

TOELICHTING

Kerkdriel wijziging 2022, Leijensteinstraat tussen 25 en 31

Gemeente Maasdriel



Plannaam : 'Kerkdriel wijziging 2022, Leijensteinstraat tussen 25 en 31'
Plantype : Wijzigingsplan
Documentstatus : ontwerp
IMRO-code : NL.IMRO.0263.BP1253-ON01
Datum vaststelling : p.m.
Projectnummer : 21490/1
Auteur : mr. A.G. van Keulen

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Omschrijving plangrens / ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer.....	6
2	BELEIDSKADER	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	8
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
2.1.3	Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)	9
2.2	Provinciaal	10
2.2.1	Omgevingsvisie Gelderland.....	10
2.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	12
2.3	Regionaal beleid	13
2.3.1	Regionale woonagenda en regionaal woningbouwprogramma	13
2.4	Gemeentelijk beleid	14
2.4.1	Structuurvisie en plan-MER gemeente Maasdriel.....	14
2.4.2	Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025	15
2.5	Conclusie beleid	16
3	RUIMTELIJKE INPASSING	17
3.1	Bestaande situatie	17
3.2	Nieuwe situatie	17
4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	20
4.1	Parkeren.....	20
4.2	Verkeersontsluiting en bereikbaarheid	20
5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	22
5.1	Geluid.....	22
5.2	Luchtkwaliteit	22
5.3	Natuur.....	23
5.4	Externe veiligheid.....	25
5.5	Water.....	25
5.5.1	Algemeen.....	25
5.5.2	Waterschap Rivierenland.....	26
5.5.3	Gemeentelijk beleid	26

5.5.4	Watertoets.....	27
5.6	Bodem.....	28
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	29
5.7.1	Algemeen.....	29
5.7.2	Toetsing	30
5.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	32
5.8.1	Inleiding	32
5.8.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	33
6	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	34
6.1	Archeologie.....	34
6.2	Cultuurhistorie	34
7	JURIDISCHE PLANOPZET	36
7.1	Planstukken.....	36
7.2	Toelichting op verbeelding.....	36
7.3	Toelichting op regels.....	36
7.4	Handhaving.....	36
8	UITVOERBAARHEID	38
8.1	Economisch	38
8.2	Maatschappelijk	38

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een perceel aan de Leijensteinstraat tussen 25 en 31 te Kerkdriel bestaat het plan om aldaar een woning te realiseren. Het betreft hier een perceel waar geen bebouwing op aanwezig is. Op het perceel rust weliswaar een woonbestemming, echter er is geen bouwvlak aanwezig voor de realisatie van een woning.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan geeft echter een wijzigingsbevoegdheid teneinde de toevoeging van een bouwvlak en bouwaanduidingen voor de bouw van extra woningen mogelijk te maken.

Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de betreffende bestemmingswijziging.

1.2 Omschrijving plangrens / ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Leijensteinstraat tussen 25 en 31 te Kerkdriel. Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter perceel dat kadastraal bekend als gemeente Maasdriel, sectie K, nummer 4517. Het plangebied zal kadastraal worden afgesplitst van dit perceel en dan een grootte hebben van circa 576 m².

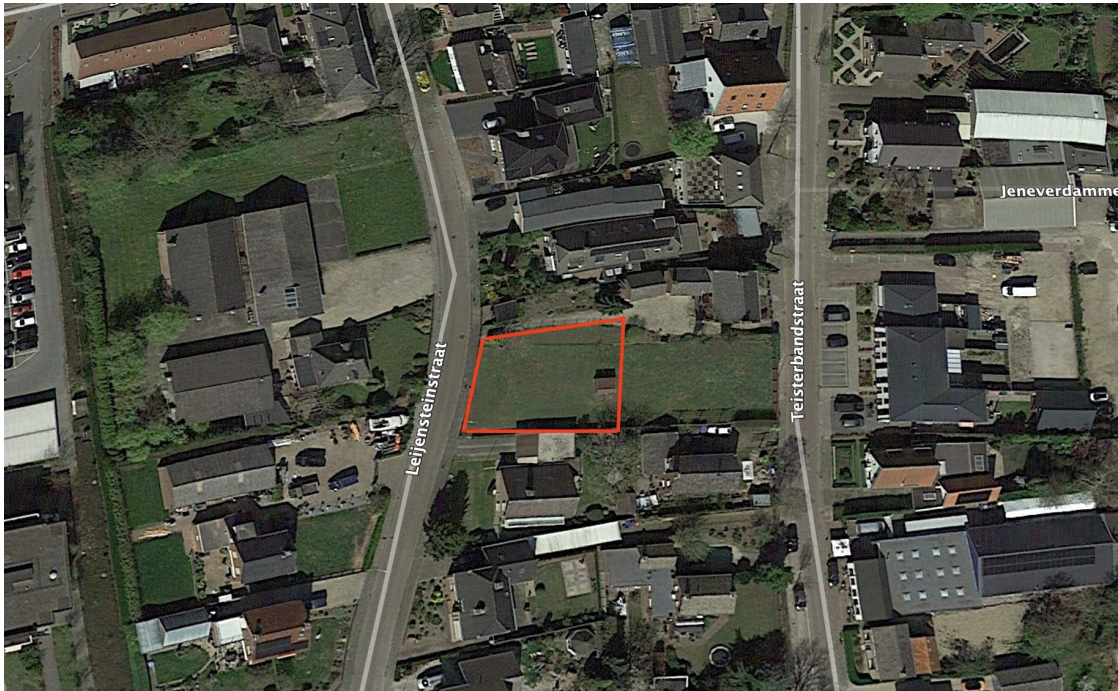


Fig. 1.1 Luchtfoto plangebied (rood omkaderd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan 'Kerkdriel – Hoenzadriel 2013', vastgesteld 30 januari 2014. Het plangebied (zoals hierboven in figuur rood omkaderd) valt binnen de bestemming 'Wonen'. Binnen het plangebied is echter geen bouwvlak aanwezig. Het bestemmingsplan geeft echter wel een wijzigingsbevoegdheid voor het aanbrengen van een bouwvlak. Artikel 22.7.3 bepaalt hierover het volgende:

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

- a. de benodigde onderzoeksgegevens beschikbaar zijn om een afweging aangaande de aanwezige waarden en belangen en milieu- en wateraspecten te kunnen maken teneinde een goede ruimtelijke ordening te kunnen waarborgen; uit de onderzoeksgegevens moet de geschiktheid van de gronden blijken voor de nieuwe functie;*
- b. de woningbouw past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Maasdriel;*
- c. de woningbouw inpasbaar is binnen het stedenbouwkundig beeld;*
- d. aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden geschaad;*
- e. de haalbaarheid van de bestemmingswijziging ook financieel is aangetoond;*
- f. de regels van dit artikel onverminderd van toepassing blijven.*

In onderhavige toelichting zal nader worden ingegaan op bovenstaande wijzigingsvoorwaarden.

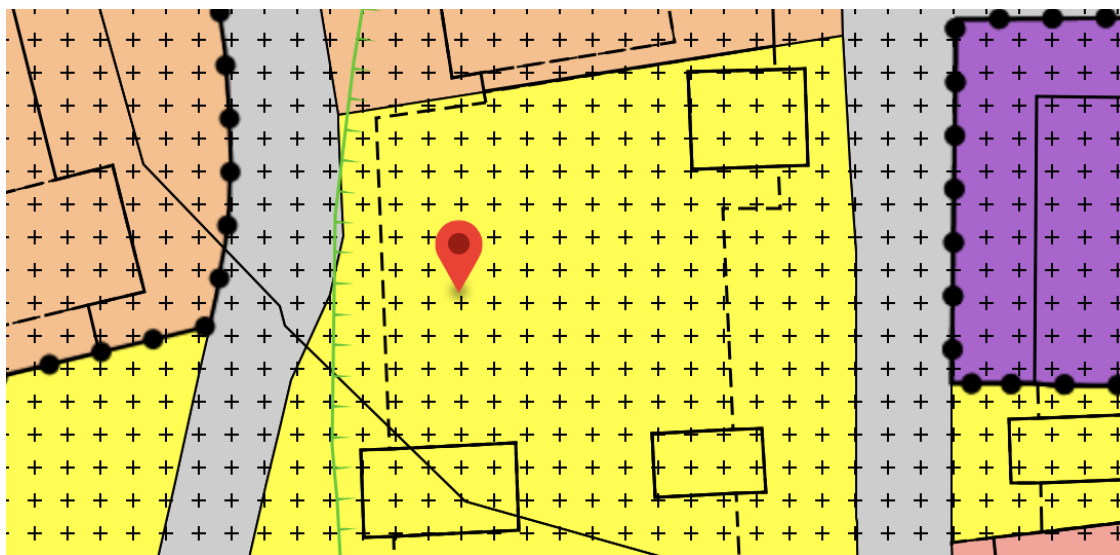


Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (met planolocatatie: zie rode oogje)

1.4 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatiespecifiek beleid aan bod. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een stedenbouwkundige analyse, waarbij het gebied gekarakteriseerd wordt en ook het plan zelf aan de orde komt. Hoofdstuk 4 gaat in op de verkeerskundige aspecten van het project. De

milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. Daarna volgt een hoofdstuk over archeologie en cultuurhistorie. In hoofdstuk 7 wordt de juridische planregeling beschreven. Ten slotte onderbouwt hoofdstuk 8 de uitvoerbaarheid van het plan.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Bij de realisatie van dit plan aan de Leijensteinstraat te Kerkdriel zijn er geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de NOVI. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de NOVI.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 (wijziging 1 oktober 2012) is het Barro in werking getreden. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben op zichzelf geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In het Barro zijn verschillende bepalingen opgenomen, o.a. ten aanzien van Rijksvaarwegen, hoofdwegen en - spoorwegen. Er zijn geen bepalingen die direct betrekking hebben op het plangebied.

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling betreft de toevoeging van één woning in de kern van Kerkdriel, gemeente Maasdriel. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken. Het plangebied heeft geen directe relatie met één van de thema's of bepalingen uit het Barro. Voor het plan zijn ten aanzien van dit beleidsonderdeel dus geen knelpunten te verwachten.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient, in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

'De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Inmiddels heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, in het kader van de toepassing van de 'oude' ladder voor duurzame verstedelijking, meerdere uitspraken gedaan over het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Mogelijk wordt voor de 'grensbepaling' uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet.

Conclusie

Nu hier sprake is van de toevoeging van 1 woning wordt er vanuit gegaan dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.2 Provinciaal

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 ingestemd met de nieuwe 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland'. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken worden in de omgevingsvisie drie uitgangspunten centraal gesteld: een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is 1 maart 2019 gepubliceerd en in werking getreden.

Duurzaam

Gelderland beschikt over talrijke initiatieven en kansrijke aanknopingspunten op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit. Gelderland maakt ruimte voor forse schaa sprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- **Energietransitie:** In 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat bereiken we door grootschalig besparen, opwekken uit duurzame energiebronnen en innoveren. Als tussendoel realiseren we 49% CO2 reductie in 2030.
- **Klimaatadaptatie:** In 2050 is Gelderland ingericht op het veranderde klimaat.
- **Circulaire economie:** In 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden.
- **Biodiversiteit:** Vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Een krachtige economie

De 'oude' economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en

opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker. De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

Op woongebied heeft Gelderland eveneens een uitzonderlijke positie. Door zowel te investeren in een bruisende en levendige stad en in een vitaal platteland ontstaat een symbiose waarbij beide elkaar versterken. Hierdoor gaat van Gelderland aantrekkingskracht uit. De Gelderse economie is krachtig. Deze situatie is niet vanzelfsprekend. Duurzame werkgelegenheid en bedrijvigheid zijn cruciaal voor de economische kracht van de Gelderse regio's. Daarnaast vraagt een goed vestigingsklimaat om hoogwaardige culturele voorzieningen.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Het uitnuttigen de strategische ligging van Gelderland. De Gelderse economie kan zich verder ontwikkelen binnen de natuur- en landschapswaarden en dragen duurzaam bij.
- Het positioneren Gelderland als hét vestigingsgebied voor de nieuwe generatie ondernemers. Ondernemers die duurzaam ondernemen in balans met de sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving hoog in het vaandel hebben;
- Een sociaal evenwichtig vestigingsklimaat in Gelderland. Het versterken de positie van Gelderland op het gebied van food, health en energy en andere topsectoren en stimuleren kleinschalig ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten.
- Het verduurzamen van de bestaande gebouwde woonomgeving. Dit is noodzakelijk om steden toekomstbestendig en economisch aantrekkelijk te maken. En we zoeken actief naar interessante transformaties, zoals bijvoorbeeld de functiemenging op bedrijventerreinen en het omzetten van kantoren in woningen.

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's. Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een toekomstvaste waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuweontwikkelingen en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Een optimale bereikbaarheid van Gelderland door onderlinge aansluiting van vervoersmogelijkheden en verplaatsingen te faciliteren. In 2050 dient de mobiliteit in

Gelderland volledig duurzaam te zijn in termen van energie, klimaat, circulair en biodiversiteit.

- Het creëren van slimme en duurzame oplossingen voor het verbinden van mensen, goederen en data. Daaronder wordt ook begrepen het beter benutten van bestaande infrastructuur en gedragsverandering. De opties tussen weg, rail en water worden zorgvuldig en duurzaam afgewogen.
- Het stimuleren en faciliteren van nieuwe vormen van vervoer en verplaatsing. Dit kan bijvoorbeeld door autonoom rijden.

Planspecifiek

Met dit plan wordt 1 woning toegevoegd. Hiermee wordt een (weliswaar bescheiden) bijdrage geleverd aan het verduurzamen van de bestaande bebouwde woonomgeving.

Conclusie

In de Omgevingsvisie worden verder geen locatiespecifieke doelen gesteld ten aanzien van dit perceel. Het plan past binnen de uitgangspunten van de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (gewijzigde) Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. De regels en overige voorwaarden uit de verordening hebben onder meer betrekking op (nieuwe) woningbouwlocaties, (nieuwe) bedrijventerreinen, detailhandel, recreatieterreinen, land- en tuinbouw, natuur en landschap (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones, Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.

Actualisatie Omgevingsverordening Gelderland

Inmiddels is de Omgevingsverordening Gelderland meermaals geactualiseerd. Deze actualisaties hebben geen beleidsmatige gevolgen voor de planlocatie en dus eveneens niet voor het plan. Voorts is de Omgevingsverordening Gelderland op 1 februari 2022 geconsolideerd vastgesteld.

Conclusie

In de Omgevingsverordening bevat geen specifieke bepalingen die een belemmering vormen voor de realisatie van de betreffende woning.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale woonagenda en regionaal woningbouwprogramma

Inmiddels is er een Regionale woonagenda Rivierenland 2020 – 2030. Deze woonagenda is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de provincie Gelderland. In deze samenwerkingsagenda zijn (woningbouw)afspraken tussen de gemeenten in de Regio Rivierenland onderling én tussen de regio en de provincie Gelderland vastgelegd. Hiermee vormt de regionale woonagenda een belangrijk kader voor de ontwikkeling van nieuwe woningen in de regio. Daarnaast bevat de agenda een thematische uitwerking van enkele (regionale) samenwerkingsprojecten.

Nieuwbouw van woningen moet bijdragen aan de visie en ambities van gemeenten en daarom aansluiten bij hun lokale behoefte. Zo zal de vergrijzing ook de komende jaren nog een belangrijk thema blijven in de regio. Daarnaast streven gemeenten ernaar om ook voor jongeren en (jonge) gezinnen voldoende passende woningen en woonmilieus te realiseren en deels ook ruimte te bieden aan de druk vanuit stedelijke gebieden buiten Rivierenland.

Deze twee ambities zijn gekoppeld aan de sterke kernbinding en een bestaande woningvoorraad die voor een groot deel bestaat uit grotere grondgebonden woningen in de (kleinere) kernen.

De ambities vragen om nieuwbouw die is gericht op de lokale behoefte en bijdraagt aan de vraag naar meer levensloopbestendige, betaalbare en duurzame woningen. Dit kan enerzijds door het bouwen van passende woningen voor deze doelgroepen en anderzijds door het zorgen van doorstroming op de woningmarkt, waardoor uiteindelijk starters meer kans krijgen. Een combinatie van beide strategieën wordt in de regionale woonagenda het meest kansrijk geacht.

	Primos prognose 2020		PBL prognose	Woningbouwprogramma bandbreedte 2020 - 2030	
	Basis variant	Basis variant + inloop woningtekort	Hoog	Onder	Boven
Buren	800	1.400	1.100	800	1.400
Culemborg	1.250	1.900	2.000	1.250	2.000
Maasdriel	700	1.250	1.000	700	1.250
Neder-Betuwe	950	1.400	1.100	950	1.400
Tiel	1.700	2.750	1.200	1.700	2.000
West Betuwe	1.150	1.500	2.200	1.150	2.200
West Maas en Waal	450	800	600	450	850
Zaltbommel	900	1.400	1.200	900	1.450
Rivierenland	7.900	12.400	10.400	7.900	12.550

Fig. 2.1 Regionaal woningbouwprogramma 2020 – 2030 in relatie tot Primos prognose 2020 en PBL prognose.

Planspecifiek

Voor Maasdriel refereert de regionale woonagenda aan de gunstige ligging langs de A2-corridor en aan de druk vanuit Den Bosch en omgeving. De prognosemodellen weerspiegelen deze druk weliswaar, maar de gemeente denkt de komende jaren zowel regionaal als bovenregionaal nog een extra bijdrage te kunnen leveren aan de woningbouwopgave.

Om de woningprogrammering wendbaarder te maken is ervoor gekozen om het werken met een bandbreedte. Voor de periode 2020-2030 is de onderkant van de bandbreedte van het regionaal woningbouwprogramma gebaseerd op de Primos basis prognose 2020. Voor de bovenkant van de bandbreedte geldt diezelfde prognose, maar wordt ook rekening gehouden met het inlopen van het huidige woningtekort. De onderkant van de bandbreedte wordt

gekwalficeerd als het minimaal benodigd aantal nieuwbouwwoningen om de druk op woningmarkt, ook in tijden van economische tegenspoed, niet verder te laten oplopen.

Uit bovenstaande tabel (fig. 2.1) blijkt dat voor Maasdriel wordt uitgegaan van een bandbreedte van 700 tot 1.250 woningen (over de periode 2020 – 2030). De gemeente wil zorgen voor genoeg woningen in alle plaatsen in de gemeente. Daarbij wordt een tekort aan sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen geconstateerd. Tegelijkertijd raken de plekken waar nog woningen kunnen worden gebouwd uitgeput. Samen met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt om nieuwe planruimte te vinden en te benutten om daar een goede mix van woningen te realiseren. Dat betekent voldoende huisvestingsruimte voor diverse doelgroepen met focus op starters en senioren.

Met onderhavige plan wordt voorzien in het realiseren 1 vrijstaande woning. Daarmee wordt indirect (en eveneens in bescheiden mate) indirect voorzien in de behoefte aan goedkopere woningen, namelijk doordat hierdoor doorstroming kan plaatsvinden.

Conclusie

Voorliggend plan past binnen de Regionale woonagenda Rivierenland 2020 – 2030.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie en plan-MER gemeente Maasdriel 2011

Op 20 oktober 2011 is de 'Structuurvisie en plan-MER gemeente Maasdriel' door de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel vastgesteld. Deze structuurvisie is de actualisering van de 'StructuurvisiePlus Maasdriel 2004-2014' en is tevens de ruimtelijke vertaling van de 'Visie Maasdriel 2020+' uit 2008. De structuurvisie geeft duidelijkheid over de plannen en beleidsstukken, die voor de gemeente Maasdriel van belang zijn. Het ruimtelijk beleid is uiteindelijk vertaald in tientallen projecten, waaronder woningbouw (in alle segmenten en prijs categorieën), de ontwikkeling van bedrijventerreinen en concentratiegebieden voor glastuinbouw en paddenstoelenteelt. Daarnaast speelt er ook een aantal ontwikkelingen met betrekking tot recreatieve initiatieven, landschap- en natuurontwikkeling.

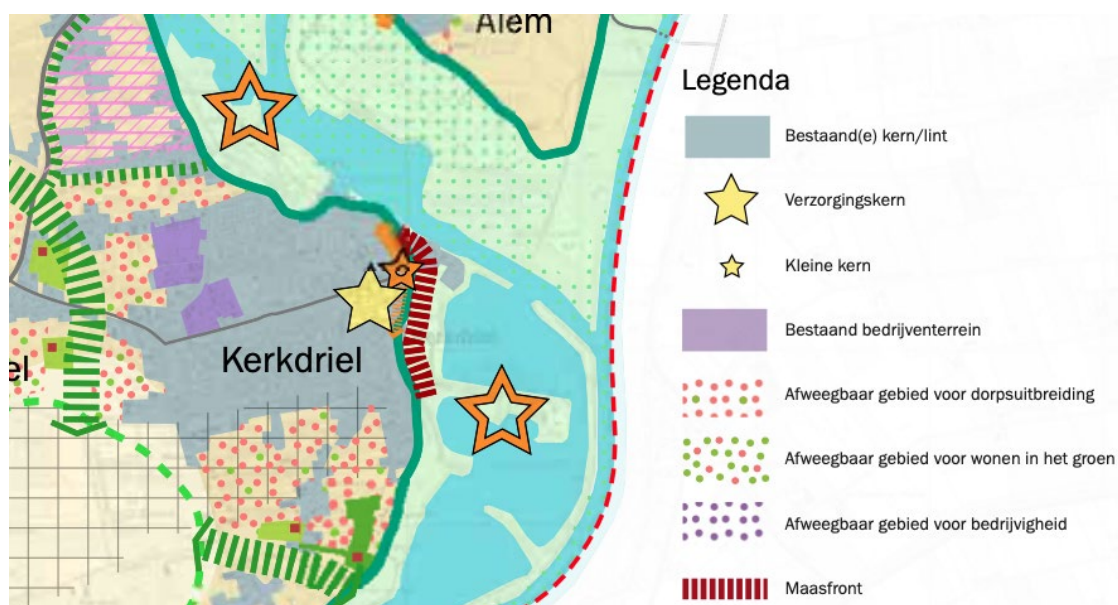


Fig. 2.2 Uitsnede kaartbeeld 'ruimtelijk casco' uit de structuurvisie.

De locatie aan de Leijensteinstraat te Kerkdriel is op de kaart 'Ruimtelijk casco' aangeduid als 'Bestaand kern / lint'. Binnen dat gebied is de concentratie c.q. toename van woningen mogelijk.

Conclusie

Het plan ziet op de toevoeging van 1 woning binnen de bestaande kern. Het initiatief past daarmee binnen de '*Structuurvisie en plan-MER gemeente Maasdriel*'.

2.4.2 Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025

In juli 2021 is de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 vastgesteld. Deze nieuwe visie is de opvolger van de visie die van 2016 tot 2020 van toepassing was, destijds was de visie vooral gerelateerd aan autonome groei. In de afgelopen jaren is de woningmarkt in rap tempo veranderd, dit betekent dat ook de koers van de nieuwe Woonvisie anders is. De visie richt zich op 5 thema's die in onderstaande figuur zijn samengevat.

1. Snel voldoende woningen	• Kwantitatieve opgave • Tempo maken • Adaptief programmeren • Nieuwe locaties beschikbaar maken of stellen
2. Meer variatie	• Juiste woningen op juiste plek (kwalitatief programma, specifiek naar clusters) • Betaalbaar en flexibel • Specifieke doelgroepen
3. Duurzame woningvoorraad	• Betaalbare verduurzaming • No-regret, warmtetransitie, wijkplannen • Groen en circulair, klimaatadaptatie
4. Wonen en zorg	• Link naar Woonzorgvisie Bommelerwaard 2020-2025 • Naar zorgdoelgroepen gevarieerd aanbod • Mogelijkheden voor uitstroom
5. Leefbare wijken en dorpen	• Gemengde gemeenschappen • Ontmoeting • Sociaal beheer

Fig. 2.3 De vijf centrale thema's in de Woonvisie 2021-2025

In de visie wordt beschreven dat in de gemeente Maasdriel de komende 5 jaar circa 700 nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Om de versnelling te realiseren wil de gemeente, naast de plannen die in het woningbouwprogramma zijn opgenomen, ook andere locaties onderzoeken. Deze locaties kunnen bijdragen aan versnelling van de woningbouw.

Daarbij stelt de gemeente in haar visie dat woningzoekenden voldoende keuze moeten hebben. Dit betekent een woningbouwopgave in alle kernen van de gemeente Maasdriel. Daarbij is het wenselijk om wijken en buurten te creëren met verschillende soorten woningen. Zowel wat betreft betaalbaarheid (prijsklasse, huur/koop) als de bewoning (ouderen, gezinnen, starters). Op basis van het woningbehoefte onderzoek in 2018 gaat de gemeente voor de komende jaren uit van het volgende woningbouwprogramma:

Sociale huur	Betaalbare koop	Middelduur laag	Middelduur hoog	Duur
< € 752,33	< € 250.000	Koop € 250.000 – € 325.000 (NHG)	Koop € 325.000 – € 500.000 (NHG)	Koop > € 500.000
		Huur € 752,33 – € 1.000	Huur > € 1.000	
30%	15%	25%	20%	10%

Fig. 2.4 Woningbouwprogramma

Met onderhavige plan wordt voorzien in het realiseren 1 vrijstaande woning. De te realiseren woning behoort tot de woningcategorie 'Duur'. Daarmee wordt indirect (en eveneens in bescheiden mate) voorzien in de behoefte aan goedkopere woningen, namelijk doordat hierdoor doorstroming kan plaatsvinden.

Conclusie

Het betreft hier de toevoeging van 1 vrijstaande woning. Het plan past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie.

2.5 Conclusie beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief voor het realiseren van een woning op het perceel aan de Leijensteinstraat tussen 25 en 31 te Kerkdriel past binnen de uitgangspunten vanuit de diverse overheidslagen.

3 RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Leijensteinstraat tussen 25 en 31 te Kerkdriel. Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Maasdriel, sectie K, nummer 4517. Het plangebied zal kadastraal worden afgesplitst van dit perceel en dan een grootte hebben van circa 576 m².

Op dit moment is de grond in gebruik als kleine weide voor enkele dieren. Op het perceel is een klein gebouwtje aanwezig voor de opslag van materialen.

Het perceel grenst aan de voorzijde aan de Leijensteinstraat. Ten noord en ten zuiden van het perceel staan vrijstaande woningen. De betreffende woningen bestaan uit 1 bouwlaag met een kap.



Fig. 3.1. Foto projectlocatie

3.2 Nieuwe situatie

Dit wijzigingsplan ziet op de toevoeging van een bouwvlak ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning in een bestaande woonbestemming. De breedte van het bouwvlak bedraagt 10 meter, de diepte 12 meter.

Ruimtelijke inpassing

De Leijensteinstraat kenmerkt zich door de aanwezigheid van vrijstaande woningen in een lint waarbij tussen de woningen een redelijke afstand wordt aangehouden. De projectlocatie, met

een breedte van ca. 21 meter en een diepte van 25 meter, is voldoende groot voor een vrijstaande grondgebonden woning (zie figuur 3.2). Voorwaarde is dat voor de nieuwe woning qua omvang en volume een bouwhoogte van maximaal één woonlaag met een kap wordt aangehouden. Deze massa en vorm voegt zich dan goed in het aanwezige straatbeeld en past binnen de ruimtelijke stedenbouwkundige kwaliteit van de bestaande omgeving.

De beoogde footprint (bouwvlak) van de woning bedraagt 10 meter breedte, bij 12 meter diepte. Dit wordt uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit aanvaardbaar geacht. Ook wat betreft de hoogte van de woning wordt aangesloten op de omliggende bebouwing (maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter).

De grootte van het perceel is vergelijkbaar met naastgelegen percelen en is ruim voldoende om een woning op te bouwen in de ritmiek van de rest van de lintbebouwing aan deze zijde van de Leijensteinstraat.

Voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen geldt overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan een maximale oppervlakte van 50m².

Gelet op de omvang van het perceel en de situering ervan, sluit de planologische inpassing van een woning op die locatie aan op de omliggende ruimtelijke structuur en kwaliteit.

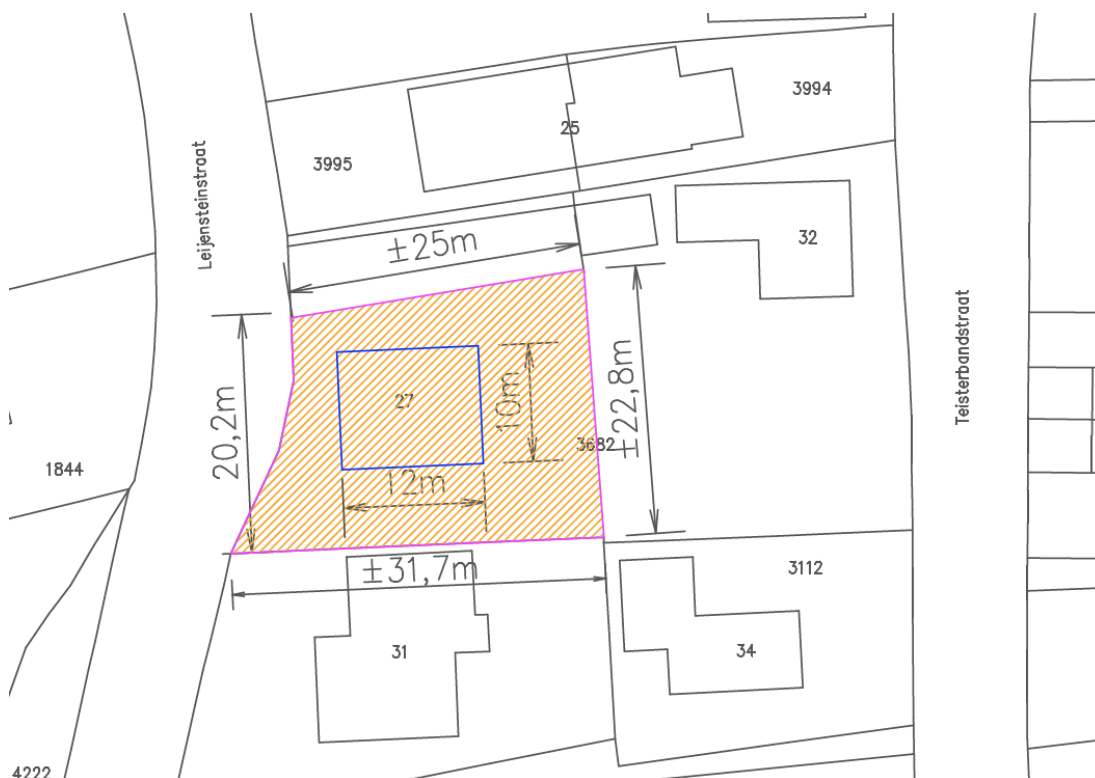


Fig. 3.2 Situering bouwvlak

Belangen omwonenden

De realisatie van de woning betekent een toevoeging van een woning in een bestaande omliggende woon- en leefomgeving. Dat heeft effect op het woon- en leefklimaat van de bewoners van de nabijgelegen woningen (uitzicht en privacy). Dit geldt het meest voor de

bewoners van de direct naastgelegen woningen (de nummers 25 en 31). Voor de woning aan de overzijde van de Leijensteinstraat zal het uitzicht enigszins veranderen. Voorts brengt de nieuwe woning een intensivering mee van het gebruik van de beoogde bouwlocatie, bijvoorbeeld vanwege verkeersbewegingen.

Om rekening te houden met genoemde belangen van omwonenden wordt de woning zo veel als mogelijk midden op het perceel gesitueerd. Voorts dient in dit kader te worden opgemerkt dat hier sprake is van een stedelijke omgeving waarbij omwonenden rekening moeten houden met mogelijke wijzigingen van het woon – en leefgebied.

De nieuwe woning betekent weliswaar een intensivering van het gebruik van de beoogde bouwlocatie, echter het effect op het heersende woon- en leefklimaat zal gering zijn. Een dergelijk gebruik voor ‘wonen’ wordt immers als passend beschouwd binnen de bestaande stedelijke woonomgeving.

Verwacht wordt dan ook dat met de komst van de nieuwe woning het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen niet in onevenredige mate wordt aangetast.

Verkeer en parkeren

Zie voor een toelichting ten aanzien van verkeer en parkeren hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen dit wijzigingsplan.

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

4.1 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte hanteert de gemeente parkeernormen (Nota Parkeernormen 2020). Het aantal parkeerplaatsen dat op basis daarvan nodig is voor het project, moet op eigen terrein worden gerealiseerd. De parkeernorm die geldt voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen. Het perceel aan de Leijensteinstraat bevat voldoende ruimte voor drie parkeerplaatsen, zie onderstaand figuur 4.1.

Kortom: er wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen 2020.

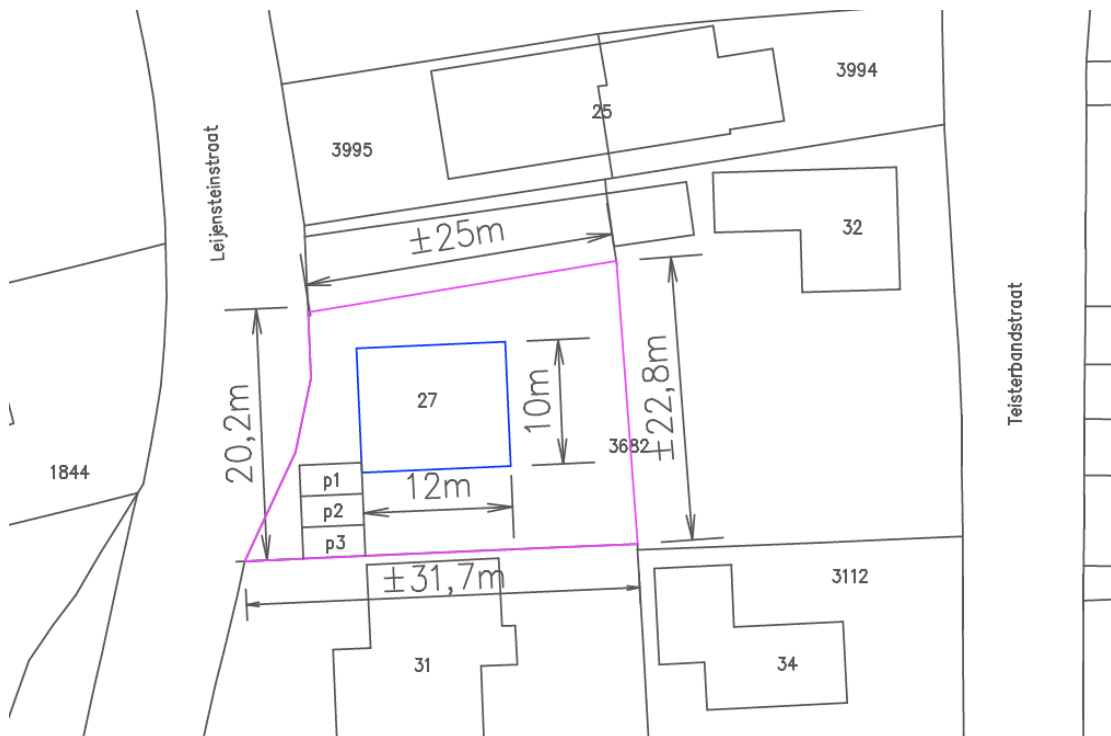


Fig. 4.1 Overzicht locatie met 3 parkeerplaatsen

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van de woning vindt in de nieuwe situatie plaats via een nieuwe ontsluiting op de Leijensteinstraat. De woning krijgt dus een eigen inrit.

De geringe toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de toevoeging van één woning kan zonder problemen worden verwerkt. De capaciteit van de omliggende wegen is immers voldoende.

De goede bereikbaarheid van de woning kan hiermee worden gegarandeerd.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor de woning aan de Leijensteinstraat relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidsgevoelig object gepland is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling een akoestisch onderzoek noodzakelijk indien bepaald moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij dient aan het toetsingskader van de Wet geluidhinder te worden gerelateerd.

De enige akoestisch relevante weg in de buurt van het plangebied is de Leijensteinstraat en de Teisterbandstraat. Op deze weg geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Toetsing van de geluidsbelasting aan de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. Wel dient de invloed van 30 km/uur wegen te worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De geluidsbelasting vanwege 30 km/uur mag een aanvaardbaar woon- en leefklimaat immers niet in de weg staan.

De Leijensteijnstraat en de Teisterbandstraat betreffen echter rustige 30 km-wegen waardoor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is dan ook niet te verwachten. Voor de nieuwe woning is dan ook geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder en het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming.

5.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*
- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het project heeft betrekking op de toevoeging van 1 woning. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteits-onderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit dan ook geen belemmeringen.

5.3 Natuur

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

Voor wat betreft beschermde soorten het volgende. Voor de projectlocatie is een natuurtoets uitgevoerd door Blom Ecologie (*Quickscan Wet natuurbescherming Leijensteinstraat ong. te Kerkdriel*, d.d. 3 februari 2021, zie bijlage I). In deze natuurtoets wordt het volgende geconcludeerd:

- De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.
- De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Gelders Natuurnetwerk. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.
- Binnen de beoogde ontwikkeling wordt mogelijk 1 boom gekapt. Voor het kappen van deze boom is een meldingsplicht in het kader van de Wnb niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde natuurtoets wordt kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het plan.

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo effectbeoordeling stikstofdepositie woning Leijensteinstraat Kerkdriel*, d.d. 24 maart 2021, bijlage II). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.*
- *Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.*

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek van Langelaar Milieuadvies blijkt dat het bouwplan geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

5.4 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten: het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aangehouden.

Planspecifiek

Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron. Hierdoor vormt het plangebied geen belemmering voor nabijgelegen woningen of andere (beperkt) kwetsbare objecten.

Het plan heeft wel betrekking op het mogelijk maken van nieuw kwetsbaar gebouw, maar uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

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

Het aspect externe veiligheid is hierdoor voor het plangebied niet relevant.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan."

5.5 Water

5.5.1 Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en 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. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het bestemmingsplan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in. Via de 'De Digitale Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden.

5.5.2 Waterschap Rivierenland

Dit waterbeheerprogramma (WBP) beschrijft de doelstellingen omtrent water in de planperiode (2022-2027). Het waterbeheerprogramma is bepalend voor het beleid van Waterschap Rivierenland en wordt iedere zes jaar geactualiseerd. Het plan omvat alle watertaken van het waterschap op gebied van waterveiligheid, afvalwaterzuivering, schoon en voldoende water. Daarnaast beschikt het waterschap over een verordening: de Keur. In de Keur staan regels voor de bescherming van onder andere waterkeringen, watergangen en bijhorende kunstwerken. De werkzaamheden in of nabij de watergangen, waterkeringen en wegen in beheer bij het waterschap worden getoetst aan de regels in de Keur. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn.

Om de inwoners te beschermen tegen hoogwater beheert en onderhoudt het waterschap de waterkeringen (zoals bijvoorbeeld dijken) in het rivierengebied. Nieuwe plannen mogen onze waterveiligheid niet in gevaar brengen. Daarom staan in de Keur beperkingen voor bouwen en andere activiteiten op en langs waterkeringen. Het waterschap onderscheidt primaire en regionale waterkeringen. Een waterkering bestaat uit een waterstaatswerk en een bijbehorende beschermingszone. De beschermingszone is de ruimte die gereserveerd is rondom het waterstaatswerk om de stabiliteit ervan te beschermen. Binnen het waterstaatswerk mag niet worden gebouwd. In de beschermingszone mag niet zomaar gebouwd worden. Onder voorwaarden is bouwen soms toegestaan.

Het plangebied raakt geen, of ligt niet langs een, waterkering.

5.5.3 Gemeentelijk beleid

Waterschap Rivierenland heeft samen met de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel een waterplan voor de stads- en dorpskernen in de Bommelerwaard opgesteld. Tijdens workshops hebben ook bewoners en belangenorganisaties hiervoor hun inbreng geleverd. Zowel het bestuur van het waterschap als de beide gemeenteraden stemden medio 2007 in met het waterplan en het bijbehorende maatregelenpakket. Belangrijke maatregelen in het waterplan zijn:

- het aanleggen van meer open water, zodat regenwater beter opgevangen kan worden;
- aanleg flauw aflopende oevers (zogenaamde natuurvriendelijke oevers). Deze bieden goede kansen voor planten en dieren en kunnen bovendien meer water bergen;
- verbeteren en vergroten van duikers (grote buizen onder de weg die de ene sloot met de andere verbinden), zodat het water goed afgevoerd kan worden;
- het beter doorspoelen van sloten. Stilstaand water is namelijk niet goed voor een gezond leefmilieu in de sloot;

- afkoppelen van regenwater; gemeente koppelt relatief schone weg- en dakoppervlakken af van de riolering om riooloverstorten op het oppervlaktewatersysteem te beperken. Zo voorkomen we dat bij en flinke regenbui met regen vermengd rioolwater de straat op stroomt.

5.5.4 Watertoets

Algemeen

Een belangrijk instrument om water belangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Waterberging

Om te voorkomen dat particulieren voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes een enkele woning, moeten compenseren geldt voor particulieren een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied, mits initiatiefnemer nog niet eerder gebruik gemaakt van de vrijstelling.

Voor de planlocatie geldt dat het bestaande schuurtje van ongeveer 16 m² wordt gesloopt. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van een verharding van ongeveer 200 m². Dat betekent een toename van verhard oppervlak van 184 m².

De conclusie is dat de oppervlakte aan verharding in dit stedelijk gebied toeneemt. Voor dit gebied hoeft echter geen compensatie van verharding te worden aangelegd omdat onder de 500 m² vrijstelling wordt gebleven. Dit betekent dat er geen sprake is van een opgave voor watercompensatie.

Hemelwater

Uit de waterparagraaf volgt dat het water dat van de daken en de verharding binnen het plangebied afstroomt, als schoon aan te merken is en gescheiden wordt gehouden. Het afgekoppelde hemelwater kan rechtstreeks via lijngoten of ander afvoermateriaal afstromen naar een aan te leggen hemelwaterstelsel. In of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig waarop aangesloten kan worden.

Het hemelwater mag niet aangesloten worden op de gemengde en vuilwaterriolering. Hemelwater dient op eigen terrein geborgen waarna het bovengronds vertraagd afgevoerd kan naar de openbare ruimte: de voorziening dient gedimensioneerd te worden op T=10+10% (43,6 mm) per m² verhard oppervlak.

Riolering

De woning dient een eigen vuilwaterhuisaansluiting te hebben. Door de gemeente wordt vanaf de perceelsgrens aangesloten op de gemeentelijke riolering: door middel van een aanvraag rioolaansluiting. Hierop mogen geen regenwateraansluitingen zoals daken, verhardingen, e.d. worden aangesloten.

Buitenbeschermingszone

De projectlocatie valt binnen de buitenbeschermingszone van de dijk. Om activiteiten uit te voeren of werkzaamheden te verrichten in de buitenbeschermingszones is toestemming nodig van het waterschap. In dit geval zal een vergunning moeten worden aangevraagd. Een dergelijke aanvraag zal worden getoetst aan de Keur Waterschap Rivierenland 2014 en de bijbehorende beleidsregels. Gelet op de beperkte invloed van het nieuwbouwplan op deze buitenbeschermingszone wordt niet verwacht dat de vergunning niet zal worden verleend.

Afvalwater

De nieuwbouwwoning zal aan dat gemengde rioolstelsel worden aangesloten. Vanuit de nieuw te bouwen woning wordt het afvalwater wel gescheiden aangeboden.

Overige voorwaarden

Het vloerpeil dient zo gekozen te worden maximaal 30 cm (maar zeker ruim) boven het hoogste punt van de weg. Het afschot vanaf de openbare ruimte naar de woning dient minimaal 2% omhoog te lopen, ingepast in de directe omgeving, drempel en tuinhoogte van aanpalende percelen. Dit wordt vooral geëist vanwege de afwatering van het perceel en veiligheid voor wateroverlast.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Het waterschap rivierenland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Vanwege het feit dat de woning wordt gerealiseerd in een buitenbeschermingszone zal hiervoor een vergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

5.6 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

Door Lawijn Advies & Management is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennd bodemonderzoek, Leijensteinstraat, K4517, te Kerkdriel*, d.d. 9 april 2021, bijlage III). Het onderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen van de 5740+A1 (NNI, 2016). Lawijn komt tot de volgende conclusies:

- *In de bovengrond ter plaatse van het noordelijk gedeelte van de locatie zijn lichte verontreinigingen met cadmium, lood en zink aangetroffen. Zintuiglijk is bijmenging van sporen grind en kolengruis waargenomen;*
- *In de bovengrond ter plaatse van het zuidelijk gedeelte van de locatie zijn, zowel zintuiglijk als analytisch, geen verontreinigingen geconstateerd.*
- *In de ondergrond van de locatie zijn, zowel zintuiglijk als analytisch, geen verontreinigingen geconstateerd.*
- *In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.*
- *Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren voor het afgeven van een omgevingsvergunning.*
- *Indien bij de herinrichting van de locatie grond zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruikmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Maasdriel (regio Rivierenland).*

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de bodem van de locatie geen belemmering vormt voor de beoogde functiewijziging.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Algemeen

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'.

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

De richtafstand geldt vanaf de grens van het perceel waarop de bestemming 'Bedrijf' (of andere milieubelastende functies) rust tot de uiterste situering van de gevel van een woning.

5.7.2 Toetsing

De te realiseren woning betreft een 'milieuhinder gevoelige functie' en geen 'milieubelastende activiteit'. In deze toets wordt derhalve uitsluitend getoetst of de te realiseren woning als 'milieuhinder gevoelige functie' een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende activiteiten en of ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

Het plangebied ligt in een wijk met een diversiteit aan bestemmingen. Dit zijn de bestemmingen 'Voormalig agrarisch', 'Bedrijf', 'Detailhandel', 'Centrum', 'Gemengd', 'Maatschappelijk' en 'Wonen'. Gezien deze diversiteit aan functies kan geconcludeerd worden dat in dit geval gesproken kan worden van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden met één stap verkleind kunnen worden.

Bij de toetsing van het bouwplan aan de Leijensteinstraat worden hierna een tweetal locaties beschouwd. Hieronder zijn de locatie inzichtelijk gemaakt in de verbeelding van het bestemmingsplan. Twee (andere) locaties die in het bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel 2013' nog de bestemming 'Gemengd – Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing' respectievelijk 'Bedrijf' hadden, hebben inmiddels een woonbestemming (zie ook figuur 5.1). Deze locaties vormen uiteraard geen belemmering meer.

Over de locaties Leijensteinstraat 15a en Leijensteinstraat 23 & 25 het volgende.

Aan de Leijensteinstraat 15a zit een bedrijf met Handel/Reparatie van Motorfietsen. Daarvoor geldt een richtafstand van 10 meter (bij 'gemengd gebied'). De feitelijke afstand bedraagt echter meer dan 50 meter. Aan deze afstand wordt dus ruimschoots voldaan.

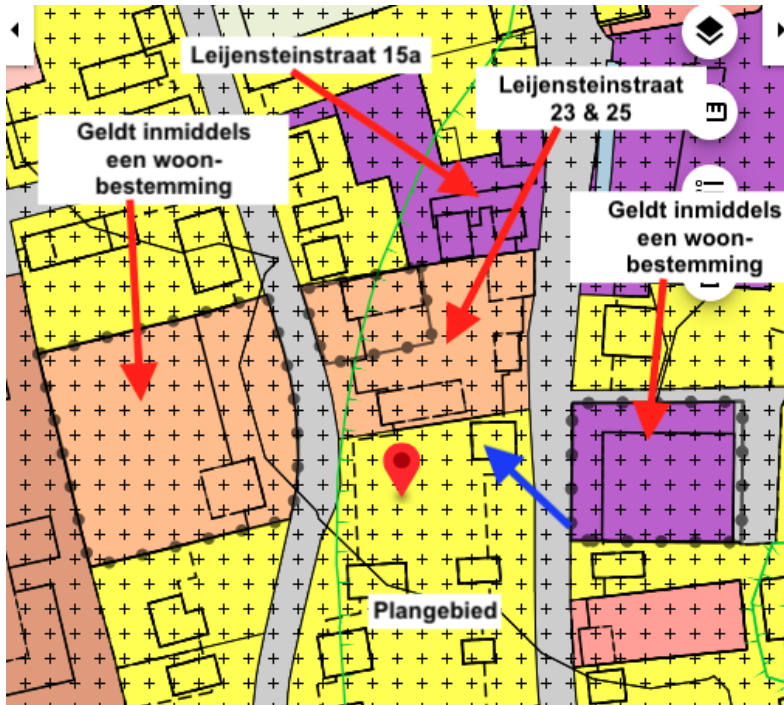


Fig. 5.1 Overzicht nabijgelegen functies

Aan de Leijensteinstraat 23 & 25 zitten diverse bedrijfjes passend binnen de bestemming 'Gemengd – Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing'. Daarvoor geldt eveneens een richtafstand van 10 meter (bij 'gemengd gebied'). Aan deze richtafstand wordt net niet voldaan. In de onderstaande figuur is een (groene) lijn getrokken tussen de grens van het plangebied en vervolgens 10 meter het perceel in van de Leijensteinstraat 25 (tot aan het rode oogje). Dat rode oogje valt net op de ter plaatse aanwezige bedrijfswoning (zie figuur 5.2).

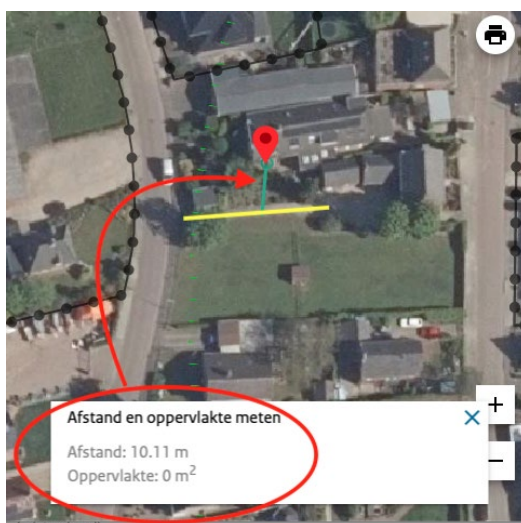


Fig. 5.2 Afstand projectlocatie tot bedrijfswoning nr. 25

Ter plaatse van de bedrijfswoning vinden echter geen milieubelastende activiteiten plaats.

Voorts kan ingevolge van het van toepassing zijnde bestemmingsplan alleen op deze locatie (waar de woning nu staat) een bedrijfswoning worden gebouwd. Op de verbeelding staat daarvoor immers een specifieke aanduiding. De kans dat er in de toekomst een geheel andere inrichting zal ontstaan op het perceel waarbij er wel sprake zal zijn van milieubelastende functies binnen de 10-meter-zone is dan ook uiterst gering. Het slopen van de bedrijfswoning ten behoeve van kleinschalige, lichte bedrijfsactiviteiten ligt bedrijfseconomisch niet voor de hand. Bovendien kunnen bij een gewijzigde inrichting van het perceel eenvoudig maatregelen worden getroffen om eventuele milieuhinder te voorkomen (door bijvoorbeeld het aanbrengen van een geluidsscherm).

Overigens zal de bestaande woning aan de Teisterbandstraat 32 zeer waarschijnlijk eerder een beperking vormen voor de bedrijvigheid aan de Leijensteinstraat 23 & 25, nu de afstand tussen deze woning en de bedrijfsbestemming kleiner is.

Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaat er vanuit het oogpunt van 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. *de kenmerken van het project;*
2. *de plaats van het project;*
3. *de kenmerken van de potentiële effecten.*

5.8.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor het project aan de Leijensteinstraat te Kerkdriel. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij de realisatie van de woningen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als het plan een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Op 15 januari 2020 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het uitwerkingsplan "Ravelijnstraat" in de gemeente Maastricht (ECLI:NL:RVS:2020:100). Uit deze uitspraak blijkt dat de bouw van 12 vrijstaande woningen door de Raad van State niet worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r..

Het voorliggend plan ziet op de realisatie van 1 woning. Op basis van voornoemde uitspraak kan worden geconcludeerd dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

6.1 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan (het 'moederplan') rust er op het perceel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Dat betekent dat er in beginsel een archeologisch onderzoek noodzakelijk is, omdat de archeologische waarden van de gronden in beeld te brengen.

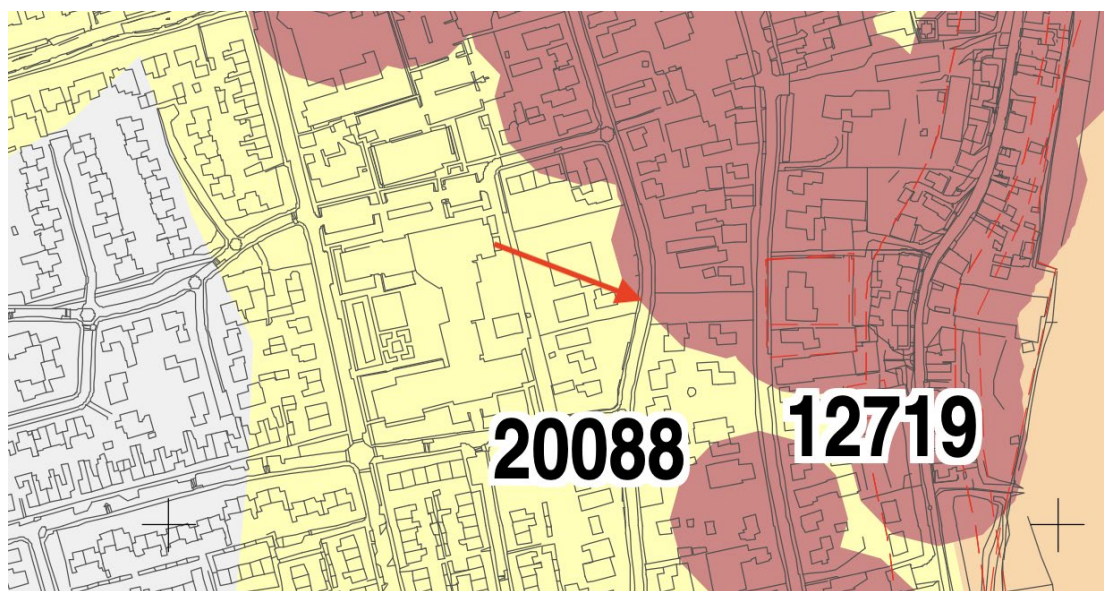


Fig. 6.1 Uitsnede archeologische beleidskaart (projectlocatie: zie rode pijl)

In dit geval geldt er echter een vrijstellingsgrens voor een bouwwerk waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn en met een oppervlakte kleiner dan 500 m². Gelet op een maximaal bebouwingspercentage van 30% zal er niet meer gebouwd worden dan circa 175 m². Het bouwvlak dat bebouwd en ontwikkeld gaat worden is daarmee kleiner dan de onderzoeksgrens van 500 m². De gehele planontwikkeling blijft dus onder de gestelde onderzoeksgrens voor archeologie. Dat betekent dat er geen archeologisch onderzoek nodig is.

In dit kader wordt nog wel opmerkt dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' vanuit het moederplan overgenomen wordt in het wijzigingsplan.

6.2 Cultuurhistorie

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gemeentelijke, provinciale of rijksmonumenten. Ook op de gronden, die direct aan het projectgebied grenzen of anderszins in de directe

nabijheid van het projectgebied zijn gelegen, zijn geen monumenten aangewezen. Er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat in de toekomst een dergelijke aanwijzing zal plaatsvinden. Voorts ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Uit het oogpunt van cultuurhistorie bestaan er dan ook geen aandachtspunten c.q. belemmeringen voor het plan.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan ervan worden uitgegaan dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de beoogde functiewijziging.

7 JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Planstukken

Het wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Verder is er een toelichting opgenomen. De toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het wijzigingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezig en / of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

7.2 Toelichting op verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1 : 1000. Op de verbeelding wordt door middel van aanduidingen specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale bouw- of goothoogte. De verbeelding sluit aan bij de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel 2013'.

7.3 Toelichting op regels

Om de uniformiteit van de bestemmingsplannen onderling zoveel mogelijk te waarborgen, is er in de planregels voor gekozen aan te sluiten bij de regels van het moederplan, het bestemmingsplan 'Hoenzadriel en Kerkdriel 2013'. Dat betekent dat de regels uit het bestemmingsplan voor het grootste deel, en voor zover relevant, van overeenkomstige toepassing zijn op dit wijzigingsplan.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving houdt in elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking. Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht

door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economisch

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen bij:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins geregeld als de gemeente Maasdriel met ontwikkelaar een anterieure overeenkomst heeft gesloten.

De gemeente Maasdriel en de initiatiefnemer hebben in het kader van dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen en het verhalen van ambtelijke kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig; het kostenverhaal is namelijk anderszins verzekerd. Ook het verhaal van planschade is geregeld, in die zin dat eventuele gerechtvaardigde claims worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

8.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

Het ontwerp-wijzigingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. De ingediende reacties gaven geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Tevens heeft er vooroverleg plaatsgevonden met omwonenden, van nummer 25 en 31. Al deze omwonenden hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de realisatie van de nieuwe woning.

Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerp-wijzigingsplan (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging, van tot

....., kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Er zijn echter geen zienswijzen ingediend.

Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking

Bijlagen:

- I. Quickscan Wet natuurbescherming Leijensteinstraat ong. te Kerkdriel, Blom Ecologie, d.d. 3 februari 2021*
- II. Memo effectbeoordeling stikstofdepositie woning Leijensteinstraat Kerkdriel, Langelaar Milieuadvies, d.d. 24 maart 2021*
- III. Verkennend bodemonderzoek, Leijensteinstraat, K4517, te Kerkdriel, Lawijn Advies & Management, d.d. 9 april 2021*