Bestemmingsplan Kerkdriel, herziening 2023
Teisterbandstraat 16

Toelichting

Planstatus:	Vastgesteld
Plan identificatie:	NL.IMRO.0263.BP1245-VG01
Auteur:	Mureau Advies
Datum:	april 2024

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding **2**
1.1 Aanleiding 2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 2
1.3 Vigerende bestemmingsplan 3
1.4 Leeswijzer 4

2. Planbeschrijving **5**
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur 5
2.2 Huidige situatie plangebied 6
2.3 Toekomstige situatie plangebied 7

3. Beleidskader **8**
3.1 Rijksbeleid 8
3.2 Provinciaal beleid 9
3.3 Regionaal beleid 10
3.4 Gemeentelijk beleid 11
3.5 Conclusie beleidskader 12

4. Milieu- en omgevingsaspecten **13**
4.1 Bodem 13
4.2 Water 15
4.3 Erfgoed 20
4.4 Ecologie 22
4.5 Wegverkeerslawaai 23
4.6 Bedrijven en milieuzonering 23
4.7 Geur 25
4.8 Externe veiligheid 26
4.9 Kabels en leidingen 27
4.10 Luchtkwaliteit 27
4.11 Toetsing besluit milieueffectrapportage 28
4.12 Gezondheid 29
4.13 Verkeer en parkeren 30

5. Juridische planopzet **31**
5.1 Algemene opzet 31
5.2 Toelichting op de verbeelding 31
5.3 Toelichting op de bestemmingen 31
5.4 Toelichting op de regels 32

6. Uitvoerbaarheid **33**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33

Bijlagen **34**

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

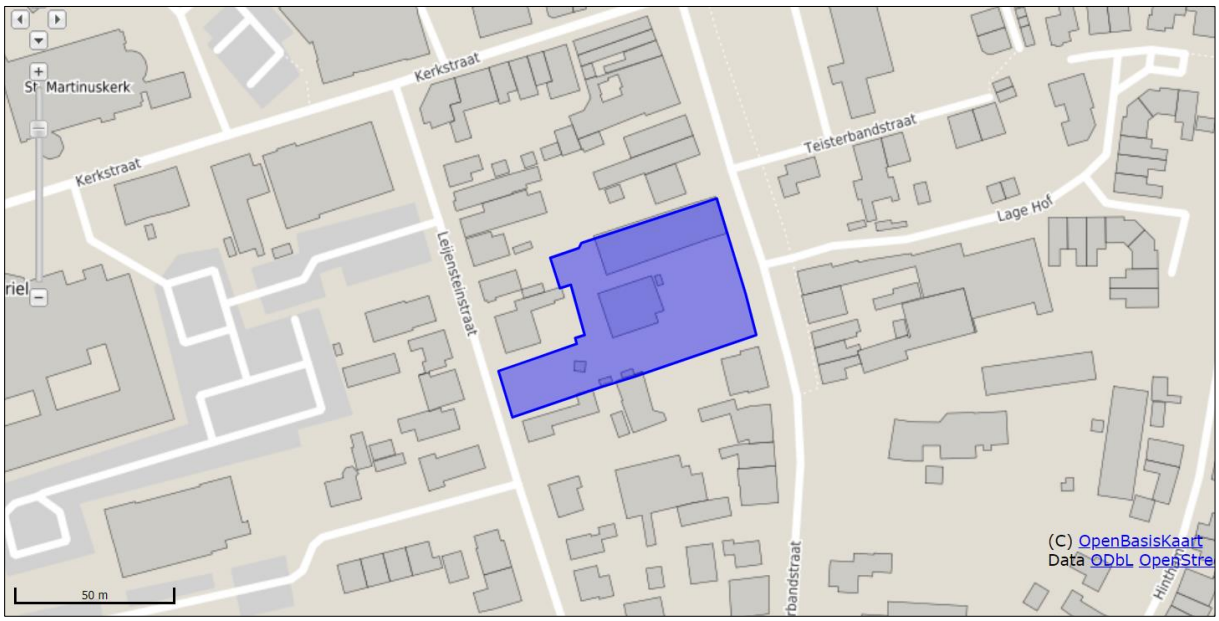
De initiatiefnemer heeft het plan opgevat het voormalige agrarische bedrijf aan de Teisterbandstraat 16 in de kern van Kerkdriel (gemeente Maasdriel) definitief te beëindigen. De agrarische bedrijfswoning met de aangebouwde schuur krijgt een woonbestemming en op het voormalig agrarisch erf worden twee nieuwe woningen gerealiseerd: één aan de Teisterbandstraat en één aan de Leijensteinstraat.

In het vigerende bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel' (2013) heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', met de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bedrijfswoning'. Aangezien het bouwen van nieuwe woningen alleen is toegestaan binnen een bouwvlak met de bestemming 'Wonen', is het beoogde bouwplan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

De initiatiefnemer heeft ambtelijk en bestuurlijk overleg gevoerd met gemeente Maasdriel. Uit dit overleg blijkt dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan het definitief beëindigen van het agrarisch bedrijf en het bouwen van twee nieuwe woningen. Dit is schriftelijk bevestigd met het positieve principebesluit van 17 december 2021. Het initiatief wordt mogelijk gemaakt door een partiële herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

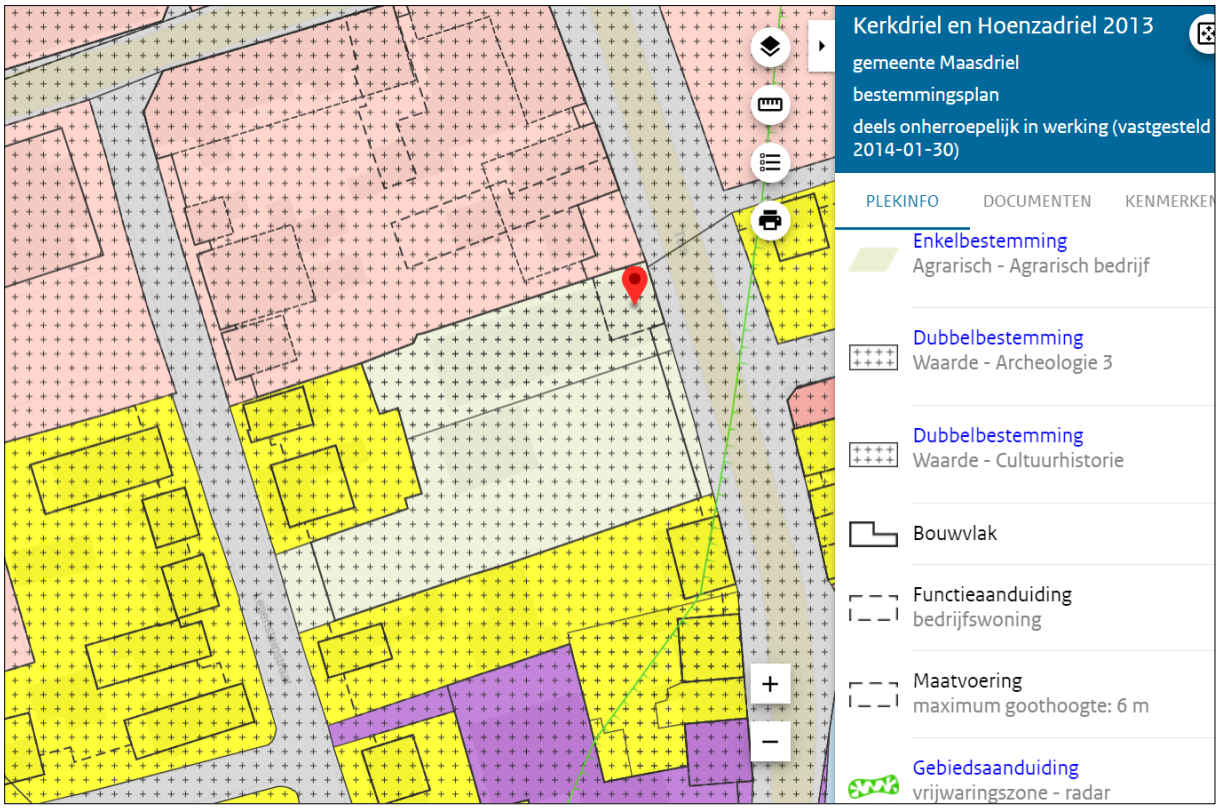
Het plangebied is gelegen in de kern Kerkdriel, aan de westzijde van de Teisterbandstraat. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Maasdriel, sectie K, nummer 4034 en heeft een oppervlakte van 2.800 m2. Afbeelding 1.1 geeft de ligging van het plangebied weer. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding die tot dit bestemmingsplan behoort.



Afbeelding 1.1 Topografische kaart plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Kerkdriel en Hoenzadriel (2013)’. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 30 januari 2014. Het plangebied heeft de enkelbestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met de aanduidingen ‘bouwvlak’. Daarnaast zijn de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ en de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – radar’ toegekend. Een gedeelte van het plangebied heeft de aanduiding ‘bedrijfswoning’ met maatvoeringaanduiding ‘maximum goothoogte 6 m’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’. Afbeelding 1.2 geeft de verbeelding weer van het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2 Verbeelding vigerende bestemmingsplan

De voor ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven. Ten behoeve van het agrarisch bedrijf zijn gebouwen en een bedrijfswoning toegestaan binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak. De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ beschermt de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Het gebruik van de bestaande bedrijfswoning voor Wonen en het bouwen van twee nieuwe woningen is alleen mogelijk binnen de bestemming Wonen. Voor elke woning dient op de verbeelding een bouwvlak te worden opgenomen. Om het initiatief mogelijk te maken, is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

Voor het plangebied zijn ook de regels uit het bestemmingsplan ‘Parapluherziening parkeren 2022’ van toepassing. Dit paraplubestemmingsplan is 11 mei 2023 voor het gehele grondgebied van de gemeente Maasdriel vastgesteld. In de ‘Parapluherziening parkeren 2022’ is bepaald dat een omgevingsvergunning voor bouwen of veranderen van functie slechts

wordt verleend als vast staat dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, overeenkomstig de beleidsregels van de gemeente Maasdriel.

Voor het plangebied zijn ook de regels uit het bestemmingsplannen ‘Parapluherziening verkamering woningen 2020’ van toepassing. Dit bestemmingsplan geeft de regels met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten en verkamering van woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Parapluplan Klimaat 2023’ is ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan geeft de regels voor waterberging, peilen en groen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

De regels van de ‘Parapluherziening Parkeren 2022’, ‘Parapluherziening verkamering woningen 2020’ en ‘Parapluplan Klimaat 2023’ zijn in de planregels van het voorliggende plan verwerkt.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bij het bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee de planbeschrijving, met een beschrijving van de bestaande en nieuwe situatie. Het beleidskader met Rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is opgenomen in hoofdstuk drie. In hoofdstuk vier wordt aan de hand van de relevante (milieu)aspecten een verantwoording gegeven voor het initiatief. Hoofdstuk vijf geeft de juridische planopzet weer. Deze toelichting wordt afgesloten met hoofdstuk zes, over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

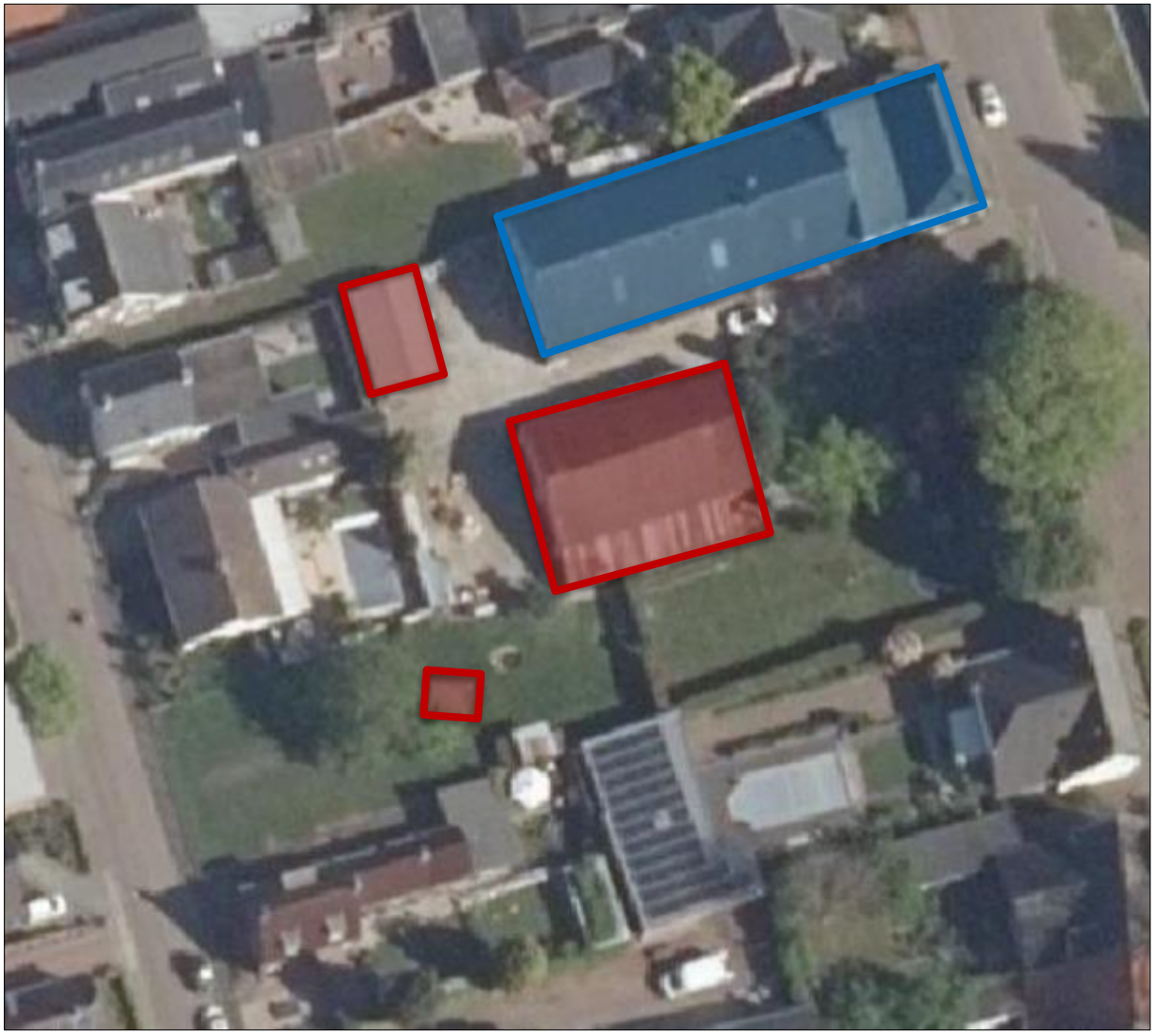
Het plangebied is gelegen in de kern van Kerkdriel, op korte afstand van het centrum met alle voorzieningen. De Teisterbandstraat heeft ter hoogte van het plangebied vooral een woonfunctie, met afwisselend vrijstaande woningen, tweekappers en geschakelde woningen, uit verschillende bouwjaren. Richting het centrum bevinden zich in de Teisterbandstraat ook de functies detailhandel en kleinschalige horeca. De Leijensteinstraat is een rustige woonstraat met vrijstaande woningen en tweekappers en een grote diversiteit in bouwstijl en bouwjaar. Afbeelding 2.1 geeft een beeld van de ruimtelijke structuur.

Afbeelding 2.1 Straatbeeld Teisterbandstraat en Leijsensteinstraat (bron: Google Streetview)

2.2 Huidige situatie plangebied

Kerkdriel is een dorp in het rivierengebied aan de Maas. In de Middeleeuwen werd begonnen met de aanleg van een continue bedijking langs de Maas. De dijken verbonden de aan de Maas gelegen dorpen Kerkdriel en Hoenzadriel. Later ontstond ook lintbebouwing aan de dijk en langs de uitvalswegen naar de op hogere stroomruggen gelegen kernen. Er is sprake van geconcentreerde bewoning in de vorm van een gestrekt dorp. Het historische stratenpatroon (Middeleeuws) is nog vrijwel geheel intact en heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van de kern.

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Kerkdriel, op korte afstand van het centrum. Binnen het plangebied bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf met verhard agrarisch erf en een dierenweide voor het houden van kleinvee. Afbeelding 2.2 geeft de huidige situatie weer. De aanwezige bebouwing bestaat uit de cultuurhistorisch waardevolle agrarische bedrijfswoning met aangebouwde schuur (blauw) en drie voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (rood). Aan de Teisterbandstraat bevindt zich een waardevolle volgroeide Gewone Esdoorn.

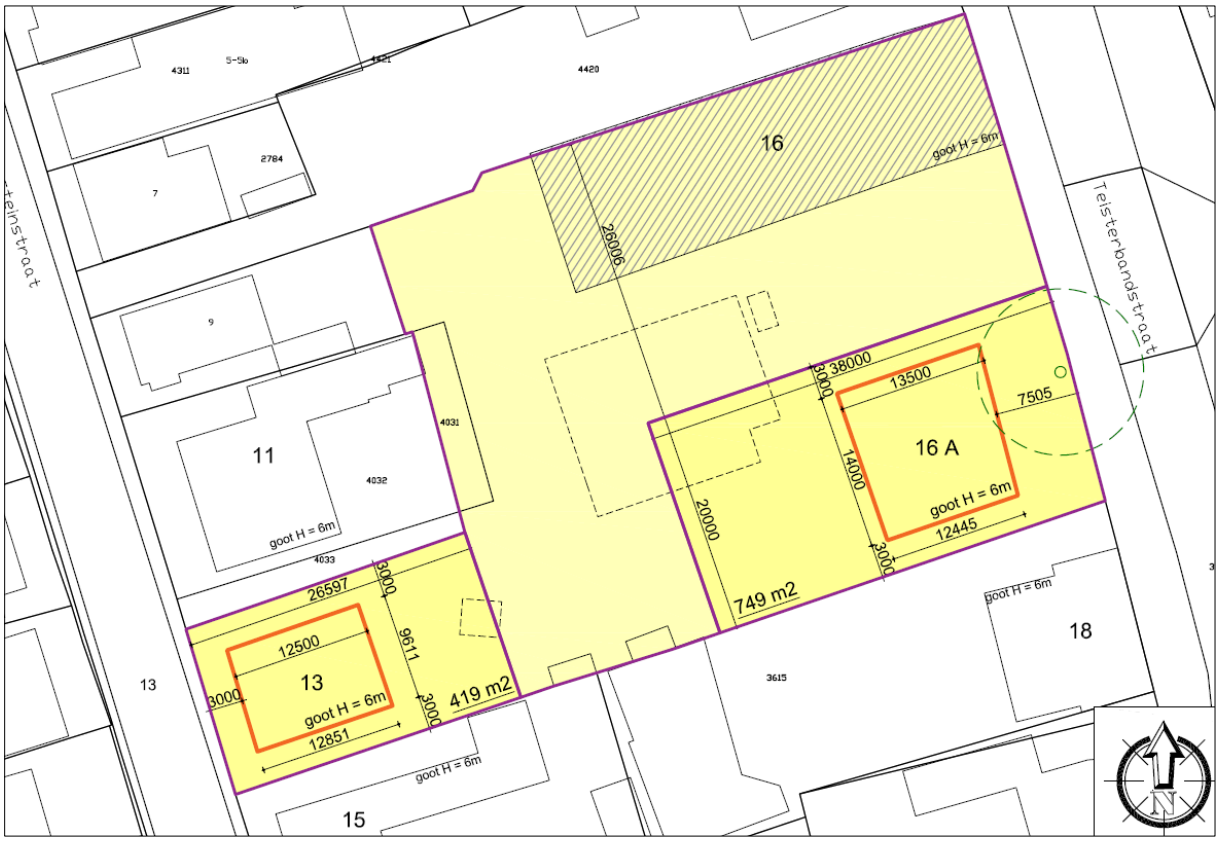


Afbeelding 2.2 Huidige situatie

2.3 Toekomstige situatie plangebied

De initiatiefnemer heeft het plan opgevat de voormalige agrarische bedrijfsvoering definitief te beëindigen en de bedrijfswoning met aangebouwde schuur voor woondoeleinden in gebruik te nemen. De vrijstaande voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Op het voormalig agrarisch erf worden twee nieuwe vrijstaande woningen met bijgebouw gerealiseerd: één nieuwe woning wordt net als de bestaande woning ontsloten op de Teisterbandstraat en één nieuwe woning wordt ontsloten op de Leijensteinstraat. Op eigen terrein worden per woning drie parkeerplaatsen aangelegd. De inrichting van het terrein zal plaatsvinden conform de 'Kaders ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Maasdriel' (2021). Afbeelding 2.3 geeft de toekomstige situatie weer.

Het bouwplan is passend bij de woonomgeving van het plangebied. De cultuurhistorisch waardevolle woning blijft behouden. De bouwvlakken van de nieuwe woningen zijn gelegen op minimaal 3 meter van de perceelsgrenzen en bijgebouwen worden alleen gebouwd op ruime afstand achter de voorgevelrooilijn. De nieuwe woning aan de Teisterbandstraat wordt op ruime afstand van de Teisterbandstraat opgericht, achter de waardevolle esdoorn. De groene uitstraling van het perceel blijft daardoor behouden. Qua maatvoering wordt voor de nieuwe woningen een goothoogte van maximaal 6 meter opgenomen, conform het vigerende bestemmingsplan voor de omliggende percelen. Het ontwerp van de nieuwe woningen wordt nader uitgewerkt, passend bij de beeldkwaliteit zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota, en zal ter toetsing van Welstand worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Op deze wijze is de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de nieuwe woningen gewaarborgd.



Afbeelding 2.3 Toekomstige situatie

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie
De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de lange termijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in werking treedt. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wro.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:
1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI zijn op hoofdlijnen de volgende keuzes gemaakt:
1. Een klimaatbestendige inrichting van Nederland, door functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) in te passen;
2. De verandering van de energievoorziening. De inpassing van duurzame energie vindt plaats met oog voor de omgevingskwaliteit;
3. De overgang naar een circulaire economie, met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
4. De ontwikkeling van een goed bereikbaar netwerk van steden: het Stedelijk Netwerk Nederland;
5. Het concentreren van logistieke functies, zodat de openheid en de kwaliteit van het landschap behouden blijft;
6. Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied, in goed evenwicht met natuur en landschap.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma’s, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling, die gebiedsgericht worden ingezet.

Met het plan de bestaande woning en de aangebouwde schuur voor woondoeleinden te gebruiken en twee nieuwe woningen te realiseren, is sprake van een lokale ontwikkeling, waar geen nationale belangen mee gemoeid zijn, zoals verwoord in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden.

De regels in het Barro zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van lokale besluitvorming. De directe doorwerking komt enkel bij het Natuurnetwerk Nederland en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor. Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige

bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd. Bij het opstellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking
Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Artikel 3.16 regelt de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. Op 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgevoerd. Voorheen bestond de ladder uit drie treden. Dat is nu niet meer het geval. Wel moet de behoefte voor de ontwikkeling worden beschreven, indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, moet ook gemotiveerd worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Het toevoegen van twee woningen op de locatie Teisterbandstraat 16 is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Om die reden is het niet noodzakelijk het initiatief te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dat wordt bevestigd door jurisprudentie, waarbij het bouwen van drie woningen niet gezien wordt als stedelijke ontwikkeling (ABRS201402621/1/R2) en de Handreiking Ladder duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland
De Omgevingsvisie ‘Gaaf Gelderland’ is op 1 maart 2019 in werking getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie de visie op de toekomst, waarbij een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal staat. De wereld verandert ingrijpend met nieuwe vraagstukken rondom energie, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering en internationalisering.

Bij de taakinvulling legt de provincie de focus op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Hiertoe worden zeven met elkaar samenhangende ambities nagestreefd.

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie;
4. Biodiversiteit;
5. Bereikbaarheid;
6. Vestigingsklimaat;
7. Woon- en leefomgeving;

De Omgevingsvisie is uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. De Omgevingsvisie bevat geen aanduidingen, die voor het voorliggende bestemmingsplan relevant zijn.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland
Op 21 december 2022 hebben Provinciale Staten de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De regels die nodig zijn om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren, zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland. Het doel van de verordening is de provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie. Met de Omgevingsverordening stelt de provincie juridisch bindende regels aan bestemmingsplannen van gemeenten.

Ten aanzien van het aspect wonen, stelt artikel 2.2 van de Omgevingsverordening de volgende regels:

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
    a. Er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
    b. De ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
    c. Er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling; en
    d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

In de Omgevingsvisie zijn voor het plangebied geen relevante aanduidingen opgenomen. De regels met betrekking tot glastuinbouw zijn niet relevant, vanwege de ligging van het plangebied in bestaand stedelijk gebied.

Het plan maakt het bouwen van twee nieuwe woningen mogelijk. De regels uit de Omgevingsverordening voor nieuwe woningen zijn derhalve niet van toepassing. Het toevoegen van kleinschalige incidentele bouwplannen is passend binnen de regionale woonagenda. Dit wordt in paragraaf 3.3 verder uitgewerkt.

Op basis van bovenstaande analyse wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke ontwikkeling die door het bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, niet strijdig is met de uitgangspunten van het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda
De programmering van woningbouw vraagt om regionale afstemming. De provincie Gelderland stelt deze afstemming als voorwaarde voor nieuwe bouwplannen. In 2015 is een regionale woonagenda opgesteld. Hierin zijn verschillende thema’s uitgewerkt tot actiepunten: de ‘agenda’ voor de komende jaren. Thema’s zijn onder andere een regionaal afgestemd woningbouwprogramma, goede huisvesting voor arbeidsmigranten en statushouders, verbetering van de bestaande woningvoorraad en zorg gerelateerde woningen. Het regionale woningbehoeftenonderzoek Rivierenland is een van de onderzoeken die dienen als onderlegger voor de regionale woonagenda.

3.3.2 Regionale woningbouwprogrammering 2015-2025
Op 2 september 2016 is de regionale woningbouwprogrammering Rivierenland verschenen. De regionale woningbouwprogrammering is één van de thema's uit de woonagenda regio Rivierenland. De gemeenten hebben zich ingespannen om gezamenlijk een regionaal woningbouwprogramma 2015-2025 op te stellen. Hierbij zijn alle projecten geïnventariseerd en getoetst aan de kwalitatieve afspraken uit de woonagenda. Het doel van de programmering is voldoende woningaanbod voor de komende jaren te creëren.

In de woningbouwprogrammering is aangegeven dat in de regio Rivierenland een toevoeging van 10.500 woningen nodig is voor de periode 2015-2024. Voor de gemeente Maasdriel is een toevoeging van 1.100 woningen aangegeven in diezelfde periode.

Het regionale woonbeleid vormt een kader om sturing te geven aan de bouw van nieuwe woningen. Het plan voorziet in de toevoeging van slechts twee woningen. In de gemeentelijke woningbouwprogrammering is ruimte opgenomen voor zogenaamde 'niet projectmatige woningen'. De bouw van twee woningen binnen het plangebied past binnen deze programmering.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie gemeente Maasdriel
De Structuurvisie en plan-MER gemeente Maasdriel (2011) betreft inhoudelijk en juridisch-planologisch een actualisatie van de gemeentelijke StructuurvisiePlus 2004-2015. De Structuurvisie voldoet aan de eisen die aan gemeentelijke structuurvisies gesteld worden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en vertaalt de actuele beleidsmatige visies en uitgangspunten door in een helder en leesbaar ruimtelijk beeld ('ruimtelijk casco'), met bijbehorend uitvoeringsprogramma ('projectenplan'). Het plangebied heeft in het uitvoeringsprogramma geen bijzondere aanduiding. Op basis van het ruimtelijk beeld wordt het plangebied gerekend tot de bestaande kern Kerkdriel.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bestaande kern en ligt daarmee binnen de bestaande bebouwingscontouren van deze kern. Het planvoornemen de bestaande woning met de aangebouwde schuur voor woondoeleinden te gebruiken en twee nieuwe woningen te bouwen, moet in maat en schaal passen in de karakteristieken van het bestaand stedelijk gebied. De nieuwe woningen worden gebouwd op het voormalig agrarisch erf en vullen een lege plek in de kern van Kerkdriel. Bij het uitwerken van het ontwerp van de nieuwe woningen wordt aandacht besteed aan een goede stedenbouwkundige inpasbaarheid. De cultuurhistorisch waardevolle woning met aangebouwde schuur en de waardevolle boom blijven gehandhaafd.

3.4.2 Omgevingsvisie Bommelerwaard
De Omgevingsvisie Bommelerwaard is door de gemeenteraad van Maasdriel vastgesteld op 13 oktober 2022, als een visie op de toekomst (2040). De Omgevingsvisie voor het gebied van de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel is vastgesteld als een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Nieuwe plannen en ideeën en nieuw gemeentelijk beleid moeten aansluiten op de Omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie staan de volgende thema's centraal:
- Klimaat, duurzaamheid en landschap;

- Landbouw, economie, toerisme en cultuurhistorie;
- Wonen, welzijn en voorzieningen;
- Milieu, gezondheid en leefbaarheid.

De kernopgaven die uit deze thema's voortvloeien, zijn in de Omgevingsvisie verder uitgewerkt. De grotere kernen in de Bommelerwaard, waaronder Kerkdriel, houden een constante en aanzienlijke behoefte aan woningen. Gemeente Maasdriel streeft naar kwalitatief goede woningen voor alle doelgroepen, in een goed woonklimaat. Dat kan worden bereikt door een kwantitatief en kwalitatief verantwoorde groei van het woningaanbod.

3.4.3 Woningbouwprogramma gemeente Maasdriel 2015-2025
Het woningbouwprogramma van de gemeente Maasdriel is vastgesteld in 2016 en is afgestemd op de regionale afspraken. In het raadsbesluit is het volgende opgenomen:

- "Het woningbouwprogramma omvat nu 1.063 woningen. Hiervan zijn bijna 100 woningen pas na 2025 gepland. Daarnaast is er nog een reservecapaciteit (zachte, onzeker plannen) van ongeveer 470 woningen";
- "Voor de bouw van 'niet projectmatige' woningen is een aantal van 110 woningen opgenomen (circa 10 per jaar). Hiervan is al een groot gedeelte belegd met aanvragen of vergunningen. Om deze aantallen enigszins te beperken en niet ten koste te laten gaan van projecten waarvoor samenwerkingsovereenkomsten zijn gesloten, komen alleen nog de 'eigen huis en tuin' (maximaal twee woningen) en de verzoeken voor vrijkomende agrarische bebouwing hiervoor in aanmerking".

Ter plaatse van het plangebied is met twee woningen sprake van een 'eigen huis en tuin' verzoek. Bovendien is sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De toevoeging van twee woningen past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Op basis van bovenstaande analyse wordt geconcludeerd dat het planvoornemen past binnen de gemeentelijke structuurvisie, de omgevingsvisie en het gemeentelijke woningbouwprogramma. De ruimtelijke ontwikkeling is niet strijdig met het ruimtelijke beleid van de gemeente Maasdriel.

3.5 Conclusie beleidskader

Het initiatief past binnen de kaders van rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Gemeente Maasdriel kan medewerking verlenen aan het wijzigen van de bestemming, om het gebruik van de bestaande woning met de aangebouwde schuur voor woondoeleinden en de bouw van twee nieuwe vrijstaande woningen mogelijk te maken.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

Bij de planvorming moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten. Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken.

4.1 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Bro en artikel 3.2 Awb, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functie. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de gronden.

Om te bepalen of de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen, heeft de initiatiefnemer aan gespecialiseerd bureau BodemInzicht opdracht geven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. Vervolgens zijn een actualiserend bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit de rapportages met de resultaten van de onderzoeken zijn onderstaand weergegeven.

Actualiserend bodemonderzoek ter plaatse van voormalige bestrijdingsmiddelenopslag
Ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenopslag is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ter plaatse zijn geen gehaltes boven de interventiewaarde aangetoond. Verwacht wordt dat maximaal 30 m3 matig met lood en zink verontreinigde grond aanwezig is. Bij eventuele afvoer voldoen de aangetoond gehaltes aan de klasse industriegrond. Saneringsmaatregelen zijn niet noodzakelijk.

Actualiserend bodemonderzoek ter plaatse van voormalige ondergrondse HBO-tank
Uit de resultaten blijkt dat de sterke verontreiniging met minerale olie in de grond en in het grondwater zich concentreren ter plaatse van de ligging van de voormalige HBO-tank. De gehaltes aan minerale olie overschrijden de interventiewaarde. De fractieverdeling duidt op een verontreiniging met huisbrandolie. Ter plaatse van de afperkende boringen en peilbuizen zijn geen tot maximaal licht verhoogde gehaltes aan minerale olie gemeten.

De omvang van de grondwaterverontreiniging met xylenen en minerale olie is tijdens het nader onderzoek uit 2003 vastgesteld op circa 200 m3. De omvang van de grondwaterverontreiniging is destijds op circa 160 m3 geschat. Op basis van onderhavig actualiserend en nader bodemonderzoek is ter plaatse maximaal 60 m3 sterk met minerale olie verontreinigde grond aanwezig en maximaal 75 m3 sterk met minerale olie verontreinigd grondwater. Derhalve is sprake van ernstige bodemverontreiniging en bestaat een saneringsplicht. De verontreiniging is waarschijnlijk ontstaan voor 1987.

Aangezien de verontreiniging zich deels onder de bebouwing en naast de fundering bevindt, is verwijdering van de grondverontreiniging civieltechnisch niet uitvoerbaar. Het grondwater kan gesaneerd worden middels onttrekking en zuivering. Wellicht wordt hiermee de verontreiniging in de grond eveneens grotendeels verwijderd. Na afloop van de sanering kan de achtergebleven grondverontreiniging worden gemonitord door bemonstering van de aanwezige peilbuizen.

Actualiserend bodemonderzoek ter plaatse van voormalige mestplaat
De boringen aan de noord- en noordwestzijde van de voormalige mestplaat zijn sterk verontreinigd met zink. De bovengrond ter plaatse van boring 2002 is tevens sterk verontreinigd met lood. Ter plaatse van de boringen 2001 en 2003 is de bovengrond matig vertontreinigd met lood en plaatselijk matig verontreinigd met koper. De bovengrond ter plaatse van de boringen 2000, 2004 en 2005 is niet verontreinigd met zware metalen. De resultaten komen nagenoeg overeen met de resultaten in het bodemonderzoek dat in mei 2003 is uitgevoerd. De resultaten van destijds zijn middels onderhavig onderzoek geactualiseerd en bevestigd.

Bij het door BodemInzicht in 2022 uitgevoerde bodemonderzoek is reeds een analyse verricht van de boringen 10, 11 en 12 in de mestplaat. De bovengrond van de mestplaat bleek maximaal licht verontreinigd te zijn met lood en zink. Derhalve kan gesteld worden dat de verontreiniging in oostelijk en zuidelijke richting reeds voldoende is afgeperkt. De verontreinigde boringen 2001 en 2002 b3vinden zich op het perceel van derden en boring 2003 bevindt zich noordwestelijk in de mestplaat. De sterke verontreiniging met zink (en lood) op de onderzoekslocatie beperkt tot boring 2003. Gezien de oppervlakte en de diepte van de verontreiniging is tot nu toe sprake van circa 20 m3 sterk met zink (en lood) verontreinigde grond. De verontreiniging op perceel 4420 van de buren is hierbij niet meegerekend. De verontreiniging dient in noordelijk en in westelijke richting nog verder te worden afgeperkt.

Verkennend asbestonderzoek
Tijdens het verkennend asbestonderzoek is zintuigelijk geen asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen.

Op het noordelijk terreindeel blijven de gehaltes ruim onder de norm voor nader asbestonderzoek en vormen derhalve geen aanleiding om vervolgonderzoek te verrichten. Ter plaatse van de druppelzone van de werkplaats worden geen asbestvezels gemeten in de fijnste fractie. Het gehalte aan PCB is eveneens niet verhoogd. Vervolgonderzoek is hiervoor derhalve eveneens niet zinvol.

De volledige rapportages met de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlage 1 en bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. De resultaten de onderzoeken zijn voorgelegd aan de Omgevingsdienst Rivierland (ODR). Het advies van de ODR is verwerkt in het bestemmingsplan. Om te waarborgen dat de bodemkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de bouw van de woningen, worden in de anterieure overeenkomst en in de planregels voorwaarden opgenomen. Als voorwaardelijke verplichting voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe woning aan de Teisterbandstraat, wordt opgenomen dat een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan wordt aangeleverd en wordt uitgevoerd. Deze voorwaarde heeft geen betrekking op de nieuwe woning aan de Leijensteinstraat. In dit gedeelte van het plangebied is geen verontreiniging aangetroffen.

De ODR geeft daarnaast aan, dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen, de algemene bodemvoorwaarden als onderdeel van de omgevingsvergunning dienen te worden opgenomen.

4.2 Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Waterschap Rivierenland

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken. Verbinden. Vergroenen' bepaalt het waterbeleid van waterschap Rivierenland. Het beschrijft het waterbeheer in het hele rivierengebied en omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Het waterschap beschikt daarnaast over een verordening: de Keur voor 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 werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht moet worden hoe wordt omgegaan met het schone hemelwater dat valt op bebouwing en verhardingen. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Het initiatief mag niet leiden tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone hemelwater en het verontreinigde afvalwater zo veel mogelijk te scheiden.

Voor dit plan is de digitale watertoets van waterschap Rivierenland doorlopen. Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. De normale procedure kan worden doorlopen. Mogelijk vormt de ligging van het plangebied in de buitenbeschermingszone van de waterkering een aandachtspunt. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met het automatisch gegenereerd wateradvies.

Gemeente Maasdriel

De gemeenteraad van Maasdriel heeft op 19 mei 2022 het Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2022-2026 vastgesteld. Gemeenten hebben vanuit de Wet milieubeheer een zorgplicht voor de inzameling van stedelijk afvalwater. De wijze waarop een gemeente hier invulling aan geeft, wordt beschreven in het wettelijk verplichte gemeentelijk rioleringsplan. Daarnaast hebben gemeenten vanuit de Waterwet een zorgplicht voor regenwater en grondwater. In de Bommelerwaard is het GRP sinds 2012 opgegaan in het Water- en Rioleringsplan.

Het hemelwaterbeleid van gemeente Maasdriel is opgenomen in bijlage C van het Water- en Rioleringsplan. Het beschrijft de eisen en uitgangspunten waar het initiatief aan moet voldoen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Klimaat 2023' is ter inzage gelegd. Het plan geeft de regels voor het aanleggen van waterberging, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. De regels van het 'Paraplubestemmingsplan Klimaat 2023' zijn in de planregels van het voorliggende plan verwerkt.

Bij een planologische ontwikkeling stelt de gemeente de eis dat voor de volledige verharde oppervlakte in de nieuwe situatie (zowel bestaand als nieuw aan te leggen), dat het hemelwater dat valt op de nieuwe verharde oppervlakte, dient te worden geborgen op eigen perceel, en daarna vertraagd kan worden afgevoerd. De capaciteit voor het bergen van hemelwater dient voldoende te zijn voor een bui van T = 10 + 10%.

Binnen stedelijk gebied is de vuistregel dat voor een bui T = 10 + 10% per 10.000 m2 verharding, compenserende waterberging moet worden aangelegd met een omvang van 436 m3 open water. De compenserende waterberging moet voldoen aan de volgende eisen:

- De bodem van de voorziening dient minimaal 30 cm boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand te liggen;
- De voorziening moet reinigbaar en inspecteerbaar zijn;
- De afvoer uit de voorziening moet plaatsvinden via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater of hemelwater- of gemengde riolering. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Er moet altijd een overloopconstructie zijn.

Hemelwater
De bouw van twee nieuwe woningen met bijgebouw en erfverharding, in combinatie met de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, leidt tot een afname van het verhard oppervlak in het plangebied. Conform het gemeentelijk beleid, vormt de volledige verharde oppervlakte in de nieuwe situatie het uitgangspunt bij het bepalen van de noodzakelijke compenserende voorzieningen. De berekening van de verharde oppervlakte in de huidige en toekomstige situatie is door Sloven Architectuur bepaald en weergegeven op afbeeldingen 4.1 en 4.2.

	bestaande woning	522,0	m2
	verharding rondom woning	472,0	m2
	bijgebouw	265,0	m2
	bijgebouw	145,0	m2
	schuurtje	16,0	m2
	schuurtje	8,0	m2
	schuurtje	8,0	m2
	TOTAAL	**1.436,0**	**m2**
	niet verhard	1.568,0	m2

Afbeelding 4.1 Verharde oppervlakte huidige situatie

	bestaande woning	522,0	m2
	verharding rondom woning	472,0	m2
	nieuwe woning Teisterbandstraat	182,0	m2
	oprit	45,0	m2
	terras	30,0	m2
	nieuwe woning Leijensteinstaat	121,0	m2
	oprit	30,0	m2
	terras	20,0	m2
	TOTAAL	**1.422,0**	**m2**
	niet verhard	1.582,0	m2

Afbeelding 4.2 Verharde oppervlakte nieuwe situatie

Op basis van de verharde oppervlakte van 1.422 m2 is de omvang berekend van de waterbergende voorzieningen die moeten worden aangelegd. Er moet in totaal 62 m3 hemelwater geborgen kunnen worden. Afbeelding 4.3 geeft de berekening weer.

WATERRETENTIE BEREKENING

ASLOVEN ARCHITECTUUR

proj.nr: 2506
datum: 2 december 2023
plangebied: **bestemmingsplan Teisterbandstraat 16, Kerkdriel**

NIEUWE SITUATIE - VERHARD OPPERVLAK			
	bestaande woning Teisterbandstraat 16	522,0	m2
	verharding rondom woning	472,0	m2
	nieuwe woning Teisterbandstraat	182,0	m2
	oprit	45,0	m2
	terras	30,0	m2
	nieuwe woning Leijensteinstaat	121,0	m2
	oprit	30,0	m2
	terras	20,0	m2
	TOTAAL	**1.422,0**	**m2**

eis benodigde berging	43,6	liter/m2
Totaal benodigde berging	**61.999,2**	**liter**

Mogelijkheden:	**bergend vermogen**	
wadi of poel (rekenhoogte waterberging 0,60 m1)	**600,0**	**liter/m2**
benodigd oppervlak	**103,3**	**m2**
OF		
Dyka-DuBoRain type 3S (afm. krat 2400 x 600 x 420 mm)	**582,0**	**liter/krat**
benodigd aantal kratten	**107**	**kratten**

OF een mengvorm van boven- en ondergrondse retentie

Alternatieven:

Dyka-DuBoRain type 3S (afm. krat 1200 x 600 x 420 mm)	291,0	liter/krat
Benodigd aantal kratten	213	kratten
Dyka-DuBoRain type 3S (afm. krat 3600 x 600 x 420 mm)	873,0	liter/krat
Benodigd aantal kratten	71	kratten
Dyka-Cube Chanel (afm. Krat 800x800x320mm)	195,0	liter/krat
Benodigd aantal kratten	318	kratten
Dyka-Cube Core (afm. Krat 800x800x350mm)	217,0	liter/krat
Benodigd aantal kratten	286	kratten
WAVIN Q-bic (afm. krat 600x1200x600mm)	410,0	liter/krat
Benodigd aantal kratten	151	kratten

Afbeelding 4.3 Berekening waterretentie

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied is bepaald aan de hand van langjarige meetreeksen van de Geologische Dienst Nederland, die worden ontsloten via de website Grondwatertools. De GHG bedraagt 2,20 meter boven NAP. Met het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is bepaald dat de hoogte van het maaiveld ter plaatse van het plangebied 4,65 meter boven NAP bedraagt. De GHG ter plaatse van het plangebied ligt derhalve op meer dan 2,40 meter onder het maaiveld. De resultaten van het bodemonderzoek (bijlage 1 bij deze toelichting) onderschrijven dat. Het onderzoek is uitgevoerd in de natte maanden januari en maart, waarbij grondwaterstanden van 1,89 m – mv, respectievelijk 1,90 – 3,85 m – mv zijn gemeten.

De maximale diepte van de waterbergende voorzieningen bedraagt 0,70 meter onder het maaiveld. Gekozen wordt voor een combinatie van natuurlijke bovengrondse voorzieningen en technische ondergrondse voorzieningen, in de vorm van infiltratiekratten. Infiltratiekratten vormen een ondergrondse opslagruimte voor hemelwater. Vanuit deze kratten zakt het hemelwater vertraagd weg in de bodem, richting het grondwater. Het beheer en onderhoud van de infiltratiekratten wordt door de bewoners zelf uitgevoerd.

Ook vanuit de retentievijver zakt het hemelwater vertraagd weg in de bodem. Uit het bodemonderzoek dat is uitgevoerd (bijlage 1 bij deze toelichting) blijkt dat de bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit een mengeling van klei en zand. Dat betekent dat de infiltratiecapaciteit van de bodem voldoende is om het hemelwater vanuit de waterbergende voorzieningen in de bodem te laten zakken, zodat de waterbergende voorziening binnen 48 tot 96 uur weer beschikbaar is.

Om het hemelwater te bergen worden per bouwperceel waterbergende voorzieningen aangelegd. De omvang van de waterbergende voorzieningen is gebaseerd op de verharde oppervlakte per perceel. Tabel 4.1 geeft dit weer.

Perceel	Verharde oppervlakte	Waterbergende voorziening
Teisterbandstraat 16 (bestaand)	994 m2	43,3 m3 (retentievijver)
Teisterbandstraat 16a (nieuw)	257 m2	11,2 m3 (infiltratiekratten)
Leijensteinstraat 13 (nieuw)	171 m2	7,5 m3 (infiltratiekratten)

Tabel 4.1 Waterbergende voorzieningen per perceel

Door de gekozen combinatie van natuurlijke bovengrondse voorzieningen en technische ondergrondse voorzieningen wordt per perceel voldaan aan de eis van waterbergende voorzieningen. Het technisch ontwerp van de waterbergende voorzieningen wordt verder uitgewerkt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen. In artikel 7.1 van de planregels is door middel van een kwalitatieve verplichting geborgd dat de nadere uitwerking moet voldoen aan de eisen van het gemeentelijk beleid.

Bij de woningen worden daarnaast regentonnen geplaatst voor het begieten van tuinplanten. Afvoer van het hemelwater naar het oppervlaktewater is niet mogelijk, omdat in de directe omgeving van het plangebied geen watergangen aanwezig zijn. De hemelwaterafvoer naar het gemeentelijk rioolstelsel wordt volledig gescheiden aangebracht. Zodra het bestaande gemengde rioolstelsel wordt vervangen door een gescheiden rioolstelsel, kan het hemelwater afzonderlijk worden aangesloten op een schoonwaterstelsel.

Wateroverlast
De aanleg van waterbergende voorzieningen en de vermindering van de verharde oppervlakte zorgen er voor dat wateroverlast ten gevolge van piekbuien verminderd wordt. In de huidige situatie is geen sprake van wateroverlast. Door de aanleg van waterbergende voorzieningen en de kleinere verharde oppervlakte in de nieuwe situatie, kan gesteld worden dat ook in de nieuwe situatie geen wateroverlast op zal treden.

Het vloerpeil van de nieuwe woningen dient minimaal 30 cm boven het wegpeil van de Teisterbandstraat, respectievelijk de Leijensteinstraat te liggen. Het wegpeil is volgens de AHN gelegen op 4,65 meter boven NAP. Het vloerpeil van de nieuwe woningen wordt aangelegd op minimaal 4,95 meter boven NAP. Daarmee wordt de kans op wateroverlast voor de nieuwe woningen beperkt.

Afvalwater
Het huishoudelijk afvalwater zal gescheiden van het regenwater worden afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal in overleg met gemeente Maasdriel plaatsvinden, conform de gebruikelijke eisen.

Conclusie
Het verhard oppervlak in het plangebied neemt door de voorgenomen ontwikkeling af van 1.436 m2 naar 1.422 m2. Vanwege de afname van de verharde oppervlakte, zijn compenserende maatregelen op basis van het beleid van Waterschap Rivierenland niet noodzakelijk. Gemeente Maasdriel heeft het concept ontwerpbestemmingsplan aan waterschap Rivierenland voorgelegd. Hieruit komen geen bijzondere aandachtspunten voort. Het waterschap heeft aan de hand van de digitale watertoets een positief advies gegeven.

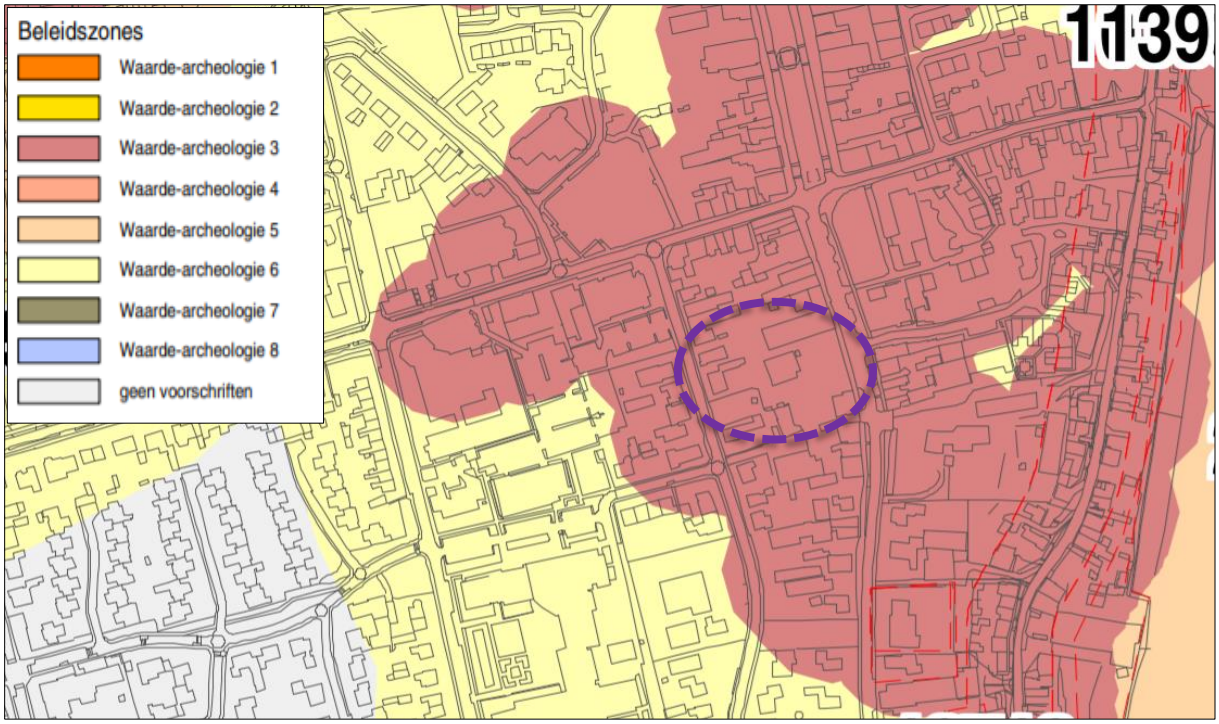
Conform de eisen van gemeente Maasdriel, worden per perceel voor de volledige verharde oppervlakte in de nieuwe situatie compenserende waterbergende voorzieningen gerealiseerd, met een omvang van 43,3 m3 (Teisterbandstraat 16), 11,2 m3 (Teisterbandstraat 16a) en 7,5 m3 (Leijensteinstraat 13).

4.3 Erfgoed
De kaders voor bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden worden gevormd door de Erfgoedwet en het Bro. De Erfgoedwet (2016) bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. In het Bro is bepaald dat een ruimtelijk plan een beschrijving moet bevatten die weergeeft hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

4.3.1 Archeologie
De gemeenteraad heeft op 18 opril 2013 het Archeologiebeleid Maasdriel ‘Aantrekkelijk verleden tussen de rivieren’ vastgesteld. De archeologische beleidsadvieskaart maakt onderdeel uit van het beleid. Het volledige plangebied heeft in deze beleidskaart de aanduiding ‘Waarde – archeologie 3’. Afbeelding 4.3 geeft dat weer.

In gebieden met de aanduiding ‘Waarde – Archeologie 3’ ligt de noodzaak voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij bouwplannen met een oppervlakte groter dan 500 m2, waarbij de bodem dieper geroerd wordt dan 30 cm. Met de voorgenomen nieuwbouw en sloop

van voormalige bedrijfsgebouwen, kan deze drempelwaarde worden overschreden. De initiatiefnemers hebben aan gespecialiseerd bureau ArcheoPro opdracht gegeven voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.



Afbeelding 4.3 Uitsnede archeologische beleidskaart

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van sterke bodemverstoring, die waarschijnlijk is veroorzaakt tijdens de bouw en de sloop van de negentiende eeuwse gebouwen die op het zuidoostelijke en centrale deel van het plangebied aanwezig waren. De sterke roering van de bodem in de negentiende en het begin van de twintigste eeuw betekent dat de kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten die dateren van voor de negentiende eeuw, erg klein is. Overigens zijn ondanks de zeer hoge boordichtheid in geen van de boringen archeologische indicatoren aangetroffen die op de aanwezigheid van dergelijke resten zouden kunnen wijzen.

Namens gemeente Maasdriel is regioarcheoloog Rivierenland akkoord met de conclusies van dit onderzoek. Het besluit is genomen het selectieadvies uit het archeologisch onderzoek in zijn geheel over te nemen. Ten aanzien van archeologie zijn er derhalve geen belemmeringen meer voor de uitvoering van de voorgenomen plannen.

De volledige rapportage met de resultaten van het uitgevoerde onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. Op basis van het door gemeente Maasdriel akkoord bevonden selectieadvies, wordt in het voorliggende bestemmingsplan geen dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ aan het plangebied toegekend.

4.3.2 Cultuurhistorie

De bestaande bedrijfswoning met de aangebouwde schuur is aangewezen als gemeentelijke monument. Het initiatief heeft betrekking op de bouw van twee nieuwe vrijstaande woningen en de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De te slopen bedrijfsgebouwen

hebben geen cultuurhistorische waarde. De bestaande bedrijfswoning met de aangebouwde schuur blijft behouden en krijgt in het voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Daarmee worden de aanwezige cultuurhistorische waarden beschermd. Het initiatief heeft een positief effect op het aspect cultuurhistorie. De woonbestemming voor de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, in combinatie met de bouw van twee nieuwe vrijstaande woningen, vormt een economische drager voor het onderhoud en beheer van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van andere cultuurhistorische elementen waarmee rekening gehouden dient te worden, is de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geraadpleegd. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat in het plangebied geen andere cultuurhistorisch gewaardeerde aspecten of monumenten aanwezig zijn. Daarnaast zijn ook in de directe omgeving geen cultuurhistorische waarden aanwezig, waar het plan invloed op heeft.

4.4 Ecologie

4.4.1 Gebiedsbescherming

Bij ruimtelijke plannen is toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. De Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 zijn opgegaan in de Wet natuurbescherming, die op 1 januari 2017 in werking is getreden. De bescherming van Natura-2000 gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura-2000 gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura-2000 gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde Staten van de provincie zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Verder moet rekening gehouden worden met het beleid ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Het plangebied is niet gelegen in of op korte afstand van een Natura-2000 gebied of in het NNN. Het Natura-2000 gebied Rijntakken is gelegen op circa 5 km ten noorden van het plangebied en het Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek op circa 10 km ten zuidwesten. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief en de ligging van het plangebied, zijn geen negatieve gevolgen te verwachten voor Natura-2000 gebieden of het NNN. Het is uitgesloten dat ten gevolge van het plan sprake is van verstoring, vernietiging, versnippering of verdroging/vernatting.

Een significante toename van de stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden is redelijkerwijs uitgesloten. Om dat nader te onderbouwen is voor onderhavige ontwikkeling een Aerius berekening uitgevoerd voor de realisatie- en gebruiksfase van de beoogde nieuwe woningen. De Aerius berekening is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. Uit de berekening blijkt dat bij zowel de realisatiefase als de gebruiksfase de rekenresultaten 0,00 mol/ha/jaar bedragen. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

4.4.2 Soortenbescherming
De bescherming van dier- en plantensoorten is eveneens in de Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie beschermingsregimes opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrichtlijn en voor overige soorten. Het is verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplanting- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield en beschermde plantensoorten mogen niet worden vernield.

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van de kern Kerkdriel en momenteel in gebruik als agrarisch erf. Het plangebied wordt goed onderhouden en intensief gebruikt. Vanwege de ligging in stedelijk gebied en het intensieve gebruik, is de kans dat binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen als nihil in te schatten. In gebruik zijnde nesten van algemene broedvogels, zoals mezen, merels en duiven, zijn beschermd en kunnen binnen de invloedsfeer van de bouwwerkzaamheden voorkomen. Er kan rekening gehouden worden met algemene broedvogels, door buiten het broedseizoen te werken. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. Ook kan als alternatief, indien toch binnen het broedseizoen gewerkt moet worden, vooraf een broedvogelcontrole worden uitgevoerd.

Vanwege het ontbreken van beschermde soorten en door buiten het broedseizoen te werken, kan op voorhand worden gesteld dat het plan voor het aspect soortenbescherming niet in strijd is met de Wet natuurbescherming.

4.5 Wegverkeerslawaai
Door middel van de Wet geluidhinder (Wgh) worden de zogenoemde geluidgevoelige objecten beschermd tegen lawaai. De Wgh kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen, zijnde een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde). De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid maatwerk te leveren voor de lokale situatie, door het vaststellen van een hogere waarde dan de ondergrens, tot maximaal de bovengrens.

De nieuwe woningen die worden gebouwd in het plangebied, betreffen geluidgevoelige functies in het kader van de Wgh. De nieuwe woningen worden ontsloten op de Teisterbandstraat (één woning) en de Leijensteinstraat (één woning). De Teisterbandstraat en de Leijensteinstraat zijn rustige met klinkers verharde wegen, die voornamelijk door bestemmingsverkeer worden gebruikt. Ter plaatse is een maximumsnelheid van 30 km/uur van kracht.

De Wet geluidhinder geldt niet voor 30-km wegen en woonerven. Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van andere (hoofd)wegen of spoorwegen. Vanwege de lage verkeersintensiteit en de maximumsnelheid van 30 km/uur, wordt nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.6 Bedrijven en milieuzonering
Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies aan te brengen. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat wordt daardoor gehandhaafd en bevorderd. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge

van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Bedrijven zijn in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstand tot milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief.

Voor het plangebied tussen de Teisterbandstraat en Leijensteinstraat leidt het initiatief tot het toevoegen van milieugevoelige functies in de vorm van twee nieuwe woningen. De bestaande woning wordt, conform de huidige situatie, gebruikt voor bewoning. Voor de bestaande woning is toetsing niet noodzakelijk.

Het plangebied en omgeving kan worden gekarakteriseerd als een gemengd gebied, vanwege de verschillende functies wonen, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen die in de nabije omgeving voorkomen. Indien noodzakelijk, kan bij toetsing aan de normen uit de VNG brochure de indicatieve afstand met een stap verlaagd worden.

Nieuwe woning Teisterbandstraat
Binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied bevinden zich vier locaties met bedrijfsmatige activiteiten. Deze zijn in tabel 4.2 weergegeven. Bij het bepalen van de werkelijke afstand is gemeten vanaf de rand van het bouwvlak.

Adres	Activiteit	Richtafstand	Werkelijke afstand
Leijensteinstraat 15a	Motorrijwielen handel en reparatie	30,0 m	24,0 m
Lage Hof 2	Tandarts	10,0 m	31,0 m
Teisterbandstraat 12	Cafetaria	10,0 m	42,0 m
Kerkstraat 1	Kerk	30,0 m	45,0 m

Tabel 4.2 Bedrijfsmatige activiteiten in omgeving plangebied

Het handels- en reparatiebedrijf in motorrijwielen aan de Leijensteinstraat is gelegen op een afstand van 24 meter tot het plangebied. Vanwege de ligging in gemengd gebied, kan de indicatieve afstand van 30 meter met één stap worden verlaagd tot 10 meter. De werkelijke afstand bedraagt meer dan de gecorrigeerde richtafstand. De tandartspraktijk aan de Lage Hof 2, het cafetaria aan de Teisterband 12 en de kerk aan de Kerkstraat 1 zijn gelegen op een afstand ruim meer dan de richtafstand tot het plangebied. Gesteld kan worden dat voor de nieuwe woning aan de Teisterbandstraat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Nieuwe woning Leijensteinstraat
Binnen een afstand van 50 meter tot het perceel met de nieuwe woning bevinden zich twee locaties met bedrijfsmatige activiteiten. Deze zijn in tabel 4.3 weergegeven. Bij het bepalen van de werkelijke afstand is gemeten vanaf de rand van het bouwvlak.

Adres	Activiteit	Richtafstand	Werkelijke afstand
Leijensteinstraat 4	Gezondheidscentrum / apotheek	10,0 m	40,0 m
Leijensteinstraat 15a	Motorrijwielen handel en reparatie	30,0 m	21,0 m

Tabel 4.3 Bedrijfsmatige activiteiten in omgeving plangebied

Het gezondheidscentrum / apotheek aan de Leijensteinstraat 4 is gelegen op een afstand van 40 meter tot het plangebied. Dat is ruim meer dan de richtafstand van 10 meter. Het handels- en reparatiebedrijf in motorrijwielen aan de Leijensteinstraat is gelegen op een afstand van 21 meter tot het plangebied. Vanwege de ligging in gemengd gebied, kan de indicatieve afstand van 30 meter met één stap worden verlaagd tot 10 meter. De werkelijke afstand bedraagt meer dan de gecorrigeerde richtafstand. Gesteld kan worden dat voor de nieuwe woning aan de Leijensteinstraat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Bestaande woning Teisterbandstraat 16
De bestaande cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning wordt in de nieuwe situatie gebruikt voor bewoning. Dat is conform de bestaande situatie en behoeft niet nader te worden getoetst.

Gevolgen voor omliggende bedrijven
De bestaande bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving van het plangebied worden in de huidige situatie uitgevoerd in een gemengd gebied, met bestaande woningen op korte afstand van de bedrijfslocaties. Deze bestaande woningen zijn gelegen op kortere afstand dan de nieuw te bouwen woningen. Het initiatief leidt derhalve niet tot beperkingen voor de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Bedrijfsmatige activiteiten binnen het plangebied
Binnen het plangebied worden in de nieuwe situatie geen bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd. Door het wijzigen van de agrarische bestemming, behoren de bedrijfsmatige agrarische activiteiten, en mogelijk daarmee gepaard gaande overlast, definitief tot het verleden.

4.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit stallen. De Wgv maakt onderscheid in geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom en of betrokken bedrijven wel of geen dieren houden waarvoor geuremissiefactoren zijn vastgesteld. De toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object, binnen de bebouwde kom, mag in beginsel niet meer bedragen dan 2 odour units (Oue). Indien geen dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld en derhalve geen geurbelasting kan worden bepaald, gelden vaste afstanden. Ook hier is er onderscheid tussen binnen en buiten de bebouwde kom. In lijn met de bepalingen uit de Wgv zijn de genoemde normen voor geurbelasting en vaste afstanden overeenkomstig opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Binnen het plangebied worden in de nieuwe situatie niet bedrijfsmatig dieren gehouden. Het is in het kader van de Wgv niet noodzakelijk te toetsen op de afstand tot omliggende geurgevoelige objecten. Door het wijzigen van de agrarische bestemming, behoren de bedrijfsmatige agrarische activiteiten, en mogelijk daarmee gepaard gaande geuroverlast, definitief tot het verleden.

Geurhinder wordt bepaald op basis van de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij welke de

meeste geurbelasting op een geurgevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen.

Het plangebied is gelegen in de kern Kerkdriel. In de omgeving bevinden zich geen veehouderijen. De agrarische bedrijven net buiten de kern zijn bedrijven waar geen dieren worden gehouden. Op circa 600 meter van het plangebied is aan de Paterstraat 13 een paardenhouderij gelegen. Deze vormt geen belemmering. Overige veehouderijen bevinden zich op een afstand van meer dan 1 km tot het plangebied. Vanwege de grote afstand tot het plangebied, is het niet noodzakelijk de geurbelasting op het plangebied te berekenen. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, en tevens op het transport van gevaarlijke stoffen. Het wettelijk kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit: Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid buisleidingen en Besluit externe veiligheid transportroutes. Bij ruimtelijke plannen moeten de risico's in het plangebied ten gevolge van de handelingen met gevaarlijke stoffen in beeld worden gebracht.

Enerzijds gaat het over de risicobronnen (bedrijven of transportroutes) en anderzijds over de risico ontvangers (omstanders). Het aspect externe veiligheid moet getoetst worden als bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants. Het initiatief leidt door het bouwen van twee woningen tot het toevoegen van (beperkt) kwetsbare objecten. In deze paragraaf wordt nagegaan of zich in de nabijheid van het plangebied risicovolle activiteiten bevinden (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes), of dat de ontwikkeling leidt tot risicovolle activiteiten.

De wetgever maakt onderscheid tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10^{-6}/jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens: de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Om te beoordelen of in de omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn, is de Provinciale risicokaart geraadpleegd. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van transportroutes voor gevaarlijke stoffen of overige risicovolle activiteiten. De afstand bedraagt voor zowel risicovolle inrichtingen, buisleidingen als transportroutes (Rijksweg A2) meer dan 1 km. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten de aan te houden risicoafstanden. Het aspect externe veiligheid werkt niet belemmerend voor de bouw van twee vrijstaande woningen.

4.9 Kabels en leidingen

Voor de te bebouwen delen van het plangebied tussen de Teisterbandstraat en Leijensteinstraat is geen sprake van aanwezigheid van ruimtelijk relevante kabels of leidingen. Voor het uitvoeren van eventuele graafwerkzaamheden binnen het plangebied, zal een KLIC melding worden gedaan, zodat de ligging van kabels en leidingen in beeld is en schade kan worden voorkomen.

4.10 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving inzake luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Voor verschillende stoffen zijn luchtkwaliteitsnormen vastgesteld. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Overschrijding van de grenswaarden van de andere stoffen komt nauwelijks voor.

Planologische ontwikkeling

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet in betekenende mate (NIBM). Deze projecten vergen geen nadere toetsing op luchtkwaliteit. Ze zijn zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, ook niet in gebieden met te veel luchtverontreiniging (overschrijdingsgebieden). De ministeriële regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM project is. Dat is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 1.500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

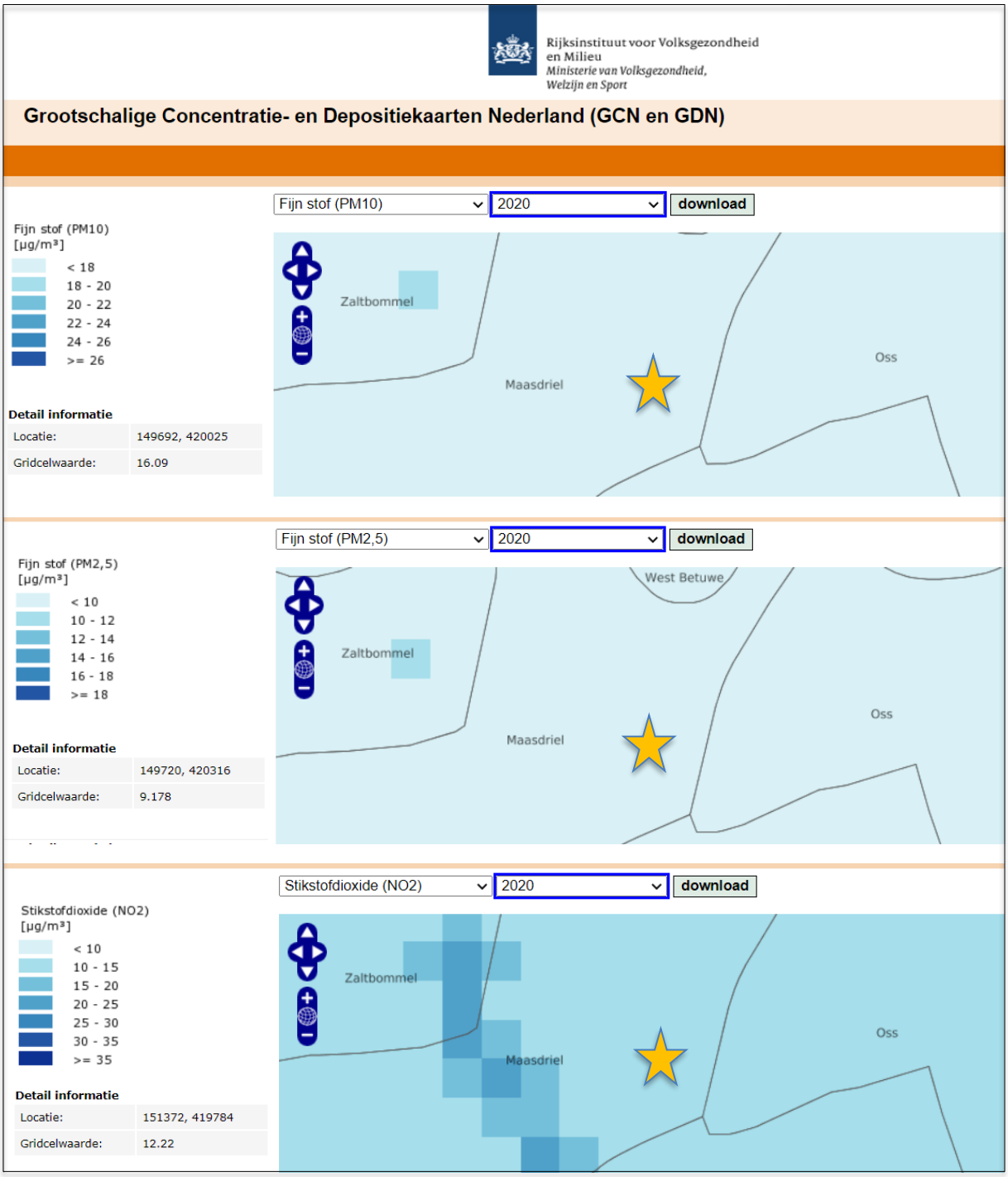
Binnen het plangebied worden twee nieuwe woningen gebouwd. Deze kleinschalige ontwikkeling valt onder de categorie NIBM. Dat betekent dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is.

Woon- en leefklimaat

Het is van belang dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de gemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM_{10}). Deze grenswaarde bedraagt 50 $\mu g/m^3$. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor $PM_{2,5}$ waaraan door het bevoegd gezag bij een vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 $\mu g/m^3$ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO_2 geldt een grenswaarde van 200 $\mu g/m^3$ voor het uurgemiddelde.

Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland (GCN en GDN) waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en NO_2 ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde concentraties in de omgeving van het plangebied zijn conform de GCN voor fijnstof PM_{10}

16 µg/m^3, voor $PM_{2,5}$ 9 µg/m^3 en voor NO_2 12 µg/m^3. Afbeelding 4.4 geeft dit weer. De concentraties ter plaatse van het plangebied voldoen aan de streefwaarden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief.



Afbeelding 4.4 Grootschalige Concentratiekaart Nederland

4.11 Toetsing besluit milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten en zorgt er voor dat het milieubelang een volwaardige plaats krijgt in de besluitvorming. De m.e.r-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over

initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een m.e.r. moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. De achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r. worden opgesteld.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt, binnen een bestaand agrarisch bouwvlak gelegen in de kern Kerkdriel. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, wordt bepaald door het initiatief te toetsen aan de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r.

De bouw van twee nieuwe woningen valt niet onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Om te bepalen of de voorgenomen ontwikkeling daadwerkelijk niet als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. wordt beschouwd, moeten de concrete omstandigheden van het initiatief worden bekeken. Aspecten als aard en omvang van het initiatief spelen daarbij een rol.

De concrete omstandigheden van het voorliggende initiatief zijn de bouw van twee nieuwe woningen, in combinatie met het definitief beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering in de kern Kerkdriel. Het plangebied is niet gelegen in beschermd natuurgebied en er bestaat geen risico op verontreiniging. De ontwikkeling leidt niet tot hinder voor de omliggende functies en er worden geen gevaarlijke stoffen of technologieën gebruikt. In deze toelichting bij het plan is onderbouwd dat er geen negatieve gevolgen zijn voor het milieu.

Op basis van deze concrete omstandigheden is de conclusie dat het initiatief niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. Het is derhalve niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.12 Gezondheid

De gemeente maakt de afweging of mogelijke gezondheidsrisico’s een aanvaardbaar niveau hebben. Het houden van landbouwhuisdieren kan gezondheidseffecten hebben op de omgeving van een veehouderij, bijvoorbeeld door de uitstoot van fijnstof en mogelijk ook via endotoxinen. Decentrale overheden beoordelen mogelijke gezondheidsrisico’s van veehouderijen, op basis van de ‘Handreiking Veehouderij en gezondheid omwonenden’ en het ‘Endotoxine toetsingskader 1.0’. Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen een afstand van 200 meter tot het plangebied liggen geen varkens- of pluimveehouderijen. Er zijn geen geitenhouderijen aanwezig binnen een afstand van 2 km. Eventuele gezondheidseffecten vanwege het houden van landbouwhuisdieren vormen geen belemmering voor het initiatief.

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan een bedreiging vormen voor de gezondheid van direct omwonenden. In de omgeving van het plangebied zijn geen (boom)kwekerijen, boomgaarden of akkerbouwpercelen aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering.

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter omgaan met Risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningsleidingen nadien nader uitgewerkt. Dit houdt in dat bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningsleidingen voorkomen dient te worden dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetisch veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla.

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van 80 meter van een bovengrondse hoogspanningsleiding. De dichtstbijzijnde hoogspanningsleiding is gelegen op een afstand van circa 4 km van het plangebied. Daarmee voldoet het initiatief ruimschoots aan de norm van NMP4.

4.13 Verkeer en parkeren

Verkeer
Het realiseren van twee nieuwe woningen heeft effect op het aantal verkeersbewegingen. Een woning heeft een maximale verkeersgeneratie van 7,8 motorvoertuigen per etmaal. De nieuwe woningen worden ontsloten op de Teisterbandstraat (één woning) en de Leijensteinstraat (één woning). De Teisterbandstraat en de Leijensteinstraat zijn rustige met klinkers verharde wegen, die voornamelijk door bestemmingsverkeer worden gebruikt. De bestaande infrastructuur kan het beperkt aantal aanvullende verkeersbewegingen ruimschoots verwerken. Bovendien komt door het verdwijnen van de agrarische bestemming definitief een einde aan de verkeersbewegingen van bijvoorbeeld tractors en vrachtwagens, die samenhangen met een reguliere agrarische bedrijfsvoering.

Parkeren
Het uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het realiseren van een parkeeroplossing op eigen terrein. In het 'Paraplubestemmingsplan parkeren 2022' is bepaald dat een omgevingsvergunning voor bouwen of veranderen van functie slechts wordt verleend als vast staat dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, overeenkomstig de beleidsregels van de gemeente Maasdriel. Dit is als voorwaardelijke verplichting verwerkt in de planregels van het voorliggende plan.

Voor een vrijstaande woning geldt een parkeernorm van drie parkeerplaatsen op eigen terrein. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om per woning drie parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, die goed ontsloten zijn op de openbare weg. De positionering van de nieuwe woningen is zodanig, dat auto's vooruit rijdend het perceel kunnen benaderen en er wordt op eigen terrein ruimte ingericht om te keren. Het initiatief voorziet op eigen terrein in de parkeerbehoefte en voldoet aan het door de gemeente verplicht gestelde aantal parkeerplaatsen.

5. Juridische planopzet

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de vertaling van het beleidsgedeelte, zoals opgenomen in de voorgaande hoofdstukken in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang gelezen worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemming zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en de planregels.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Het bestemmingsplan bevat een verbeelding. Deze verbeelding vervangt voor het plangebied de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan ‘Kerkdriel en Hoenzadriel 2013’. Afbeelding 5.1 geeft de verbeelding van het bestemmingsplan weer.

Het volledige plangebied heeft de bestemming ‘Wonen’ en de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – radar’. Aan drie afzonderlijke delen van het plangebied is de aanduiding ‘bouwvlak’ toegekend, met de bouwaanduiding ‘vrijstaand’ en de maatvoeringaanduiding ‘maximale goothoogte 6 m’. De bouwaanduiding ‘bijgebouwen’ is voor een gedeelte van het plangebied van toepassing. Het noordoostelijk deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Aan de gronden binnen het plangebied is de bestemming ‘Wonen’ toegekend. Het noordoostelijk deel van het plangebied heeft tevens de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’.

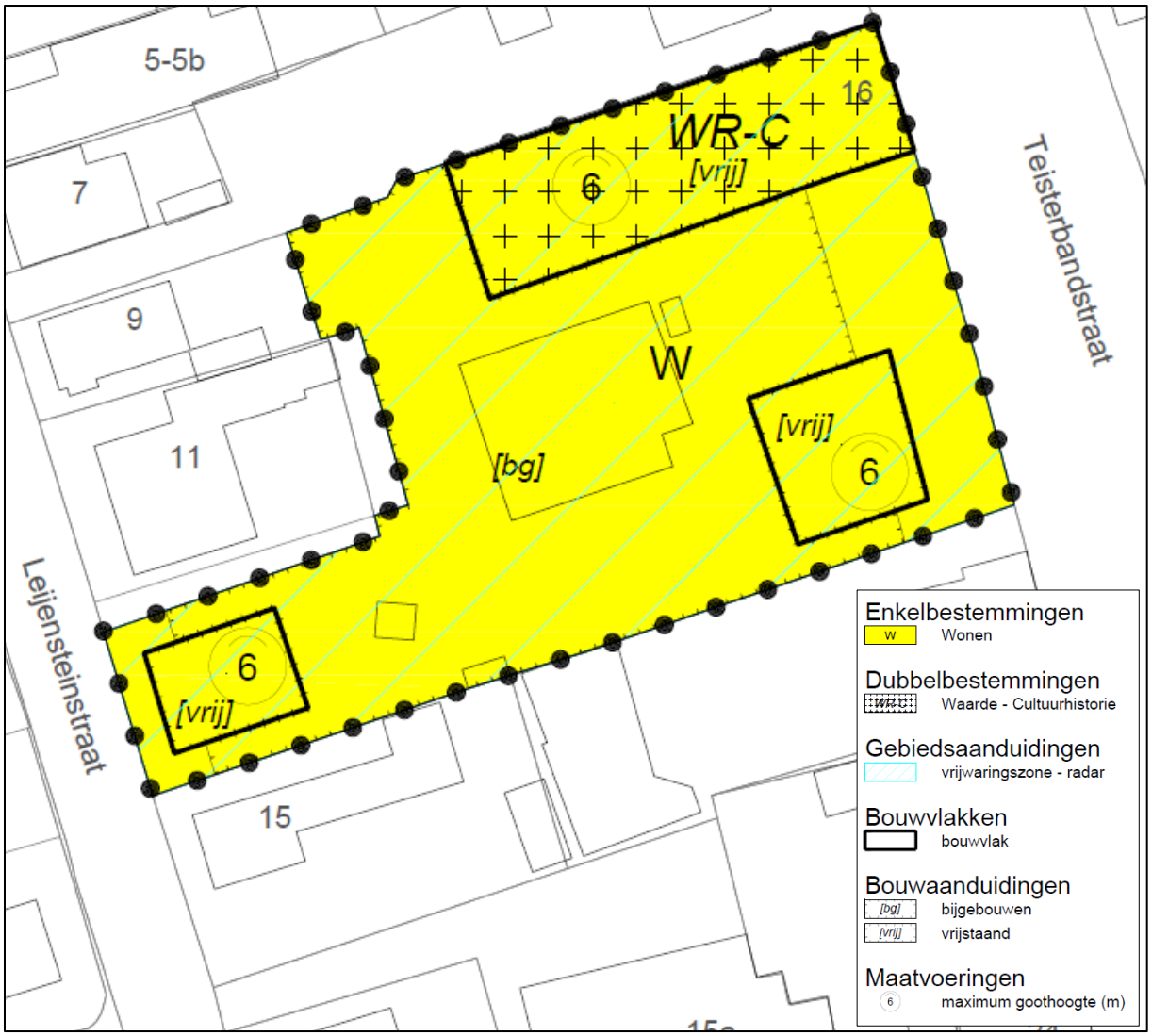
Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan in een vrijstaande woning, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis. Tevens zijn de bij wonen behorende voorzieningen toegestaan, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

Als hoofdgebouw is uitsluitend een vrijstaande woning toegestaan, maximaal één per op de verbeelding getekend bouwvlak. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding ‘bijgebouwen’ toegestaan.

Waarde – Cultuurhistorie

Deze dubbelbestemming voorziet in de instandhouding en versterking van cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten). Daartoe zijn voor de gronden met deze dubbelbestemming regels gesteld voor bouwen en slopen.



Afbeelding 5.1 Verbeelding

5.4 Toelichting op de regels

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden:

- Inleidende regels (begrippen en wijze van meten)
- Bestemmingsregels (‘Wonen’ en ‘Waarde – Cultuurhistorie’)
- Algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden)
- Overgangs- en slotregels

De bestemmingsregels kennen een standaardopbouw, die bestaat uit: bestemmingsomschrijving; bouwregels; afwijken van de bouwregels; nadere eisen; specifieke gebruiksregels en afwijken van de gebruiksregels.

Voor de bestemming ‘Wonen’ wordt aangesloten bij de regels van artikel 22 ‘Wonen’ van het bestemmingsplan Kerkdriel en Hoenzadriel 2013’. De regels van de bestemmingsplannen ‘Parapluherziening parkeren 2022’, ‘Parapluherziening verkamering woningen 2020’ en ‘Paraplubestemmingsplan Klimaat 2023’ zijn in de planregels van het voorliggende plan verwerkt.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente kostenneutraal wordt uitgevoerd. De kosten voor de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer, die daarvoor voldoende budget heeft gereserveerd. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk. Daarmee is sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro. Overeenkomstig artikel 6.24 lid 1 Wro wordt een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin het verhaal van kosten geregeld is.

Planologische wijzigingen, zoals bestemmingsplanwijzigingen, kunnen op grond van hoofdstuk 6 van de Wro planschade veroorzaken. Bij planologische wijzigingen moet de gemeente de economische uitvoerbaarheid van het plan waarborgen. De gemeente wil voorkomen dat eventuele planschade als gevolg van de planologische wijziging ten laste van de gemeente komt. De gemeente sluit met de initiatiefnemer een overeenkomst op grond waarvan eventuele planschade door de gemeente op de initiatiefnemer wordt verhaald. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente geregeld, en is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. Om inzicht te krijgen in de hoogte van de eventuele planschade, heeft de initiatiefnemer een planschaderisicoanalyse uit laten voeren.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening, of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in geding zijn.

De initiatiefnemers hebben direct omwonenden en nabij gelegen bedrijven geïnformeerd over het voornemen het agrarisch bedrijf definitief te beëindigen en twee nieuwe woningen te bouwen. Van de gevoerde gesprekken is een kort verslag gemaakt, zodat vroegtijdig een goed beeld ontstaat van het draagvlak voor het initiatief. Het verslag van de omgevingsdialoog is gedeeld met gemeente Maasdriel.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is door gemeente Maasdriel voorgelegd aan waterschap Rivierenland en provincie Gelderland. De reactie van de overlegpartners is meegenomen in het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is door gemeente Maasdriel gedurende zes weken ter inzage gelegd, in de periode 21 december 2023 tot en met 2 februari 2024. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan. De Nota van Zienswijzen is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd door een goede communicatie met omwonenden en de wettelijke procedure om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan. Het op de juiste wijze in het bestemmingsplan verwerken van eventuele zienswijzen, komt de maatschappelijke uitvoerbaarheid ten goede.

Bijlagen

1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek. Actualiserend en nader bodemonderzoek. Teisterbandstraat 16 te Kerkdriel. 24 april 2022. BodemInzicht, Veghel.

2. Actualiserend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek. Teisterbandstraat 16 te Kerkdriel. 2 maart 2023. BodemInzicht, Veghel.

3. Aerius berekening Teisterbandstraat 16, 5331 CP Kerkdriel. 17 oktober 2023. Aerius calculator.

4. Inventariserend veldonderzoek, bureauonderzoek en karterend booronderzoek. Teisterbandstraat Kerkdriel, gemeente Maasdriel. ArcheoPro Archeologisch rapport nr. 22093. 14 juni 2023. ArcheoPro, Eijsden.

5. Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Kerkdriel herziening 2023, Teisterbandstraat 16. April 2024. Gemeente Maasdriel, Kerkdriel.