie is een kaderstellend plan, dat duidelijkheid geeft over de plannen en beleidsstukken, die voor de gemeente Maasdriel van belang zijn. Het uiteindelijke ruimtelijke beleid van de gemeente Maasdriel wordt de komende jaren ingevuld door het uitvoeren en uitwerken van tientallen projecten.

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

Voorliggend project bestaat uit het gedeeltelijk vervangen van de bestaande bebouwing met een gelijkblijvend aantal woningen. In de Structuurvisie en plan-MER Maasdriel is het volgende bepaald ten aanzien van deze ontwikkeling:

“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.



Fragment kaartbeeld Bebouwingscontouren Structuurvisie en plan-MER Maasdriel

Voorliggend initiatief voorziet in het oprichten van een nieuwe woning en de sloop van een woning binnen een woongebouw. Dit alles in het centrumgebied van de kern Kerkdriel. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid.

Actualisatie herijking Maasdriel Woningbouwprogramma tot 2025

Het gemeentelijke woningbouwprogramma 2015-2025 is recentelijk door de gemeente geactualiseerd vastgesteld. Omdat evenwel met dit plan geen extra woontitels worden gecreëerd, is toetsing aan dit beleid niet noodzakelijk.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

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

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

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

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

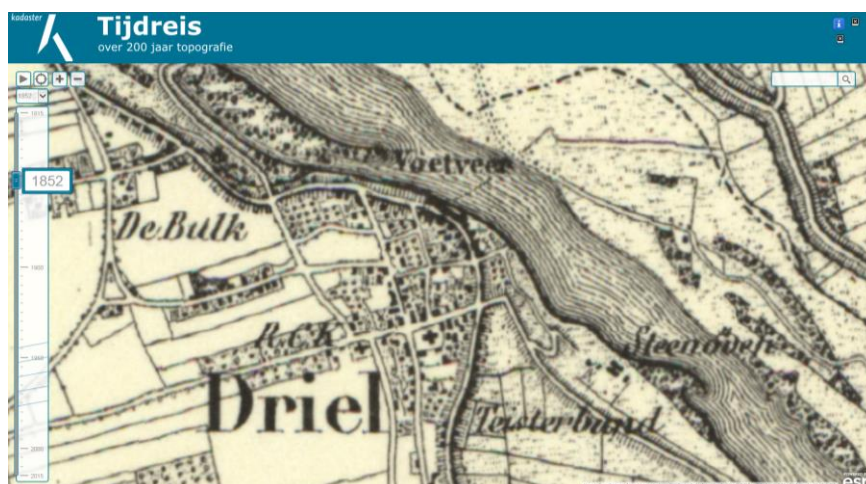
Met de afronding van dit onderzoek is de bovenste 80 cm van het terrein vrijgegeven voor bouwactiviteiten. Voor de diepere ondergrond geldt dat vanaf ca. 90 cm -mv (ca. 3,5-3,7 m +NAP) vondsten en sporen uit de Middeleeuwen, tot en met de 14e eeuw kunnen worden aangetroffen.”

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan. Het bouwpeil zal voor de nieuwe te realiseren woning nog iets verhoogd worden, waardoor fundament, leidingen etc. voor de nieuwe woning binnen de vrijgegeven diepte worden aangelegd. Evenwel blijft de archeologische dubbelbestemming uit het vigerende plan van toepassing, voor toetsing van mogelijke toekomstige ingrepen die wel dieper zouden zijn.

Cultuurhistorie

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

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



Onderhavig planvoornemen voorziet in het plangebied in de verbouw van het bestaande hoofdgebouw en daarnaast beperkte nieuwbouw waarbij de karakteristieken van het historische centrumgebied van Kerkdriel niet wijzigen. Een vanuit het recente verleden typerend onderdeel van een dorpskern – de eigen brandweerkazerne – wordt als bouwvolume behouden en in architectuur herkenbaar verbouwd. Daarmee voegt het pand zich naar de karakteristiek van individuele panden met een traditionele uitstraling. Met onderhavig initiatief vindt geen aantasting plaats van het historisch wegprofiel alsmede overige historische waarden.

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

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

4.2. Leidingen

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

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

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

4.3. Milieu

4.3.1. Bedrijven en milieuzonering

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

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

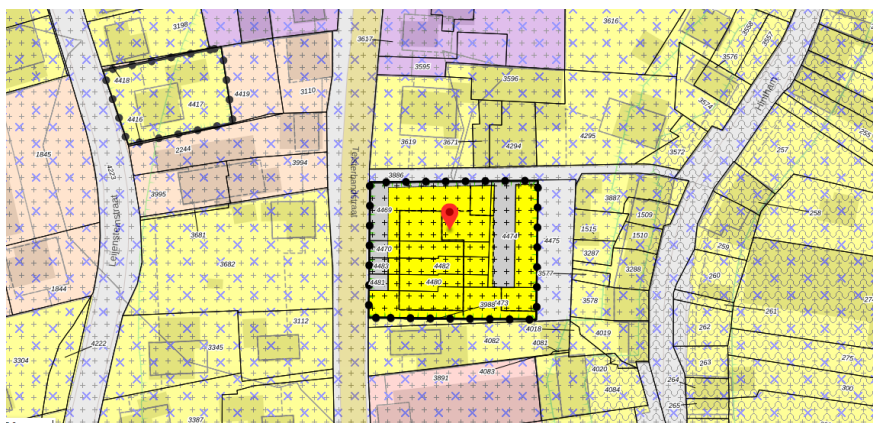
Woningen als veroorzaker

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

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 (bijv. een dorpskern). Dit laatste is in het centrumgebied van Kerkdriel aan de orde. Op onderhavige locatie en de omgeving daarvan is er sprake van het gebiedstype 'gemengd gebied'. Hierin mogen de richtafstanden ten opzichte van een 'rustige woonwijk' met één afstandsstap verkleind worden, maar blijft functiescheiding het uitgangspunt.

Binnen de planlocatie is al eerder, in 2016, de bestemming 'Bedrijven' opgeheven. Deze zal aldus verder buiten beschouwing worden gelaten.



Bestemmingen en functies projectgebied (oplichtend) en omgeving (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

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

Zuidelijk van de planlocatie is aan de Teisterbandstraat 37 een detailhandelsbestemming toegekend. Deze grenst direct aan de bestaande woning Teisterbandstraat 35. Ter plaatse is een fietsenspeciaalzaak gevestigd (zie volgend beeld). Deze reeds bestemde situatie blijft ongewijzigd.



Teisterbandstraat 37

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

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

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

De genoemde toegestane functies detailhandel, dienstverlening, (dag-)recreatie, maatschappelijke voorzieningen en lichte vormen van bedrijvigheid (categorie 1 en 2) kennen, uitgaande van gemengd gebied, een richtafstand van 0 en 10 meter en betreffen functies die in een woongebied regulier kunnen voorkomen, zonder dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt aangetast. Dit betekent dat deze allen geen onacceptabel milieueffect hebben op de omgeving.

Dit is in onderhavige situatie het geval, daar onderhavig woongebouw en de toe te voegen woning vrijstaand zullen zijn en de nieuwe woning op voldoende afstand van omliggende functies wordt gesitueerd. Tussen onderhavige planlocatie voor de toe te voegen woning en genoemde bedrijfsplocaties en inrichtingen zijn altijd reeds één of meer bestaande burgerwoningen aanwezig.

4.3.2. Bodem

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

Het plan voorziet in een woongebouw van nu nog 5 woningen, om te vormen naar 4 woningen en toevoeging van een vrijstaande woning binnen de bestaande woonbestemming. Om inzicht te krijgen in milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is een verkennend onderzoek uitgevoerd, voor het bestemmingsplan dat in 2016 is vastgesteld. De rapportage van het onderzoek is als **bijlage 2** toegevoegd.

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

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

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

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

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

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

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

Omdat er daarna geen wezenlijke wijzigingen hebben plaatsgevonden op het terrein en er ook met zekerheid geen vervuulende activiteiten hebben plaatsgevonden, is voldoende aangetoond dat binnen de bestaande woonbestemming een nieuwe vrijstaande woning kan worden opgericht. Omdat er reeds een woonbestemming geldt, neemt ook de gevoeligheid van de bestemming niet toe.

Ter plaatse van de nieuw te bouwen woning geldt geen hogere verwachting voor PFAS in de bodem. De brandweeroefeningen bij de voormalige kazerne hebben altijd plaatsgevonden achter de kazerne (achter de bestaande woningen) en niet op de voormalige oprit, waar nu de nieuwe woning wordt voorzien. Er is dus ook geen grond voor een hogere verdenking van PFAS-waarden daar waar de woning komt, dan elders in de regio geldt. Als eerder geconstateerd, geldt geen saneringsopgave, dus de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet in het geding.

Zo nodig zal dit aspect worden beoordeeld bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

4.3.3. Externe veiligheid

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

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

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

Plaatsgebonden risico (PR)

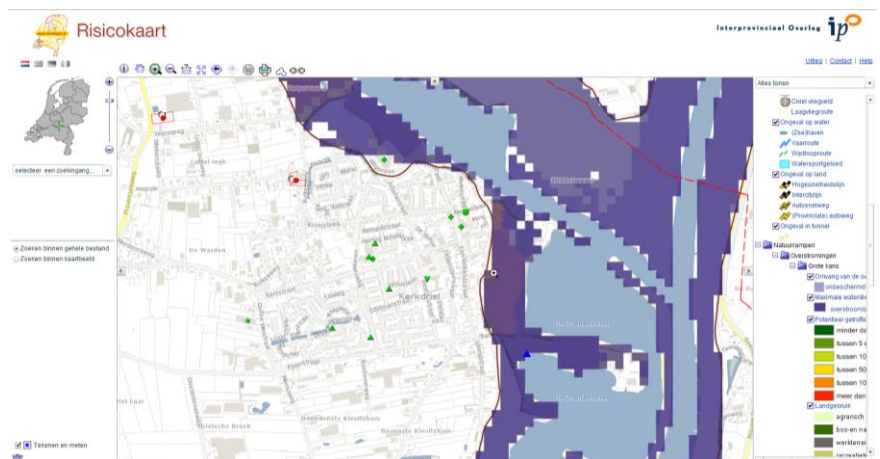
In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving.

De locatie is formeel aan te merken als een kwetsbaar object (woningen), conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Derhalve is de provinciale risicokaart geraadpleegd. In navolgende afbeelding is een uitsnede hiervan weergegeven.



Uitsnede risicokaart

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

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

4.3.4. Geluid

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

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

Wet geluidhinder

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder is geconcludeerd dat op geen enkele gevel in het bouwplan de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Cumulatie

Wet geluidhinder

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Teisterbandstraat, bedraagt 51 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'redelijk' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3.5. 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 Betekende Mate (NIBM) kent voor woningbouw de volgende criteria waaronder de verslechtering van de luchtkwaliteit per definitie 'niet in betekende mate' is:

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

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

De wijziging van het plan voorziet in het realiseren van een vervangende (vrijstaande) woning van slechts 5 woningen waar deze voorheen in een woongebouw was bestemd 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 –Wet natuurbescherming 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.

Als gevolg van het project wordt een binnenstedelijke locatie herontwikkeld. Door de beëindiging van de bedrijfsfunctie en herinvulling met woningen is er geen sprake van mogelijke externe werking of negatieve effecten op de instandhouding van deze beschermde gebieden. E.e.a. blijkt uit de 'Notitie beoordeling stikstof' (zie **bijlage 4**, Project : P153174.003, gedateerd 29 september 2020). Het bouwplan (tijdelijke realisatiefase en de gebruiksfase) leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden.

Negatieve effecten ten gevolge van stikstof op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebieden kunnen op basis van het voorgaande worden uitgesloten, waardoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet vereist is.

Soorten – flora en fauna

De Wet natuurbescherming 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.

Er zullen in de huidige situatie geen beschermde soorten aanwezig zijn. Het betreft namelijk het slopen van een nieuw gebouwdeel zonder naden en kieren.

Hier zijn geen beschermde soorten aanwezig. Het nieuw te bouwen huis zal ook gedeeltelijk worden gebouwd op de plek waar de aanbouw wordt gesloopt en gedeeltelijk op de plaats van bestrating. Ook hier zijn geen beschermde soorten aanwezig.

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).

De activiteit die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, behoren niet tot de C-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is. De voorgenomen ontwikkeling, behoort echter wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein'. Met onderhavig bestemmingsplan wordt woningbouw (van 1 vrijstaande woning en verkleining van het bestaande woongebouw van 5 naar 4 woningen) mogelijk gemaakt. Gezien de kenmerken van onderhavig plan, betreft dit geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' in het kader van het Besluit milieueffectrapportage, omdat:

- het plangebied in de kern van Kerkdriel ligt en het niet bouwen van woningen in het buitengebied betreft;
- het plangebied al is bestemd als 'Wonen';
- Het plangebied momenteel al een bouwvlak heeft dat voor onderhavig plan niet significant vergroot wordt.

Er is geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' en daarom is het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

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 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 (maar niet hoeft te) worden. In bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectenbeoordeling is een aantal beoordelingscriteria opgenomen.

Planbeoordeling (conform bijlage III EEG-richtlijn)

Kenmerken van het project

De realisatie van de woning en aanpassing van een bestaand pand is een project van beperkte omvang. Er is in onderhavig plan sprake van een zeer kleine 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 bebouwd en verhard.

Kenmerken van het potentiële effect

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

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

De resultaten uit de milieuonderzoeken leveren geen belemmering op voor de beoogde woningbouw.

Conclusie

De impact van de vervanging van 1 woning uit het bestaande woongebouw door een vrijstaande woning in een centrumgebied binnen de bebouwde kom is zeer gering en betreft geen stedelijke ontwikkeling. Een voortoets als bedoeld in de natuurbeschermingswet wordt daarmee niet noodzakelijk geacht.

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

4.6. Verkeer en parkeren

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

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. De nieuwe woning zal via 1 inrit ontsloten worden. De bestaande woningen in het woongebouw blijven vanaf de Teisterbandstraat en het Jeneverdammetje ontsloten.

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

4.7. Waterhuishouding

Algemeen

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

Huidige situatie

Bodemopbouw

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

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

Geohydrologie

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

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen tussen de dan 0,4-0,8 mmv en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is groter dan 1,2 m-mv. Het grondwater in het eerste watervoerend pakket stroomt globaal in een west tot zuidwestelijke richting.

De afzettingen van de Maas onderscheiden zich van die van de Waal. De stroomruggronden in het sedimentatiegebied van de Maas zijn nagenoeg kalkarm. Deze stroomruggronden zijn over het algemeen te beschouwen als infiltratiegebieden.

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

Hemelwater

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

Afvalwater

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

Natuurwaarden

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

*Toekomstige situatie*Nieuwe ontwikkeling

De planvorming bestaat uit verbouw van bestaande bebouwing en nieuwbouw van een vrijstaande woning. Ook zal een beperkt deel van de bestaande verharding worden vervangen door nieuwe verharding en bebouwing, die dienst zal doen als oprit en parkeerruimte. Per saldo blijft daardoor de oppervlakte bebouwing en terreinverharding nagenoeg ongewijzigd en is er een kleine toename (er wordt namelijk ook bebouwing gesloopt).

*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. Bovendien wordt het bouwpeil van de woning iets boven bestaand maaiveld aangelegd.

Afkoppeling en waterberging

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt.

Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar het oppervlakte water mogelijk is.

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

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

Afvoer schoon- en vuilwater

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

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

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. De droogweerafvoer zal vanuit de nieuwe woningen aangesloten worden op het bestaande 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 ontgrondingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.

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

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

Conclusie

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

Het waterschap heeft per brief d.d. 3 maart 2016 laten weten akkoord te gaan met de waterparagraaf zoals die was opgenomen in het in 2016 voor deze locatie vastgestelde bestemmingsplan. De watergerelateerde beschermingen uit dat plan zijn in voorliggend bestemmingsplan ongewijzigd overgenomen. De watertoets is in juni 2020 opnieuw uitgevoerd. Hieruit volgen gelijke richtlijnen en aanbevelingen als destijds bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2016.

5. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELS

5.1. Algemeen

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

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

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

5.2. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012)

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

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

5.3. Regels

Opzet regels

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

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

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

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

5.4. Bestemmingsregeling

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- ‘Verkeer’, gelijk aan de regeling in bestemmingsplan “Kerkdriel herziening 2016, Teisterbandstraat 33”.
- ‘Wonen’, met een nadere regeling voor de situering van het woongebouw (binnen een bouwvlak) waarbinnen maximaal 4 woningen zijn toegestaan en een vrijstaande woning.
- Dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’, conform de gemeentelijke standaardregels.
- Gebiedsaanduidingen ‘vrijwaringszone – radar’ en ‘vrijwaringszone - dijk 2’, conform de gemeentelijke standaardregels.

Daarnaast is de nieuwe parkeerregeling 2018 van kracht geworden na de vaststelling van voornoemd bestemmingsplan, alsmede een regeling die de opsplitsing van woningen in meerdere appartementen reguleert. Ook deze zijn verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de realisatie van 1 vrijstaande woning en de aanpassing van het bestaande woongebouw, waarbij één woning wordt weggenomen. De kosten voor opstelling van deze herziening van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

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

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

Het plan heeft verder geen consequenties voor de gemeentelijke kas.

6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

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

7. HANDHAVING

7.1. Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen

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

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

7.2. Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan

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

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

7.3. Afwijking van de bouwregels; overgangsrecht

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

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

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 2 Bodemonderzoek
- Bijlage 3 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4 Onderzoek stikstof
- Bijlage 5 Watertoets