

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED HERZIENING 2022, WERTSTEEG 23





BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED HERZIENING 2022, WERTSTEEG 23 GEMEENTE MAASDRIEL

Planstatus	Vastgesteld
Datum	08 - 12 - 2022
Plan identificatie	NL.IMRO.0263.BP1254-VG01
Auteur(s)	[REDACTED]



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
3.	Toekomstige situatie	6
4.	Beleidskader	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	12
5.	Randvoorwaarden	13
5.1	Archeologie	13
5.2	Bedrijven en milieuzonering	14
5.3	Bodemkwaliteit	16
5.4	Externe veiligheid	18
5.5	Geluid	19
5.6	Geur	19
5.7	Luchtkwaliteit	20
5.8	Natuurwetgeving	21
5.9	Water	24
6.	Juridische aspecten	29
6.1	Verbeelding	29
6.2	Planregels	29
6.3	Toelichting op de bestemmingen	29
7.	Uitvoerbaarheid	32
7.1	Economische haalbaarheid	32
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 3: Quickscan natuurwetgeving

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is het voornemen om een nieuwe woning te bouwen op het perceel Wertsteeg 23 in Kerkdriel (gemeente Maasdriel). De bestaande woning en de (voormalige agrarische) bijgebouwen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning met een bijgebouw gebouwd.

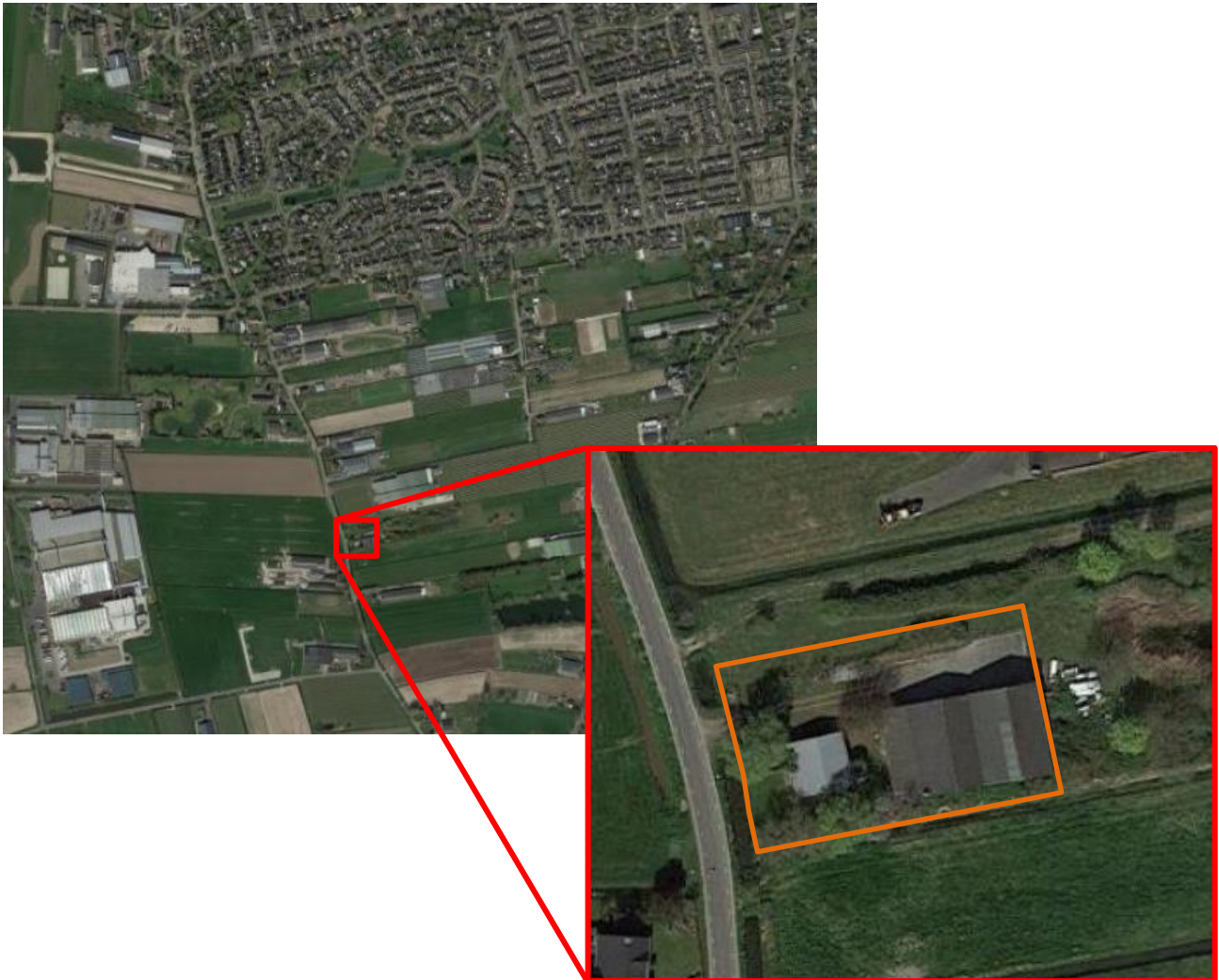
Het voornemen is, op grond van het vigerend bestemmingsplan, in strijd met de afstand van de woning tot de weg, de inhoud van de woning en de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse bouwperceelgrens. Om de beoogde ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

De Omgevingsdienst Rivierenland heeft namens de gemeente Maasdriel aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het planvoornemen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Wertsteeg 23 in Kerkdriel. De locatie ligt in het buitengebied ten zuiden van de woonkern Kerkdriel binnen de gemeente Maasdriel. Het betreft het kadastrale perceel 1162 (sectie N) en delen van de percelen 1163 (sectie N) en 395 (sectie N) en heeft een oppervlakte van ca. 2.250 m². De zijdelingse grens aan de noordzijde van het plangebied loopt evenwijdig aan de grens van perceel 1163. Het plangebied bestaat momenteel uit één woning en (voormalige agrarische) bijgebouwen. De bestaande woning is een noodgebouw met één bouwlaag en heeft een oppervlakte van ca. 110 m². De bijbehorende bouwwerken werden gebruikt ten behoeve van agrarische doeleinden en hebben een oppervlakte van ca. 415 m².

Het pand sluit aan de westzijde aan op een watergang met direct daarachter de doorgaande weg Wertsteeg. Achter deze doorgaande weg en schuin tegenover het plangebied staat een rundveebedrijf (Wertsteeg 12A). De overige gronden rondom het plangebied zijn (grotendeels) onverhard en worden gebruikt ten behoeve van agrarische doeleinden.



Locatie Wertsteeg 23, plangebied is oranje omlijnd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

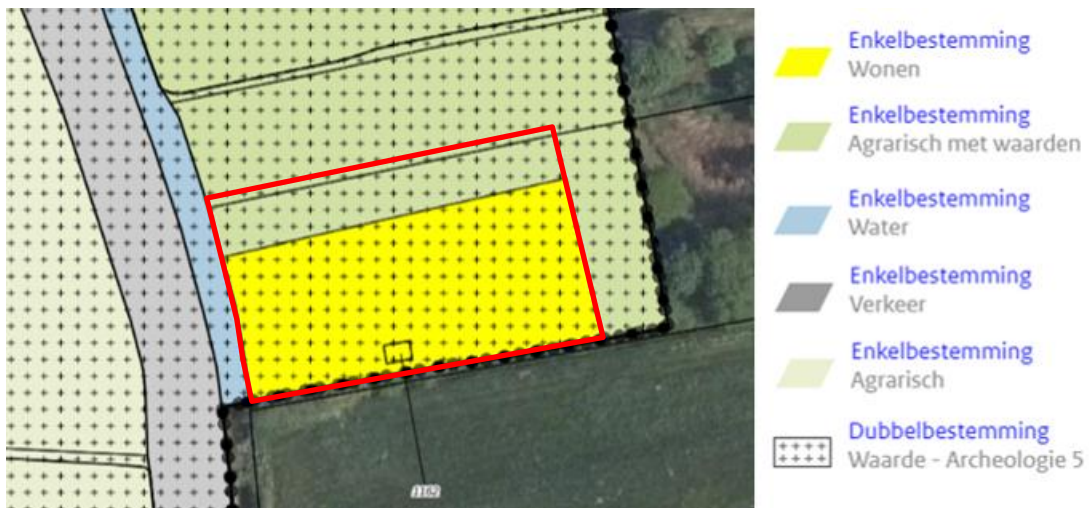
Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016' van de gemeente Maasdriel. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 26 juni 2019. Voor het perceel gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'.

Binnen de bestemming 'Wonen' is per bestemmingsvlak één hoofdgebouw toegestaan. De afstand van de voorgevel van hoofdgebouwen tot de weg mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande afstand. Voor het hoofdgebouw geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 m en 11 m. De inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m³. Bijbehorende bouwwerken dienen (met uitzondering van carports) minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning maximaal 100 m² bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 3,5 m en 6,5 m en de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 1 m.

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, de bescherming, instandhouding en versterking van de

landschaps- en natuurwaarden en cultuurhistorische waarden, nevenactiviteiten, hobbymatig agrarisch gebruik (aansluitend aan de bestemming 'Wonen') en de ontsluiting van percelen. Binnen het plangebied is geen bouwvlak aanwezig, waardoor ter plaatse van het plangebied uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

Over het gehele plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016'

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk wordt het beoogde plan uitvoeriger beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het geldende beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied betreft het kadastrale perceel 1162 (sectie N) en delen van de percelen 1163 (sectie N) en 395 (sectie N). De oppervlakte van het perceel is ca. 2.250 m². Binnen het plangebied zijn een vrijstaande woning en (voormalige agrarische) bijgebouwen aanwezig. De aanwezige woning dient als noodwoning en bestaat uit slechts één bouwlaag. De noodwoning heeft een oppervlakte van ca. 110 m² en heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2 en 3 meter. Aan de achterzijde van de noodwoning zijn (voormalige agrarische) bijbehorende bouwwerken gesitueerd met een totale oppervlakte van 415 m² en een bouwhoogte van 6 meter. Direct ten noorden van de bijbehorende bouwwerken ligt een verharding van ca. 230 m².

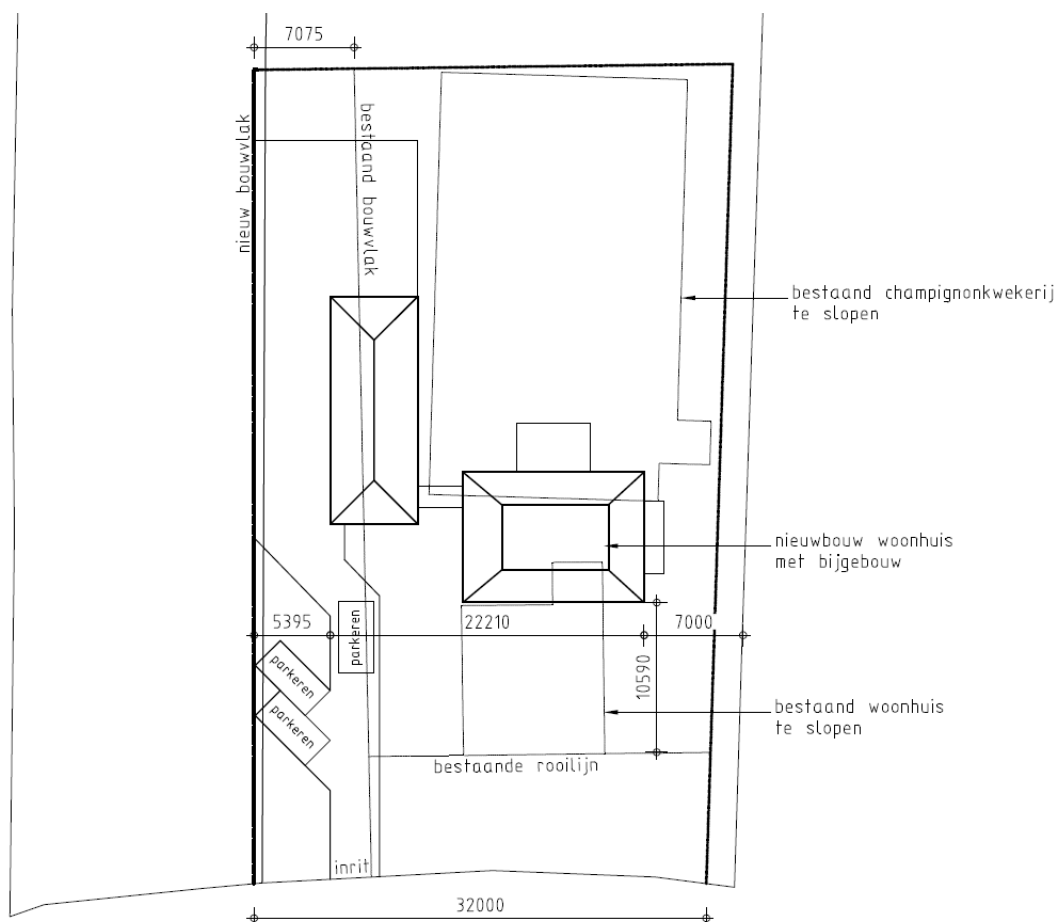
Het perceel wordt middels een onverharde dam over de sloot ontsloten via de Wertsteeg. De gronden binnen het plangebied zijn, met uitzondering van de bebouwing en de verharde gronden ten noorden van de bijbehorende bouwwerken, onverhard. Dit houdt in dat in de bestaande situatie de op- en afrit van het perceel volledig onverhard is.



Bestaande situatie

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het voornemen is om één woning met bijbehorende bouwwerken te realiseren op het adres Wertsteeg 23 in Kerkdriel. Voorafgaand aan de realisatie worden de bestaande (nood)woning en (voormalige agrarische) bijgebouwen gesloopt, waardoor sprake is van vervangende nieuwbouw. Binnen het plangebied blijft zodoende sprake van slechts één hoofdgebouw. De woning krijgt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,3 en 9,3 meter met een totale inhoud van 997 m³. Onder het hoofdgebouw wordt een kelder gerealiseerd. De voorgevel van het hoofdgebouw wordt, ten opzichte van de bestaande situatie, 10,59 meter naar achter geschoven. Hierdoor bedraagt de afstand van de voorgevel tot de weg circa 18,8 meter. Op een afstand van 4,98 meter achter de voorgevel komt een bijbehorend bouwwerk (garage) te liggen. De garage is het enige aanwezige bijbehorende bouwwerk en is ten noorden van de woning gesitueerd. De woning en het bijbehorende bouwwerk worden verbonden middels een corridor met een lengte van 3,04 meter. Het bijbehorende bouwwerk grenst aan de vigerende woonbestemming. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, uitgezonderd vergunningsvrije gedeeltes, komt uit op 100 m². De goot- en bouwhoogte van de garage bedraagt respectievelijk 3,25 en 6,5 meter.

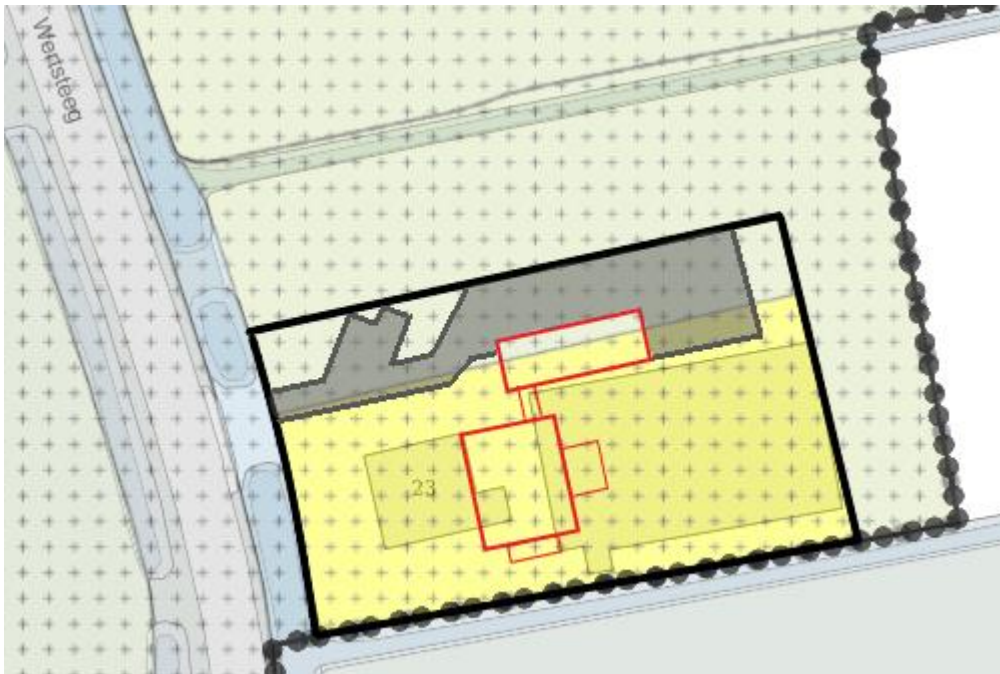


Projectie bouwvlak en bijbehorende maatvoering

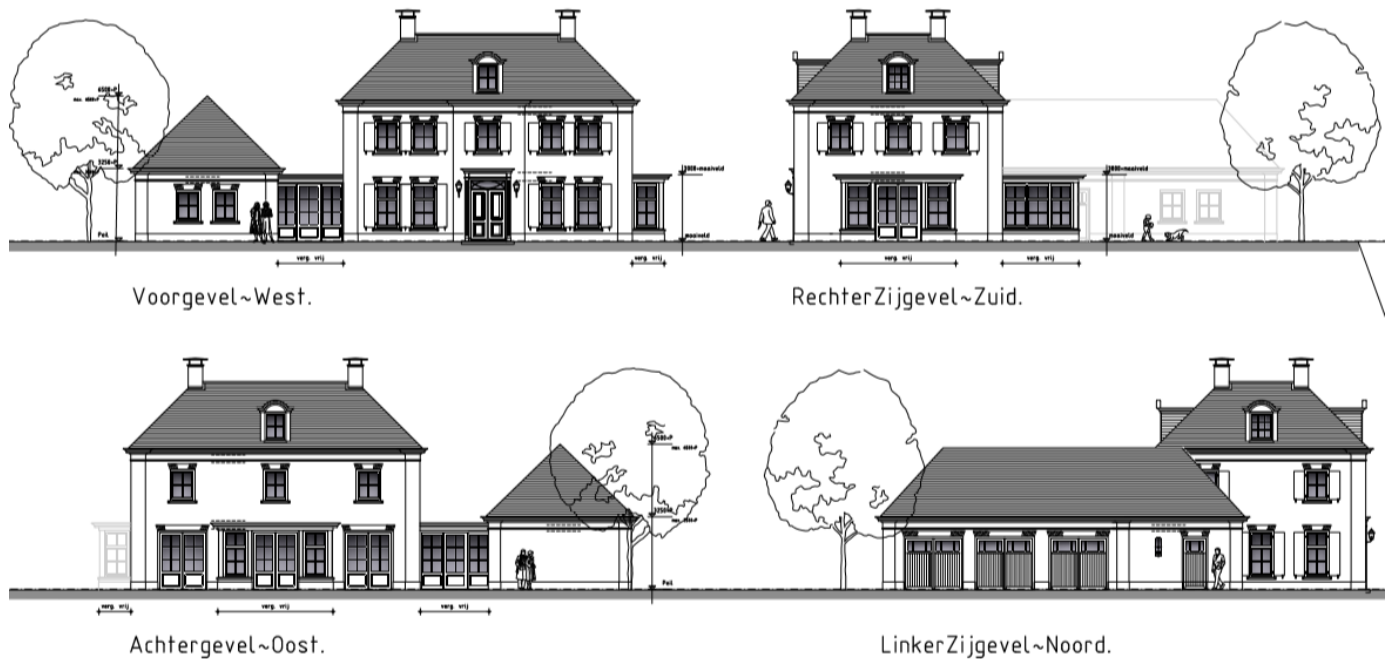
Het bestemmingsvlak voor 'Wonen' wordt aan één zijde vergroot. De zuidzijde van het bestemmingsvlak blijft behouden, waardoor de verbreding uitsluitend plaatsvindt aan de noordzijde van het perceel. Door de vergroting komen alle bouwwerken, de inrit en de parkeervoorzieningen binnen de bestemming 'Wonen' te liggen. De vergroting is mogelijk, aangezien het aangrenzende

perceel (nummer 395, sectie N) tevens bij het adres Wertsteeg 23 behoort en ruimtelijk gezien één geheel vormt. Door de nieuwe positie van de woning en het bijbehorend bouwwerk komt de bebouwing centraler op het perceel. Binnen het plangebied wordt ruimte gecreëerd voor een drietal parkeerplaatsen, waardoor de toekomstige parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt voorzien.

Daarbij wordt de woning ruim 10 meter naar achter verplaatst ten opzichte van de bestaande rooilijn. De hoofdwoning heeft een afwijking in de hoofdvorm (twee woonlagen met kap) ten opzichte van de omliggende woningen. Het perceel bevindt zich in een open agrarisch landschap. Onderlinge verscheidenheid tussen de woningen is denkbaar in dit gebied. Het ontwerp is reeds goedgekeurd door de welstandscommissie, waarop enkele welstandsadviezen zijn gegeven. Eén van de adviezen is om de woning wat meer afstand tot de weg te geven. Hiermee krijgt de woning een meer op zichzelf staande positie, wat gezien de afwijkende hoofdvorm beter passend is in het straatbeeld. Hierdoor ontstaat een veel opener ruimtelijk beeld langs de Wertsteeg en verbetert de woon- en leefkwaliteit van de bewoners.



Weergave ligging toekomstige bebouwing en oprit



Aanzichten toekomstige bebouwing

De voorgenomen inhoud van de woning bedraagt 997 m³. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016' is echter een maximale inhoud van 750 m³ toegestaan. Wel is binnen het vigerende bestemmingsplan een afwijking opgenomen voor het vergroten van de inhoud van de woning (artikel 18.3.1.). Om aan te tonen dat de inhoud van de nieuwe woning ruimtelijk geschikt is, wordt het voornemen beoordeeld op de geldende randvoorwaarden voor het vergroten van een woning.

- *Alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en/of kassen worden gesloopt, uitgezonderd de bij recht toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op dit perceel.*
 - Met het voornemen wordt alle aanwezige bebouwing, waaronder de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (415 m²), gesloopt.
- *de vergroting van de woningen mag niet meer bedragen dan is weergegeven in de navolgende tabellen, tot een maximum van 1.200 m³.*
 - De inhoud van de beoogde woning is 997 m³, waardoor het maximum van 1.200 m³ niet wordt overschreden.
- *Bij sloop van minder dan 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor de champignonteelt (uitgezonderd de toegestane oppervlakte aan bij behorende bouwwerken van 100 m²) mag de woning per gesloopte m² aan bedrijfsgebouwen, met 0,6 m³ worden vergroot.*
 - Er wordt 415 m² aan bijbehorende bouwwerken gesloopt. De woning mag zodoende met $(415 * 0,6 =) 249$ m³ worden vergroot. Op basis van deze regeling zou de woning vergroot kunnen worden tot een inhoud van 999 m³. De woning heeft een inhoud van 997 m³ en blijft onder de maximaal toegestane inhoud.

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde voorwaarden in het vigerende bestemmingsplan, waardoor gesteld kan worden dat de inhoud van de nieuwe woning ruimtelijk gezien geen belemmering vormt.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Conclusie

Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 inwerking getreden.

Conclusie

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plangebied relevante bepalingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Het voornemen is om de bestaande woning aan de Wertsteeg 23 in Kerkdriel te vervangen. De bestaande woning en (voormalige agrarische) bijgebouwen worden gesloopt.

Het planvoornemen betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat het niet voorziet in extra ruimtebeslag ten opzichte van de vigerende situatie. Daarbij ligt het mogelijk maken van een vervangende woning onder de drempelwaarde van 12 woningen. Zodoende is het voornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien – heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties.

Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- Gezond en veilig:
 - Een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna.
 - Voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen.
 - Aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- Schoon en welvarend:
 - Een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen.
 - Het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen.
 - Het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

De Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland beschrijft de strategische hoofdpunten voor de lange termijn. Deze zijn onderverdeeld in zeven thema's, te weten energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. In de Omgevingsverordening wordt uitvoering gegeven aan de Gelderse Omgevingsvisie en het realiseren van het wensbeeld van de provincie.

Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022)

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten op de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, wordt de focus gelegd op een duurzaam, verbonden en economische krachtig Gelderland. In de verordening wordt hier richting aan gegeven door gezamenlijk samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid; economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat.

In de Omgevingsverordening is het plangebied opgenomen op de volgende kaarten:

Kaart 2: Regels Glastuinbouw → Glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied

Glastuinbouw

De Omgevingsverordening bevat een regeling voor het eenmalig toestaan van een uitbreiding van een bestaand glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied. Een bestemmingsplan kan, gerekend vanaf 29 juni 2015, eenmalig een dergelijke uitbreiding tot vijf hectare toelaten, als in de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige voortzetting van het bedrijf, verplaatsing naar een glastuinbouwontwikkelingsgebied bedrijfseconomisch niet haalbaar is en deze uitbreiding zich verdraagt met de ter plaatse relevante omgevingskwaliteiten. Onderhavig planvoornemen heeft geen betrekking op glastuinbouw. Uit de Omgevingsverordening volgen op dit gebied geen regels die relevant zijn voor het planvoornemen.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie en plan-MER Maasdriel

Op 20 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel de 'Structuurvisie en plan-MER Maasdriel' vastgesteld. Deze structuurvisie is de actualisering van de StructuurvisiePlus Maasdriel 2004-2015 en is daarnaast de ruimtelijke vertaling van de 'Visie Maasdriel 2020+'.

De structuurvisie is een kaderstellend plan, dat duidelijkheid geeft over de plannen en beleidsstukken, die voor de gemeente Maasdriel van belang zijn. Het uiteindelijke ruimtelijk beleid van de gemeente Maasdriel wordt de komende jaren ingevuld door het uitvoeren en uitwerken van tientallen projecten. Hierbij gaat het om woningbouw (in alle segmenten en prijscategorieën), ontwikkeling van bedrijventerreinen en concentratiegebieden voor glastuinbouw en paddenstoelenteelt. Tevens wordt aandacht besteed aan recreatieve initiatieven en landschap- en natuurontwikkeling.

Onderhavig plan bestaat uit het realiseren van een vervangende woning aan de Wertsteeg 23. De bebouwing langs de Wertsteeg kan gezien worden als lintbebouwing. In de 'Structuurvisie en plan-MER Maasdriel' is het volgende bepaald ten aanzien van bouwen binnen de linten:

"De linten zijn belangrijke structuurdragers op gemeenteniveau en worden gekenmerkt door een variatie in functie en bebouwingsmassa en het landelijk en dorps karakter. Dit karakteristieke beeld dient behouden te blijven en waar mogelijk in kwalitatieve zin te worden versterkt. In principe is alleen vervangende nieuwbouw in de linten toegestaan. De nieuwbouw moet het bestaande karakter respecteren. Ook hier dient rekening gehouden te worden met karakteristieke doorkijken naar het landschap, de aanwezigheid van monumenten en de structuur van het rivierenlandschap."

De beoogde ontwikkeling voorziet in het vervangen van de bestaande noodwoning aan de Wertsteeg 23 in Kerkdriel. Op basis van het gemeentelijk beleid is vervangende nieuwbouw toegestaan, mits het bestaande karakter wordt gerespecteerd. Het stedenbouwkundig plan van de vervangende woning is gebaseerd op de gegeven welstandsadviezen. Daarbij leidt het voornemen tot een afname van het bebouwde oppervlak, waardoor de karakteristieke doorkijken naar het landschap worden versterkt.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie

Beleid

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

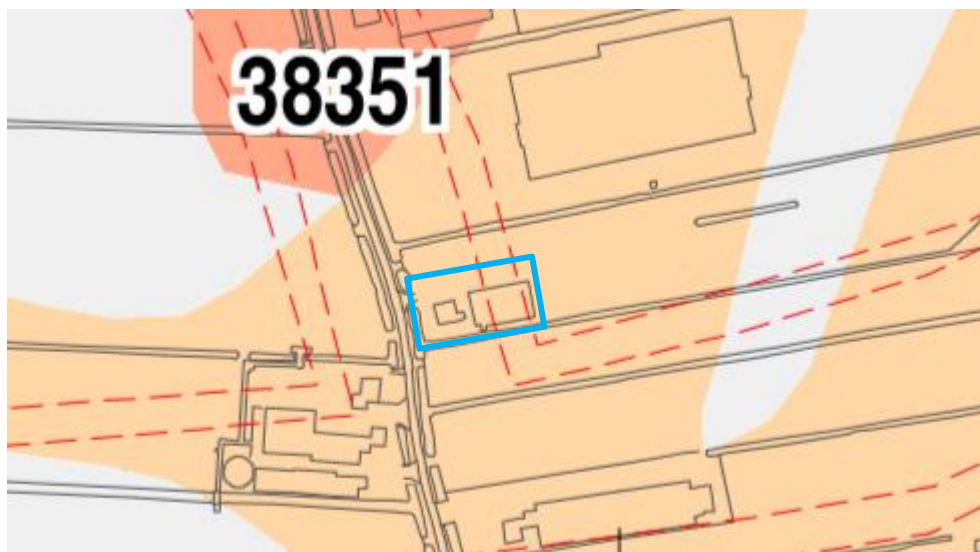
Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden.

Onderzoek

Het plangebied is, op basis van het gemeentelijke archeologische beleid, bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,3 meter is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het voornemen voorziet in de sloop van ca. 525 m² aan bebouwing. Ter vervanging komt op dezelfde locatie een nieuwe woning, waarbij de totale oppervlakte 194,3 m² bedraagt. Het bouwplan voor de woning blijft onder deze grens, waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.



legenda

Beleidszones	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte
Waarde-archeologie 4	30 cm	250 m²
Waarde-archeologie 5	30 cm	1000 m²
geen voorschriften	geen voorschriften	geen voorschriften
Overig		
onderzoeksmelding + nummer		

Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Maasdriel, plangebied blauw omlijnd

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot

het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend”.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het voornemen is om de bestaande bebouwing aan de Wertsteeg 23 te slopen en een vervangende woning te realiseren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de bedrijvigheid in de nabije omgeving in beeld gebracht. De bebouwing binnen de woonbestemming moet voldoen aan de vereiste richtafstanden met betrekking tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

Het plangebied is gelegen aan de Wertsteeg 23 in Kerkdriel. De directe omgeving van het plangebied kan getypeerd worden als ‘rustige woonwijk/rustig buitengebied’.

In onderstaande tabel zijn de bestaande bedrijven rond het plangebied weergegeven met bijbehorende richtafstand.

Locatie	Aard bedrijvigheid	Milieu categorie	Richtafstand gemengd gebied	Afstand
Wertsteeg 19	Groothandel in bouwmaterialen (< 2.000 m ²)	2	30 m	100 m
Wertsteeg 17	Groothandel in landbouwmachines	3.1	50 m	150 m
Wertsteeg 14	Melkveebedrijf	3.2	100 m	50 m
Oostenbroekweg 7	Champignonkwekerij	2	30 m	440 m
Oostenbroekweg 19	Champignonkwekerij	2	30 m	380 m

Ten aanzien van de omliggende milieubelastende bedrijvigheid blijkt dat niet wordt voldaan aan de gestelde richtafstand voor de melkveehouderij aan de Wertsteeg 14. De afstand van de melkveehouderij tot aan het plangebied bedraagt 50 meter, terwijl er een richtafstand van 100 meter geldt. De richtafstand voor een melkveehouderij wordt voornamelijk bepaald door de geurbelasting van de bedrijfsactiviteit. In de paragraaf 'Geur' van deze toelichting is de invloed van de melkveehouderij op het planvoornemen nader uitgewerkt.

Verder wordt voldaan aan de vereiste richtafstanden tot de overige omliggende bedrijven en inrichtingen. En andersom worden de omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.3 Bodemkwaliteit

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

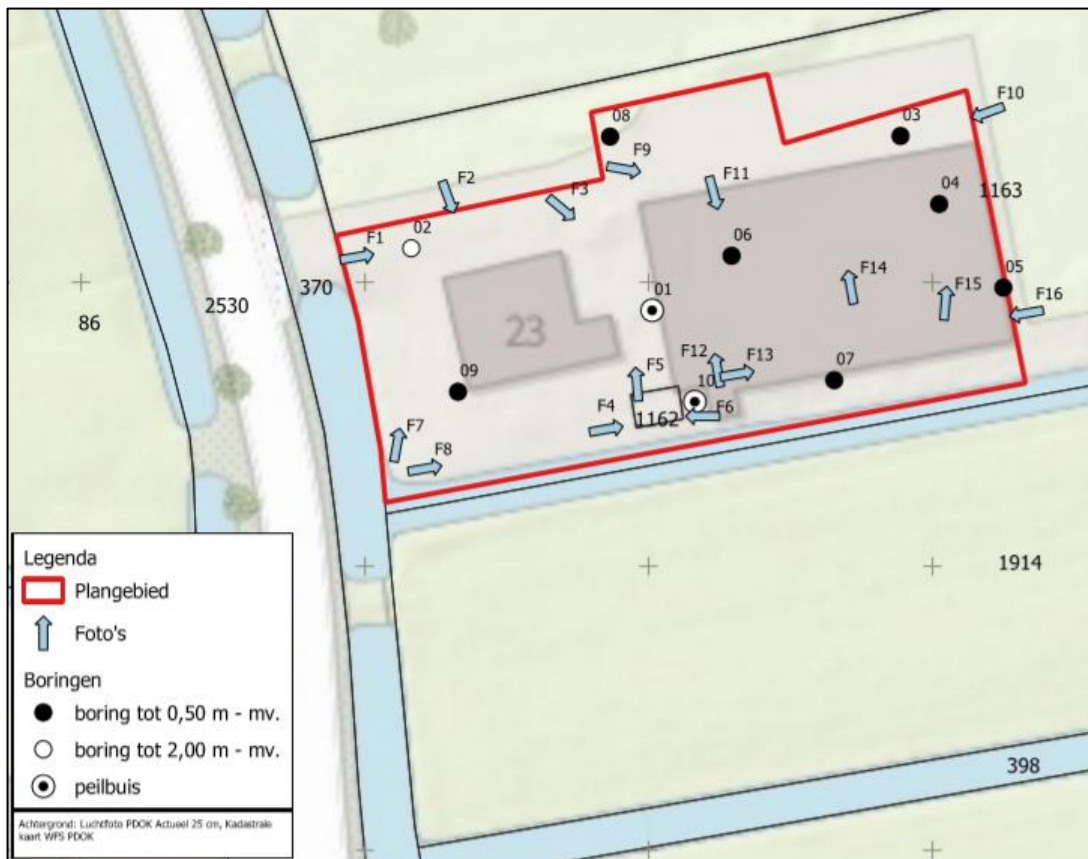
Verkendend bodemonderzoek

Ten behoeve van de sloop van de bestaande woning en (voormalige agrarische) bijgebouwen en de realisatie van een (vervangende) woning heeft Aeres Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (toegevoegd als bijlage). Dit bodemonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5740. Het doel van het verkennend onderzoek is, middels een steekproef, het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met cadmium, kwik, lood, zink, kobalt, PAK, som PCB, som DDD, som DDE en Alpha-endosulfan. Na uitsplitsing van

mengmonster MM2 blijkt dat er in de bovengrond van boring 5 een matige verhoging met PAK aanwezig is. De ondergrond blijkt licht verhoogd met cadmium. In het freatisch grondwater is een lichte verhoging met barium aangetoond. In de grond en het grondwater ter plaatse van de voormalige ondergrondse HBO tank zijn geen verhogingen met vluchtige aromaten of minerale olie aangetoond.



Boorpuntenkaart

De resultaten van dit bodemonderzoek geven voor wat betreft het matig verhoogde gehalte aan PAK in de bovengrond ter plaatse van boring 5 formeel aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Voorafgaand aan de herontwikkeling dient vastgesteld te worden of het een lokale puntverhoging betreft. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt momenteel een belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling tot wonen met tuin. Daarbij staat er een champignonloods met asbestverdachte dakbedekking (wel met gootconstructie). Hierdoor wordt de bedrijfslocatie als verdacht aangemerkt. Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (bovengrond) uit te sluiten, wordt geadviseerd om (na sloop/verwijdering van deze materialen) een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 uit te voeren.

Aanvullend bodemonderzoek

Naar aanleiding van het aangetoonde matig verhoogde gehalte aan polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in de bovengrond van boring 5 tijdens het in april 2021 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Aeres Milieu rapport met kenmerk AM21043 d.d. 7 april 2021) is een afperkend onderzoek uitgevoerd naar de aard en omvang van de verontreiniging met PAK (toegevoegd als bijlage).

Uit de uitgevoerde analyses van het afperkend bodemonderzoek blijkt dat zowel verticaal als horizontaal geen verhoogde gehalten aan PAK aangetroffen zijn. Op basis van de resultaten van het

aanvullend onderzoek kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van boring 5 geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK. Het aangetoonde matig verhoogd gehalte aan PAK bij boring 5 betreft een puntverhoging van beperkte omvang. Bij een toekomstig gevoeliger gebruik of indien er ter plaatse grondwerkzaamheden plaatsvinden, wordt geadviseerd om de matig met PAK verhoogde grond ter plaatse van de boorpunt 5 separaat te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

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.

Uit de signaleringskaart externe veiligheid blijkt verder 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 dus voor het plangebied niet relevant.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.5 Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï en industrielawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidgevoelige gebouwen (onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuishuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen zijn op basis van de Wgh niet beschermd tegen geluidshinder.

Onderzoek

Het planvoornemen voorziet in een vervangende woning op een reeds bestaande woonbestemming. De ontwikkeling leidt zodoende niet tot een nieuwe geluidsgevoelige bestemming. Daarbij komt de vervangende woning verder van de weg te staan, waardoor de geluidbelasting op de woning ten opzichte van de bestaande situatie afneemt. Een akoestisch onderzoek wordt niet als noodzakelijk beschouwd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Geur

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieu hygiënische toets) en anderzijds of het planvoornemen leidt tot een belemmering van vergunden rechten van bedrijven in de omgeving.

Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgesteld in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen en buiten de bebouwde kom. De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

Locatie geurgevoelig object	Ten hoogste toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OU _e /m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OU _e /m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OU _e /m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OU _e /m ³

Op basis van artikel 3.2 Wgv geldt dat de minimum afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom tenminste 100 meter dient te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

Onderzoek

In de nabije omgeving van het plangebied is één melkveehouderij gevestigd (Wertsteeg 14). In artikel 3.2 van de Wet geurhinder en veehouderij is opgenomen dat de afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter dient te zijn. De richtafstand van 100 meter geldt uitsluitend voor een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom, waardoor voldaan dient te worden aan een afstand van ten minste 50 meter. De afstand van de begrenzing van het plangebied tot aan de melkveehouderij aan de Wertsteeg 14 bedraagt 50 meter, waardoor voldaan wordt aan de afstandseis. Daarbij ligt de voorgevel van het nieuwe geurgevoelig object (woning) niet direct aan de grens van het plangebied. Hierdoor bedraagt de werkelijke afstand van het geurgevoelige object tot aan de melkveehouderij circa 70 meter.

Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderijen.

Conclusie

Vanuit het aspect geur zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.7 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De

definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woning vrijgesteld van toetsing.

Onderzoek

De realisatie van een vervangende woning binnen de bestemming 'Wonen' draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat in principe geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.8 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld.

Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000- gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermde Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wn niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aangesloten Pan Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

De lijsten met beschermde soorten zijn veranderd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en onder de Wet natuurwetbescherming (Wn) niet meer en andersom. Zo zijn een aantal soorten orchideeën, de kleine modderkruiper en rode bosmieren sinds 1 januari 2017 niet meer beschermd. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming:

- Vogels
 - alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wn). Verder nemen de meeste provincies de onder de Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd over. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.
- Internationaal beschermde soorten
 - alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wn).
- Overige beschermde soorten
 - soorten genoemd in de bijlage bij de Wn, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wn). Hieronder vallen onder meer de 'algemene' soorten die onder de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wn niet meer is beschermd).

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Quickscan natuurwetgeving

Ten behoeve van de sloop van het slopen van een oud woonhuis en voormalige champignonkwekerij en de realisatie van een nieuwe woning heeft BNL Advies een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd op de locatie Wertsteeg 23 te Kerkdriel (toegevoegd als bijlage). De ecologische quickscan bestaat uit een oriënterend bronnen- en veldonderzoek. Het doel van deze

quickscan is het verkrijgen van informatie over de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en dan voornamelijk de aanwezigheid van tijdelijke of vaste rust- en verblijfplaatsen.

Soorten Vogelrichtlijn

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, namelijk de huismus, gierzwaluw, steenuil en kerkuil. Nader onderzoek naar het voorkomen/ gebied gebruiksfuncties van deze soorten wordt niet nodig geacht. Nader onderzoek naar boombewonende soorten welke volgens de vogelrichtlijn beschermd dienen te worden wordt niet nodig geacht door het ontbreken van een geschikt habitat.

Vogels met niet-jaarrond beschermde nesten (categorie 5)

Het plangebied (de te slopen bebouwingen) is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten in nestkasten, waaronder koolmees en pimpelmees. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden. Ook kunnen de nestkasten tegen de bebouwingen verhangen worden tegen bomen in de directe omgeving van het plangebied. Ook is het plaatsen van nieuwe nestkasten voor diverse soorten een goede bijkomstigheid. Hiervoor kun je de lokale vogelwerkgroep betrekken.

Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bomen en struiken welke aanwezig zijn binnen het plangebied. Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus).

Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Soorten habitatrichtlijn

Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Overige habitatrichtlijnsoorten

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Nationaal beschermde soorten

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt, door het ontbreken van een geschikt habitat. Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Gelderland een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Conclusie

Op basis van bovenstaande informatie is er geen aanleiding om direct een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Er kan op dit moment zonder voorziene problemen begonnen worden de geplande werkzaamheden, het slopen van de oude woning en voormalige champignonkwekerij. Tijdens werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

Stikstof

Het voornemen voorziet in een vervangende woning aan de Wertsteeg 23 te Kerkdriel. Het plangebied ligt op ca. 4,7 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Rijntakken). Tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied liggen onder andere de woonkernen Kerkdriel en Alem en zijn meerdere doorgaande wegen (waaronder de N322) aanwezig. Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de tussenliggende gronden en de aard van het voornemen, wordt een nadere stikstofberekening niet noodzakelijk geacht.

Daarbij is op 13 oktober 2020 het wetsvoorstel Stikstofreductie ingediend om het bouwen van woningen eenvoudiger te maken. Bij deze wetsvoorstel is een vrijstelling voor de bouwactiviteiten opgenomen. Als een project geen structurele depositie van stikstof op een Natura 2000-gebied tot gevolg heeft, is een vergunning niet noodzakelijk. De structurele uitstoot bij woningen is beperkt. Het voornemen voorziet in een vervangende woning, waarbij de nieuwe woning, in tegenstelling tot de bestaande woning, gasloos (en dus stikstofloos) dient te zijn. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen woning structureel minder stikstof uitstoot dan de bestaande woning, waardoor de situatie op het aspect stikstof verbetert.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027 geldt als een Nationaal Waterplan én een Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (Bprw), conform de Waterwet. De Waterwet en het onderliggende Waterbesluit beschrijven de kaders voor het waterbeleid en -beheer. Ook zijn hierin een aantal verplichte elementen van het NWP en eisen voor het totstandkomingsproces opgenomen.

De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De 3 hoofdambities voor het waterbeleid worden in het NWP uitgewerkt voor verschillende thema's – klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwaterverdeling en droogte, waterkwaliteit, grondwater, scheepvaart – en voor de bijbehorende beheer- en uitvoeringstaken van Rijkswaterstaat.

Onder de Omgevingswet is het NWP een verplicht programma waarin het nationale waterbeleid is opgenomen en waarin ook het beheerplan voor de rijkswateren wordt geïntegreerd. Daarnaast worden de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het actieplan van de Europese Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM) als verplicht programma aangewezen. Dit NWP is in de geest van de nieuwe Omgevingswet opgesteld. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt, valt het NWP, op grond van het overgangsrecht bij de Omgevingswet, formeel van rechtswege uiteen in de verschillende hiervoor genoemde verplichte programma's.

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027

Het Waterbeheerprogramma (WBP) beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode (2022-2027) wil bereiken, met wie, hoe ze dat willen doen en waarom. In het WBP zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. Binnen de kaders van de Waterwet, de Europese Kaderrichtlijn Water en de Deltabeslissingen wordt beschreven hoe gewerkt wordt aan de wateropgaven. Dit is het eerste waterbeheerprogramma onder de Omgevingswet.

De missie dat Waterschap Rivierenland zorgt voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem is het vertrekpunt voor alle activiteiten en projecten van het waterschap. De langetermijnvisie is opgenomen in de Watervisie 2050. Deze visie is uitgewerkt in het WBP met oplossingen, maatregelen en ideeën op korte termijn. De watervisie is het strategisch kader voor de lange termijn en het WBP is een tactische vertaling voor de planperiode. In het WBP wordt gewerkt met deelgebieden, waarbij onderhavig planvoornemen valt binnen het deelgebied Bommelerwaard.

Bommelerwaard is een gebied dat kwetsbaar is door kleinschaligheid. Kleine gebieden met veel kunstwerken waar de water af- en aanvoer en de waterberging niet optimaal is afgestemd op de huidige functies. In dit gebied zijn er (lokale) knelpunten in het watersysteem, waardoor overlast kan ontstaan (onder andere Rietschoof). In het oostelijk deel kost de wateraanvoer veel energie en het systeem vraagt veel beheer en onderhoud. De knelpunten zijn bij het waterschap in beeld.

Gemeentelijk beleid

Waterschap Rivierenland heeft samen met de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel een waterplan voor de stads- en dorpskernen in de Bommelerwaard opgesteld. Gedurende het proces hebben ook bewoners en belangenorganisaties hiervoor hun inbreng geleverd. Zowel het bestuur van het waterschap als de beide gemeenteraden stemden 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.

Watertoets

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van “een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding”

Met het planvoornemen wordt alle bebouwing binnen het plangebied gesloopt. De te slopen woning en bijbehorende bouwwerken hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 525 m². De totale oppervlakte aan nieuwbouw bedraagt 194,3 m². Hierdoor neemt het totaal verhard oppervlak in het plangebied met ca. 330 m² af. Het hemelwater zal infiltreren in de grond en vertraagd afstromen in de aanwezige slotenstructuur rond het plangebied. Watercompenserende maatregelen zijn hierdoor niet noodzakelijk.

Waterkering

In of nabij het plangebied ligt geen beschermingszone van een waterkering. De dichtstbijzijnde waterkering ligt aan de Hoenzadrielsedijk en de hierbij behorende buitenbeschermingszone ligt op ca. 650 meter van het plangebied. Met het planvoornemen vinden geen ingrepen plaats binnen een beschermingszone van een waterkering.



Uitsnede Legger waterkeringen

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is aan de noordzijde een waterloop (categorie B) aanwezig. Daarbij liggen direct langs de randen van het plangebied eveneens enkele waterlopen. Het betreft een waterloop (categorie B) aan de zuidzijde van het plangebied en een waterloop (categorie A) aan de westzijde. Voor A-watergangen geldt een beschermingszone van 4 meter en voor B-watergangen een beschermingszone van 1 meter. Met het voornemen wordt rekening gehouden met de betreffende beschermingszones voor de nabijgelegen watergangen.



Uitsnede Legger wateren

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout voorkomen dienen te worden.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: keramische dakpannen of natuurstenen leien.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen: PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat.
- Ontsluitingspaden, wegen, terrassen: voorzien van niet uitloogbare materialen zoals beton of keramische producten.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen

6. JURIDISCHE ASPECTEN

De juridische aspecten bestaan uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende bepalingen*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'Begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen, hobbymatig agrarisch gebruik, waterhuishoudkundige voorzieningen, bermen en taluds, geluidwerende voorzieningen en de ontsluiting van percelen. Binnen het plangebied is één hoofdgebouw (de woning) toegestaan. Het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6,5 m en 11 m met een maximale inhoud van 1.000 m³.

Bijbehorende bouwwerken hebben een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 6,5 m en mogen uitsluitend worden opgericht op minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² bedragen, met een maximum bebouwingspercentage van 50% van het bouwperceel achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 5 (Dubbelbestemming)

De voor ‘Waarde - Archeologie 5’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 centimeter dient de aanvrager een rapport te overleggen waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden worden verstoord.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende omgevingsvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel worden regels gegeven voor het gehele plangebied met betrekking tot het bouwen van bouwwerken. Hierin staan onder andere regels opgenomen over de overschrijding van bouwgrenzen en een afwijkende maatvoering.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de regels opgenomen die bepalen welk gebruik van gronden in ieder geval wordt beschouwd als strijdig met het bestemmingsplan.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene regels voor het gehele bestemmingsplan opgenomen waar het bevoegd gezag van kan afwijken. Het gaat hierbij onder meer om geringe overschrijdingen van maten en oppervlaktes, de huisvesting van arbeidsmigranten en het toestaan van evenementen en mini-windturbines.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen zodat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om af te wijken van het toegestane binnen de planregels. Het gaat hierbij om het afwijken/overschrijden van de in deze regels genoemde bouwwerken, maten en percentages, het toestaan van evenementen, het realiseren van mini-windturbines en het huisvesten van arbeidsmigranten.

Artikel 10 Algemene procedureregels

In dit artikel is een regeling opgenomen voor de procedure omtrent een beslissing voor het stellen van nadere eisen.

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel is een regels opgenomen voor de verwijzing naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**Artikel 12 Overgangsrecht**

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 13 Slotregel

Het laatste artikel 'Slotregel' geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan "Wertsteeg 23, Kerkdriel".

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein.

De initiatiefnemer heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten om de kosten voor de begeleiding van het bestemmingsplan en de daarbij behorende procedures te verzekeren. Hiermee wordt het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarnaast wordt het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan.

Naar aanleiding van de vooroverleg- en inspraakperiode is er wel/geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Gedurende deze periode zijn echter geen zienswijze ingediend. De gemeenteraad is vervolgens het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Omgevingsdialoog

Een belangrijk onderdeel van deze ruimtelijke procedure is de afstemming met de buurt. Door middel van een omgevingsdialoog is het planvoornemen voorgelegd aan de buurtbewoners. Hierbij zijn de volgende adressen benaderd:

- Wertsteeg 12a;
- Wertsteeg 14;
- Wertsteeg 21;
- Wertsteeg 27.

Op 19, 25 en 28 maart 2022 heeft de omgevingsdialoog plaatsgevonden met alle benodigde buurtbewoners. Hierin is besproken dat de eigenaren het voornemen hebben om een nieuwe woning te bouwen op het perceel Wertsteeg 23 in Kerkdriel (gemeente Maasdriel). Voorafgaand aan deze ontwikkeling worden de bestaande woning en de (voormalige agrarische) bijgebouwen gesloopt. Uit het omgevingsdialoog is gebleken dat alle benaderde buurtbewoners geen bezwaar hebben tegenover de ontwikkeling. Onder deze bewoners is geen behoefte aan verdere toelichting.