

Bestemmingsplan

Hedel herziening 2023, Hooiweg 1



IDN: NL.IMRO.0263.BP1269-VG01
Status: vastgesteld
Versie: 08
Datum: 14 december 2023

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Opzet van de toelichting	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 sub 2)	11
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland	12
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Omgevingsvisie Bommelerwaard	13
3.3.2 Visie Maasdriel 2020+	13
3.3.3 Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025	14
3.3.4 Woningbouwprogramma gemeente Maasdriel 2021-2030	15
4. RANDVOORWAARDEN EN MILIEUASPECTEN	16
4.1 Geluid	16
4.2 Luchtkwaliteit	17
4.3 Externe veiligheid	18
4.4 Bodem	19
4.5 Water	20
4.5.1 Inleiding	20
4.5.2 Beleid	20
4.5.3 Beoordeling	21
4.6 Ecologie	24
4.7 Stikstof	25
4.8 Archeologie	26
4.9 Cultuurhistorie	28
4.10 Verkeer	28
4.11 Milieuhinderlijke bedrijvigheid	30
4.12 Kabels en leidingen	31
4.13 Klimaatadaptatie en duurzaamheid	31
4.14 Mer-beoordeling	32
5. JURIDISCHE ASPECTEN	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Plansystematiek	35

5.2.1 Algemeen	35
5.2.2 Inleidende regels	35
5.2.3 Bestemmingsregels	35
5.2.4 Algemene regels	36
5.2.5 Overgangs- en slotregels	36
5.3 Wijze van bestemming	36
6. UITVOERBAARHEID	38
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
BIJLAGEN	40

1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Hooiweg 1 Hedel; Inpijn-Blokpoel Milieu B.V.; documentnummer 14P003127-ADV02; 21 juli 2020
2. Rapportage asbest bodemonderzoek drupzone; Inpijn-Blokpoel Milieu B.V.; documentnummer 23MP0021-adv-01; 16 februari 2023
3. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Hooiweg 1 te Hedel; Econsultancy; rapportnummer 14195.001; versie 2; 28 november 2022
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Hooiweg 1 te Hedel; Tritium; documentkenmerk 2011/087/MD-01 versie A; 22 februari 2023
5. Aeries berekening stikstofdepositie t.b.v. project nieuwbouw 4 woningen Hooiweg 1 te Hedel; Versluis Advies; kenmerk B3371/636_11; 17 oktober 2023
6. Quickscan Wet natuurbescherming Hooiweg 1 te Hedel; Blom Ecologie; Kenmerk 2023-0456; 5 mei 2023
7. Waterplan Bouwplan Hooiweg Hedel; Grasveld Civiele Techniek; Kenmerk G129/013/2023/0709N01v5; d.d. 9 juli 2023
8. Verslag Omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

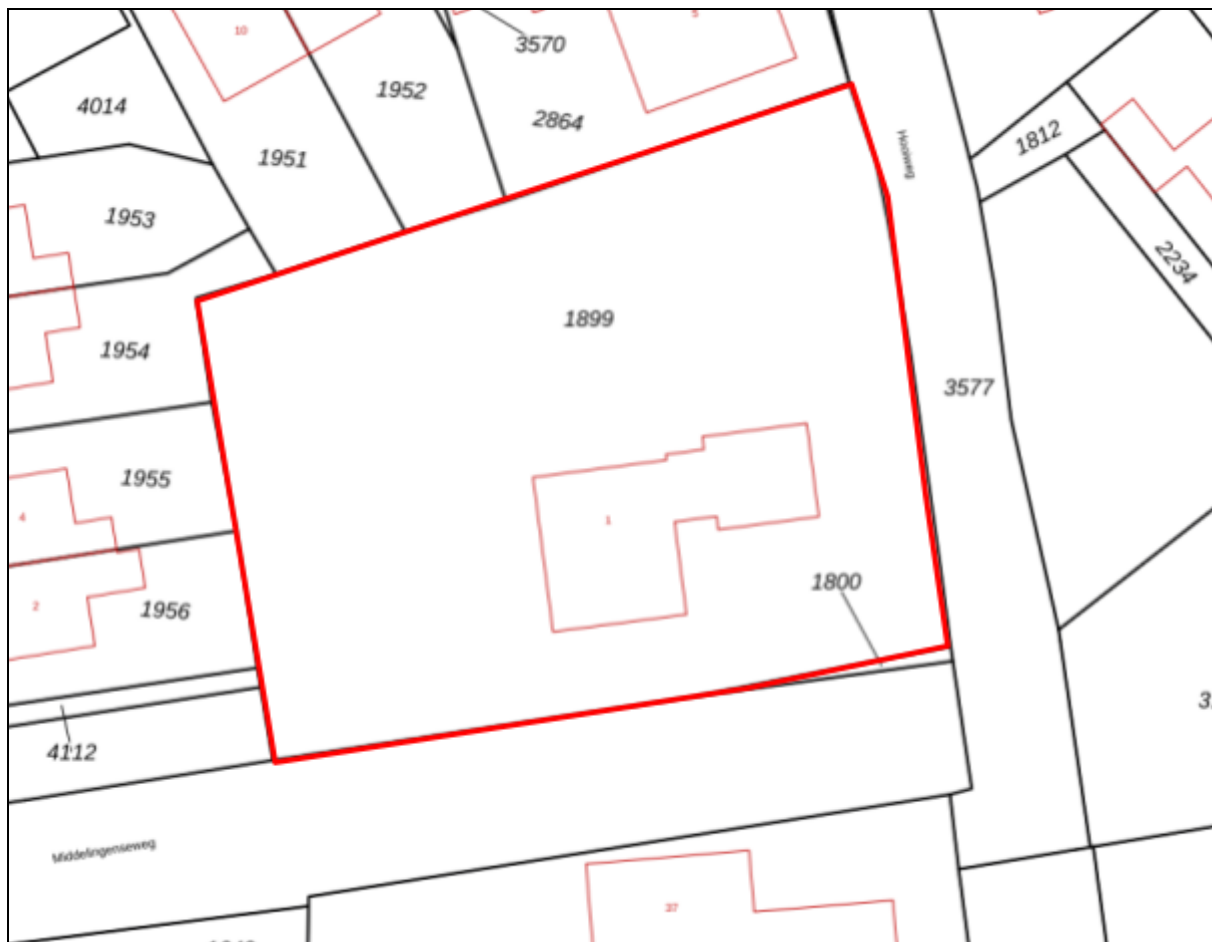
Op het perceel Hooiweg 1 te Hedel is een voormalige woonboerderij met schuren aanwezig. Het voornemen is om de bestaande woning met aangrenzende schuur te behouden en het overige deel van het perceel vier nieuwe grondgebonden te realiseren. In het geldende bestemmingsplan is slechts een vrijstaande woning toegestaan. Om het planvoornemen te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan heeft als doel een passende planologisch-juridische regeling te geven aan de in het plangebied gelegen gronden en de realisatie van het planvoornemen mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt centraal in de kern Hedel. Het plangebied bestaat uit het perceel Hooiweg 1, kadastrale gemeente Hedel, sectie H, nummer 1899. Het perceel wordt aan de noord- en westzijde begrensd door percelen van omliggende woningen. De zuidzijde wordt begrensd door de Middelingenseweg. De oostzijde wordt begrensd door de Hooiweg.



Figuur: Ligging plangebied



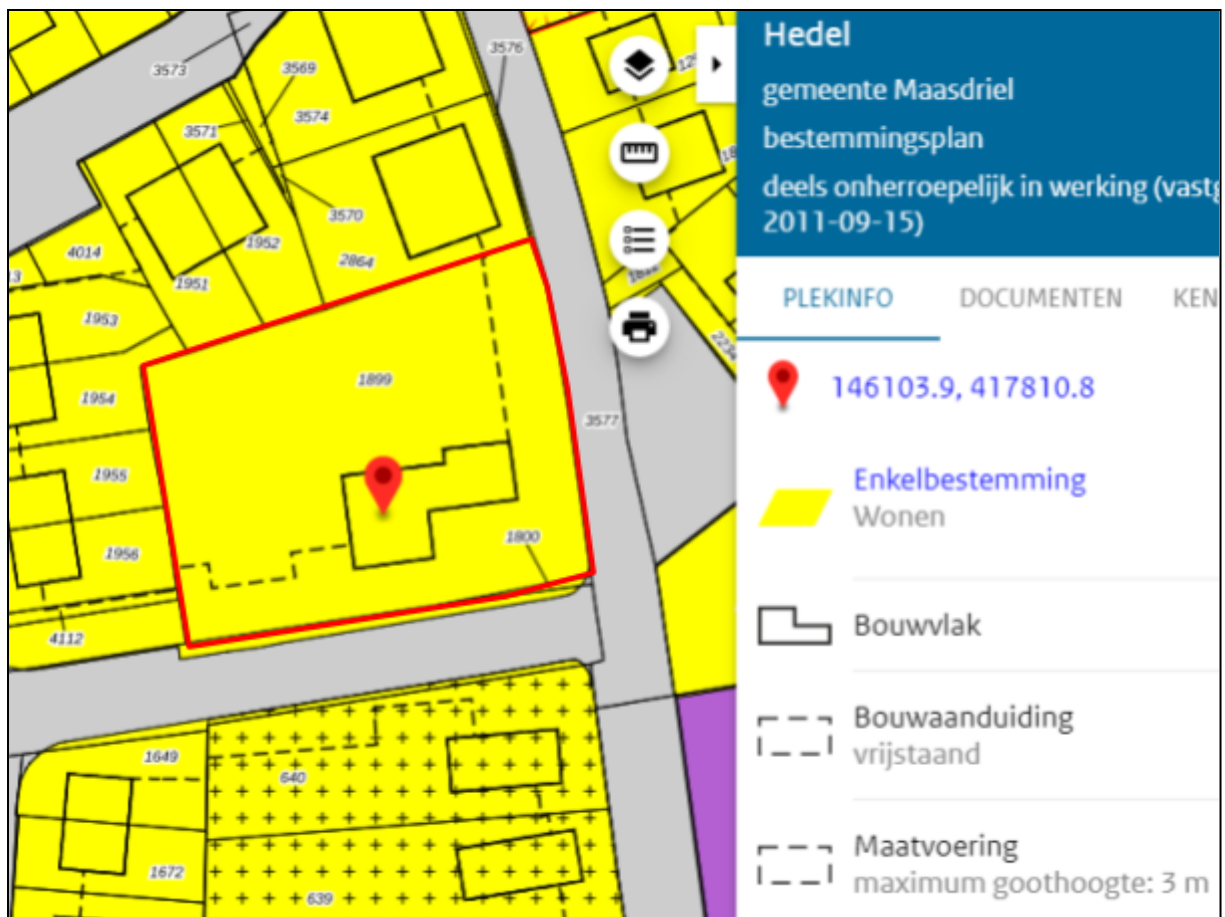
Figuur: Begrenzing plangebied (rood)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Hedel' dat op 15 september 2011 is vastgesteld door de raad van de gemeente Maasdriel. Het plangebied heeft in dit plan de bestemming 'Wonen' met bijbehorend bouwvlak bedoeld voor een vrijstaande woning met een maximale goothoogte van 3 meter. Het zij- en achtererf is voorzien van een aanduiding voor bijgebouwen.

Het plangebied maakt tevens deel uit van het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren 2018' dat op 6 juni 2018 is vastgesteld. Dit plan ziet op een eenduidige regeling voor parkeren.

Daarnaast maakt tevens deel uit van het bestemmingsplan 'Parapluherziening verkamering woningen 2020' dat op 8 oktober 2020 is vastgesteld. Dit plan ziet op een eenduidige regeling voor het begrip huishoudens in woonbestemmingen van een aantal bestemmingsplannen.



Figuur: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied in rood aangegeven)

1.4 Opzet van de toelichting

In de onderhavige toelichting is in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving omschreven. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het relevante, bestaande beleid op zowel rijks-, provinciaal-, regionaal als gemeentelijk niveau. Daarna is in hoofdstuk 4 het beoogde bouwplan getoetst aan diverse milieuaspecten en randvoorwaarden. Vervolgens is in hoofdstuk 5 de juridische planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 6 wordt kort ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Ontstaansgeschiedenis

De eerste vermelding van Hedel dateert van het jaar 815/816 als „Hatalle” en „Hedilla”. De naam is samengesteld uit twee delen. Het eerste deel „He/ee” of „Ha/aa” is een Germaanse aanduiding voor water, terwijl het tweede deel „lo” verwijst naar loofbos op een oeverwal. Hedel is, zoals de meeste dorpen in de Bommelerwaard, ontstaan op een stroomrug. In de oorspronkelijke structuur van Hedel is dit nog te herkennen aan het feit dat de oude straten zijn gelegen op de hogere delen van de stroomrug. Na de bedijking van de Maas werd de ruimte voor de rivier min of meer vastgelegd en breidde Hedel zich vanaf de oeverwallen ook uit langs de dijken.

Centraal in Hedel liggen de resten van het kasteel Hedel uit de 14e eeuw, dat in 1794 werd verwoest. In de Tweede Wereldoorlog werd daarnaast nog eens het grootste deel van de rest van het dorp kapot geschoten, zodat tegenwoordig nog maar weinig (oorspronkelijke) historische gebouwen aanwezig zijn in de kern. Eind 19e eeuw was het grootste deel van de bebouwing geconcentreerd langs een aantal straten op de oeverwal en aan de dijken van de Maas. Van daaruit is Hedel met name na de Tweede Wereldoorlog uitgebreid met nieuwbouwwijken, bedrijventerreinen en voorzieningen. De Oude Rijksweg (tussen 1956 en 1970 het tracé van de snelweg A2) zorgde voor een opdeling van de huidige kern in 2 delen. De grootste groei vond voornamelijk plaats in het westelijke deel. Sinds 1999 is de gemeente Hedel opgegaan in de gemeente Maasdriel. Het plangebied is gelegen aan een oude uitloper van de historische kern van Hedel. De locatie is van oudsher agrarisch van gebruik.



Figuur: Topografische kaart 1900 (bron: topotijdreis)

Beschrijving planlocatie

Het plangebied ligt centraal in de kern Hedel. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een woning en een tweetal voormalige agrarische gebouwen. Rondom de gebouwen is opgaand groen aanwezig. Aan de achterzijde van deze gebouwen is het gebied onbebouwd en vooral ingericht als grasland. De directe omgeving wordt gekenmerkt als een woongebied.



Figuur: Luchtfoto plangebied



Figuur: Vooraanzicht perceel



Figuur: Zijaanzicht perceel

2.2 Beoogde situatie

Planopzet

Het plangebied wordt ontwikkeld naar een nieuwe woonlocatie. De bestaande woning met bijbehorende schuur blijft behouden. De vrijstaande schuur in het westelijk deel van het plangebied wordt gesloopt. Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van vier grondgebonden koopwoningen, bestaande uit twee bouwlagen en een kap met een oriëntatie op de aangrenzende wegen. Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (drie parkeerplaatsen per woning). Op het perceel van de bestaande woning is een extra mogelijkheid van 2 parkeerplaatsen opgenomen.



Figuur: Situatiekening

In de omgeving komen grondgebonden woningen voor met zowel één bouwlaag met een kap als twee bouwlagen met een kap. Twee-onder-kapwoningen komen het meeste voor in de directe omgeving. De halfvrijstaande woningen op kavel 1 en 2 hebben een minimale goothoogte aan de voorzijde van 3,5 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. De halfvrijstaande woningen op kavel 3 en 4 hebben een goothoogte van 3,5 meter. Alle woningen hebben een maximale bouwhoogte van 10,7 meter. De nieuwe woningen passen daarmee binnen de omliggende overheersende typologie en massa.

Voor de nieuwe woningen wordt aansluiting gezocht bij de voorgevelrooilijnen van bestaande woningen, zodat het planvoornemen op passende wijze binnen de bestaande bebouwingsstructuur wordt ingepast. Met de kaprichting van de nieuwe woningen is aansluiting gezocht bij omliggende woningen.



Figuur: linksboven: dwarsdoorsnede woningen kavel 1 en 2 / rechtsboven: vooraanzicht kavel 1 en 2 / onder: vooraanzicht kavel 3 en 4

Met materialisering en gevelopbouw wordt de individualiteit van de woningen benadrukt, waarmee het plan stedenbouwkundig past bij de directe woonomgeving.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld. De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk. De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transitie. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

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

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

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

Relatie met het plangebied

In de uitwerking van prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming en investeringen in mobiliteit. Tegelijk wil het rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. De voorgenomen verdichting in dit woongebied ligt in bestaand stedelijk gebied. De Novi kenmerkt zich door een hoog abstractieniveau en bevat geen concreet beleid ten aanzien van het planvoornemen. Er is geen sprake van strijdigheid met het nationaal beleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 sub 2)

Bij een herziening is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij wijzigingsplannen of projectafwijkingbesluiten die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Relatie met het plangebied

Vanwege de aard, omvang en ligging van het plan, zijn er geen nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende opgemerkt. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

De ontwikkeling van deze locatie omvat vier nieuwe woningen. De bouw van woningen is in overeenstemming met de regionale en lokale volkshuisvestingsopgave. In dit kader wordt ook verwezen naar de 'Woningbouwprogramma gemeente Maasdriel 2021-2030' (paragraaf 3.3.). Door de realisatie van vier nieuwe woningen zal vraag en aanbod daarmee meer in overeenstemming met elkaar brengen. Geconcludeerd wordt dat er voldoende behoefte is aan voorliggend woningbouwplan. Het ontwikkelen van binnenstedelijke locaties heeft bovendien de voorkeur boven uitbreiden. Het plan voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels opgenomen die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd. Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Grote Rivieren;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;

- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

In het Barro zijn geen specifieke uitspraken opgenomen met betrekking tot het voorliggende plangebied. Het Barro levert derhalve geen belemmeringen op voor de bouw van woningen in het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie bestaat uit een visie en verdiepingsdeel en bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. In de omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt tussen zes regio's. De gemeente Maasdriel behoort tot de regio Rivierenland. In de omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

- een duurzame economische structuurversterking;
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden.

Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In deze Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied. De provincie probeert het fysieke aspect met het sociale aspect te combineren en zet hiermee onder meer in op duurzame verstedelijking.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Het initiatief dat voorziet in de realisatie van vier halfvrijstaande woning heeft een positief effect op een aantrekkelijk vestigingsklimaat en de leefomgeving, omdat dit initiatief naast het toevoegen van vier nieuwe energiezuinige woningen ook rekening houdt met de inpassing binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Het plan past binnen de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. In de omgevingsverordening is opgenomen dat: "nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave voor wonen voor de betreffende regio". Op dit moment werkt de regio Rivierenland, waar de gemeente Maasdriel deel van uitmaakt, aan het opstellen van de regionale Woonagenda. Belangrijk onderdeel hierin is het opstellen van een kwantitatief en kwalitatief regionaal woningbouwprogramma. Op 30 mei 2016 zijn er afspraken gemaakt tussen regio en provincie over de kwantitatieve opgave wonen voor de periode 2015-2024.

Toetsing beoogde ontwikkeling

De Omgevingsverordening Gelderland bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen in beginsel plaatsvinden in bestaande gebouwen, in bestaand stedelijk gebied of door herstructurering. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. Het plan past

daarnaast binnen het Regionaal Programma Wonen. Met het vaststellen van het gemeentelijk woningbouwprogramma is dit provinciaal afgestemd (zie paragraaf 3.1.2). Het perceel ligt buiten het Gelders Natuurnetwerk (GNN), de Groene Ontwikkelingszone (GO) of Natura 2000-gebieden (zie voorgaande afbeelding). Het plan past daarmee binnen de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Bommelerwaard

In de raadsvergadering van 13 oktober 2022 is de omgevingsvisie Bommelerwaard vastgesteld. Deze visie is gebaseerd op onder andere, de nieuwe woonagenda regio rivierenland 2020-2030, het woningbouwprogramma 2021-2030 en het provinciale beleid. Centraal staat het behouden en versterken van een aantrekkelijk woonklimaat in de Bommelerwaard. De gemeente vindt het van belang de kernwaarden en identiteit van de gemeente in stand houden. In de omgevingsvisie is Hedel aangegeven als Stad / Dorp met voor deze kern een woningopgave van 350 woningen. Bij de voorgenomen ontwikkeling is aansluiting gezocht bij Kernopgave 9 'We hebben kwalitatief goede woningen voor alle doelgroepen in een goed woonklimaat / Een kwantitatief en kwalitatief verantwoorde groei van woningaanbod'. In deze kernopgave staat dat open gebieden zoveel mogelijk open worden gehouden om de woonkwaliteiten te borgen. Daarbij wordt gezocht naar de balans met het vinden van geschikte woningbouwlocaties voor het versnellen van de woningbouwproductie. Nieuwbouw sluit aan op bestaande bebouwing. De open kom komt pas als laatste in beeld. De gemeente gaat met de afweging inbreiding versus uitbreiding zorgvuldig om. Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij ook wordt gekeken naar de impact van ontwikkelingen op vooral de beschikbare landbouwgrond, wordt niet per definitie gekozen voor uitbreiding.

Relatie met het plangebied

De voorgenomen woningbouwontwikkeling past als inbreidingslocatie binnen omgevingsvisie en houdt met de omvang en situering voldoende rekening met omliggende omgevingskwaliteiten.

3.3.2 Visie Maasdriel 2020+

Met de Visie Maasdriel 2020+ (d.d. 16 juni 2008) wil de gemeente richting geven aan de lange termijn ontwikkeling, oftewel het jaar 2020 en verder. In Maasdriel zijn de inwoners verdeeld over elf kernen en liggen de woon- en werkgebieden dicht bij elkaar. Dit legt de nodige druk op de leefbaarheid en het woongenot. Teneinde achteruitgang en economische stagnatie tegen te gaan en de aanwezige kwaliteiten en waarden te benutten is een heldere koers nodig voor de gemeente, met de volgende ambities:

- Woongemeente met unieke en gedifferentieerde woonmilieus gekoppeld aan kleine kernen met elk hun eigen identiteit en kwaliteit en goede mogelijkheden voor actieve ontspanning op het terrein van dagrecreatie en sport;
- Werkgemeente met unieke werklandschappen voor de kleinere en startende ondernemer;
- Agrarische gemeente met ontwikkelingsruimte voor land- en tuinbouw;
- Groene en blauwe gemeente met unieke landschappen, waterfronten en ecologische en cultuurhistorische waarden.

Hedel is één van de grotere kernen van de gemeente Maasdriel en samen met Ammerzoden is dit een cluster waar binnen de gemeente de grootste groei wordt nagestreefd. Hier kan in, tegenstelling tot in de kleinere kernen, ook worden gebouwd voor het aantrekken van inwoners van buiten de gemeente.

De kern Hedel biedt samen met Ammerzoden een bundeling van voorzieningen (winkels, onderwijs, zorg/verzorging), ook wordt hier wonen met bedrijvigheid gecombineerd. Samen met Kerkdriel en Zaltbommel vormen deze kernen het centrum van de Bommelerwaard. In Hedel wordt ingebreed op locaties die door handel en industrie en landbouw zijn verlaten en wordt uitgebreid met nieuwe woonwijken aan de randen. Wonen in rust, ruimte en groen, waar de basisvoorzieningen aanwezig dan wel toegankelijk zijn. Kleine nieuwe woongebieden aan de randen en inbreiding en verdichting op beperkte schaal zijn hier mogelijk.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Het planvoornemen voorziet in verdichting in bestaande stedelijk gebied met een divers woonprogramma dat geschikt is voor starters en senioren. Hiermee wordt bijgedragen aan de doelstellingen van de visie.

3.3.3 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

Tabel: 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 willen 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 Bommelerwaard. 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%

Tabel: Woningbouwprogramma gemeente Maasdriel

Toetsing beoogde ontwikkeling

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 4 halfvrijstaande woningen. Gesteld kan worden dat het plan niet geheel aan de in de woonvisie gestelde differentiatie voldoet. Er worden geen sociale huurwoningen of betaalbare koopwoningen gerealiseerd. Gezien de geringe toevoeging van 4 woningen is het logisch dat de differentiatie niet haalbaar is. De ontwikkeling past echter wel binnen de woningbouwafspraken van de gemeente als geheel en specifiek voor de kern Hedel. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende type woningen, de realisatie van 4 halfvrijstaande woningen is een passende aanvulling op het bestaande aanbod.

3.3.4 Woningbouwprogramma gemeente Maasdriel 2021-2030

In april 2016 heeft de gemeenteraad het woningbouwprogramma 2015-2025 vastgesteld. Tot 1 januari 2020 zijn 489 woningen van de 1063 woningen die in diverse plannen in dit woningbouwprogramma waren opgenomen, gerealiseerd. Deze productie is tussen 2015 en 2019 gestaag toegenomen en daarmee is de afgelopen 5 jaar bijna 50% van de opgave gerealiseerd.

Ondanks dat daarmee voldaan wordt aan de gemiddelde woningbouwopgave, is de druk op de woningmarkt alleen maar hoger geworden. Om de voortgang van de woningbouwproductie juist nu op gang te houden en waar mogelijk nog te versnellen, is het woningbouwprogramma 2021-2030 opgesteld.

Met het woningbouwprogramma 2021-2030, d.d. 10 december 2020, dat voorziet in de realisatie van 988 woningen, kan voor een substantieel deel voldaan worden aan de geprognostiseerde woningbehoefte voor de komende tien jaar. De geprognostiseerde woningbehoefte, de bandbreedte van 700 tot 1250 woningen, is vastgelegd in de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 en vormt daarmee de onderbouwing voor de Ladder voor duurzame verstedelijking, die vereist is voor het in procedure brengen van bestemmingsplannen.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Dit bestemmingsplan voorziet in een planologische wijziging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan waarbij 4 woningen worden mogelijk gemaakt. De locatie Hooiweg 1 is als woningbouwontwikkeling opgenomen in het Woningbouwprogramma. Gezien de beperkte schaal van de woningbouwontwikkeling, het feit dat de opgave in januari 2020 slechts voor 50% is vervuld en de behoefte uit de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 nog niet is vervuld, is er een zekere behoefte aan nieuwe woningen. De realisatie van het plan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijke woningbouwprogramma.

4. RANDVOORWAARDEN EN MILIEUASPECTEN

4.1 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De Wgh kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn er geen belemmeringen vanuit de Wgh voor de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen (objecten). Onder geluidgevoelige objecten worden in dit kader woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen verstaan. Daarnaast is er in de Wgh een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd. Er wordt een onderscheid gemaakt in geluidbelasting ten gevolge van (spoor)wegverkeer en ten gevolge van industrie.

Relatie met het plangebied

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de beoordeling van een akoestisch goed woon- en leefklimaat is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Conform opgave van de gemeente Maasdriel is het plan voor 2030 gelegen binnen een 30 km/uur zone. Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur vormen een afwijkende categorie binnen de Wgh. Formeel kan voor deze wegen geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Voor de waarborging van een goed akoestisch woon- en leefklimaat dient de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouw en woningen nabij 30 km/uur wegen echter alsnog te worden bepaald. Derhalve is in het onderhavige akoestisch onderzoek tevens de geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur wegen Middelingenseweg, Prins Bernhardstraat, Hooiweg, Hogenhofstraat en Geerstraat inzichtelijk gemaakt.

Voor alle 30 km/uur wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Bovendien kan voor 30 km/uur wegen geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï niet aan de orde. Aangezien voor de nieuwe woningen geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein.

Spoorweglawaaï

In of nabij het plangebied bevinden zich geen spoorlijnen.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor dit planvoornemen vanuit het aspect geluid.

4.2 Luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Er is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. De belangrijkste zijn fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Toetsing aan de grenswaarden is niet voor alle ruimtelijke plannen verplicht. Alleen plannen die in betekenende mate bijdragen worden getoetst aan de grenswaarden. In het 'Besluit niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) is vastgelegd dat een bijdrage van meer dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m^3 , wordt getoetst aan de grenswaarden. Deze bijdrage van 3% is in de ministeriële 'Regeling niet in betekenende mate' (Regeling NIBM) getalsmatig doorvertaald naar bijvoorbeeld 1.500 woningen of 100.000 m^2 kantooroppervlak.

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen. Daarnaast wordt geadviseerd zeer terughoudend te zijn met het realiseren van gevoelige bestemmingen bij drukke gemeentelijke wegen.

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk'. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

Relatie met het plangebied

Het voorliggende initiatief voorziet in de realisatie van vier woningen, waardoor de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bij zal dragen aan de luchtkwaliteit. Dit wordt ondersteund door het gegeven dat in de Regeling NIBM voor woningbouwplannen de NIBM-grens op 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg ligt. Als verkeerskundig kengetal kan voor 1.500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7.500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5 motorvoertuigen per etmaal, per woning). Het voorgaande betekent dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader. Op basis van de NLS monitoringstool is de actuele concentratie van fijnstof en stikstofdioxide in kaart gebracht. Op het dichtstbijzijnde rekenpunt aan de Baronieweg zijn de volgende concentraties berekend: 18,78 (PM_{10}), 17,28 (NO_2) en 11,69 ($PM_{2,5}$). Hieruit blijkt dat de grenswaarden niet worden overschreden. Voorts is een woning in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het bouwplan voorziet derhalve niet in de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in het kader van dit besluit.

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is er geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Relatie met het plangebied

Na raadpleging van de risicokaart blijkt dat in in het plangebied en de directe omgeving geen (potentiële) risicobronnen aanwezig zijn. Volgens de Risicokaart ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting en ook niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen of transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke

stoffen. Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. Voor locaties waar ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Mocht er een verontreiniging zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat de bodem geschikt kan worden gemaakt. In de toelichting dient dan aangegeven te worden dat de oplossing om de verontreiniging aan te pakken (milieu)technisch en financieel haalbaar is.

Relatie met het plangebied

Bodem- en grondkwaliteit dienen geschikt te zijn voor het beoogde gebruik. Vanwege de toename van bodemgevoelige functies is een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd. De conclusies van de onderzoeken worden hieronder beschreven:

Verkennend bodemonderzoek en asbest bodemonderzoek

In verband met de voorgenomen herontwikkeling van de locatie zijn door ons bureau op de locatie reeds een verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbest bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan de onderzoeksresultaten integraal zijn gerapporteerd in rapport 14P003127-adv-03, d.d. 21 juli 2020. Op basis van het vooronderzoek en het aantreffen van puin- en baksteendeeltjes 'van onbekende oorsprong' werd in deze onderzoeken de bodem al als verdacht beschouwd voor de aanwezigheid van een verminderde bodemkwaliteit. Voor beide onderzoeken werd daarom uitgegaan van de in de NEN5707 (asbest) en NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek) beschreven onderzoeksstrategieën voor een diffuus belaste locatie met een heterogeen verdeelde (asbest)verontreiniging op schaal van monsterneming.

In het asbestonderzoek heeft allereerst een maaiveldinspectie plaatsgevonden. Bij deze inspectie zijn geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen. Vervolgens zijn in totaal twaalf asbestinspectiekuilen gegraven ter plaatse van het asbestverdachte terreindeel. Eén van de kuilen is doorgezet tot onderzijde 'verdachte' laag en vervolgens doorboord tot 2,0 m - mv. Wel werd asbestverdacht plaatmateriaal, vermengd met bouwmaterialen, aangetroffen op een pallet nabij de voormalige gierput. In de ontgraven of opgeboorde bodem zijn geen asbestverdachte materialen, anders dan voornoemde puindeeltjes, aangetroffen. In totaal zijn vier grond(meng)monsters onderzocht op de aanwezigheid van asbest. Hierbij werd enkel asbest boven de detectiegrens aangetoond in het grondmengmonster van de zandige bovengrond. In het mengmonster werden twee deeltjes hechtgebonden serpentijn asbest (4 - 8 mm) aangetoond. Het gewogen gehalte aan asbest in dit monster bedroeg 0,1 mg/kg ds. Aangezien de grenswaarde voor nader bodemonderzoek, 50 mg/kg d.s., niet werd overschreden of benaderd, werd gesteld dat de aanname dat de locatie verdacht is voor de aanwezigheid van asbest diende te worden aangenomen, maar dat het uitvoeren van nader onderzoek niet aan de orde was.

In het verkennend bodemonderzoek werden de grond- en grondwatermonsters geanalyseerd op de stoffen uit de standaard NEN-grond(water)pakketten. De peilbuis werd hierbij geplaatst nabij enkele uit de grond stekende ijzeren buizen. Daarnaast is één boring verricht nabij een voormalige gierput, welke gevuld bleek te zijn met puinresten. Visueel werden in de bovengrond nabij de aanwezige bebouwing puindeeltjes aangetroffen. Analytisch zijn in de vaste bodem ten hoogste licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PAK aangetoond. In het grondwater zijn xylenen en naftaleen licht verhoogd aangetroffen. De onderzoeksresultaten kwamen overeen met de gestelde

hypothese en de gekozen onderzoeksstrategie. Aangezien het criterium voor nader onderzoek voor de onderzochte parameters niet werd overschreden, werd nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Bij de beoordeling van bovengenoemde rapportage door de Omgevingsdienst Rivierenland is door deze dienst aangegeven dat aanvullend de drupzone ter plaatse van het genoemde asbestverdachte dak aanvullend onderzocht dient te worden op de aanwezigheid van asbest en polychloorbifenylen (PCB's).

Asbest bodemonderzoek drupzone

Op het maaiveld en in de ontgraven bodem zijn geen asbestverdachte materialen, anders dan puinbijmengingen, aangetroffen. Analytisch werd in de drupzone onder het overstek van het asbestverdachte dak asbest vastgesteld in een 'gewogen' gehalte van 24,4 mg/kg/ds. Dit gehalte is lager dan de restconcentratienorm en interventiewaarde van 100 mg/kg. Ook de grenswaarde voor nader bodemonderzoek, 50 mg/kg, wordt niet overschreden. De aanname dat de drupzone verdacht is voor de aanwezigheid van asbest dient te worden aangenomen, het uitvoeren van een nader onderzoek is echter niet aan de orde. Voor de volledigheid dient opgemerkt te worden dat asbestbodemonderzoek niet meer is dan steekproefsgewijs onderzoek. Met name bij bijmengingen met puin is sprake van heterogeniteit. Er is derhalve altijd een zeker restrisico op het onverwacht aantreffen van afwijkende concentraties asbest. Verder zijn in de toplaag van de genoemde drupzone geen PCB's boven de achtergrondwaarde gemeten.

Bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar is en geen belemmering vormt voor de geplande herontwikkeling. Uiteraard dient men bij graafwerkzaamheden wel alert te zijn op afwijkende situaties. Afhankelijk van de bestemming en toepassing kan bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

4.5 Water

4.5.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

4.5.2 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

Nationaal niveau

- Nationaal Water Programma 2022-2027
Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal niveau

Het Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027

Dit plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Gelderland voor de periode 2021-2027. Dit beleidsdocument gaat in op de betrokkenheid van de provincie vanuit diverse invalshoeken op het gebied van water: water en ondergrond, drinkwater, waterveiligheid en wateroverlast, natuur, waterkwaliteit.

Waterschap Rivierenland

Het onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Rivierenland. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

- Waterbeheerprogramma 2022-2027
In dit plan is beschreven wat het waterschap wil bereiken en op welke manier. De aspecten van het beheer van waterkeringen, het watersysteem en de afvalwaterketen zijn in dit plan geïntegreerd.
- Watervisie 2050
De watervisie is het strategisch kader voor de lange termijn en het WBP is een tactische vertaling voor de planperiode. De watervisie is richtinggevend binnen de strategische, vaak integrale langetermijnvisies van partneroverheden en gebiedsprocessen met stakeholders.
- Brochure Partners in Water
In de brochure Partners in Water worden vier thema's benoemd waaraan aandacht moet worden besteed in een watertoets: waterneutraal inrichten, schoon inrichten, veilig inrichten en bijzondere wateren en voorzieningen. In deze watertoets wordt hieraan op de volgende wijze invulling gegeven.
 1. Waterneutraal inrichten.
 2. Schoon inrichten.
 3. Veilig inrichten.
 4. Bijzondere wateren en voorzieningen.

Waterplan Bommelerwaard

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken. Verbinden. Vergroenen.' is bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Gemeentelijk niveau

Het beleid van de gemeente Maasdriel hoe in plannen moet worden omgegaan met water en riolering is vastgelegd in het 'Water- en rioleringsplan Bommelerwaard 2022-2026'. Bij nieuwbouw dienen daken en verharding afgekoppeld te zijn van riolering, van de particulier wordt verwacht dat het hemelwater op eigen terrein verwerkt wordt. Indien dit redelijkerwijs niet gevraagd kan worden, kan de particulier het hemelwater vertraagd afvoeren naar het stelsel van de gemeente. Dit hemelwater moet gescheiden zijn van het huishoudelijk afvalwater. Belangrijke strategieën in het waterplan zijn:

- We scheiden schone en vuile waterstromen;
- We beperken de hoeveelheid ingezameld hemelwater op het gemengde stelsel;
- We verbieden het afvoeren van hemelwater op drukriolering;
- We beperken de risico's tijdens extreme neerslag.

4.5.3 Beoordeling

Huidige situatie

Het bestaande maaiveld bedraagt volgens de Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) ca. 3,40 m +NAP. Er heeft een verkennend milieukundig bodemonderzoek op de locatie plaatsgevonden. Dit rapport is als separate bijlage toegevoegd. Vanuit het Dinoloket en onderzoeken volgt een bodemopbouw van zand/klei en een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van ca. 2,20 m +NAP.

Waterkwantiteit

Nieuwbouw en ook her- en aanbouw van woningen en infrastructuur kan tot een toename van (afvoerend) verhard oppervlak leiden. Hierdoor ontstaat er een extra afvoer van hemelwater, om wateroverlast te voorkomen dienen er binnen het plangebied maatregelen genomen te worden om versnelde afvoer te voorkomen. In verband met de toename van verhard oppervlak, intensievere regenbuien en langere droogteperiodes streeft de gemeente naar een situatie waarbij hemelwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden waar het valt. Het is verboden om zonder toestemming van de gemeente neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen. Nieuw verhard oppervlak tot 500 m² moet bovengronds afstromend naar openbaar terrein. Bij meer nieuw verhard oppervlak moet dit afstromend hemelwater worden gecompenseerd door middel van een bergings- of infiltratievoorziening (hemelwatervoorziening) die vertraagd afvoert. In onderstaande tabel is toegelicht welke maatregelen moeten worden genomen per hoeveelheid nieuw verhard oppervlak.

Nieuw verhard oppervlak [m ²]*	Eigenaar	Onderhoudsplichtige duiker
< 50	-	In tuin/vertraagd afvoeren naar openbare ruimte
50-499	43,6 mm [t=10+10%]	Vertraagd afvoeren naar openbare ruimte
500 -10.000	43,6 mm [t=10+10%]	Vertraag afvoeren naar een hemelwatervoorziening/ gecreëerde berging in oppervlaktewater binnen het plangebied
>10.000	Waterhuishoudkundig plan	Vertraag afvoeren naar een hemelwatervoorziening/ gecreëerde berging in oppervlaktewater binnen het plangebied

Tabel: maatregelen per hoeveelheid nieuw verhard oppervlak

Het plangebied bestaat momenteel uit een woning met aangrenzende schuur en een vrijstaande schuur. De bestaande woning met aangrenzende schuur blijft behouden. De vrijstaande schuur met omliggende verharding wordt verwijderd om plaats te maken voor een woningbouwontwikkeling. De toename aan verharding is afgerond 258 m² afgerond. De bestaande en nieuwe situatie van het plangebied (verhard en onverhard) is in onderstaande tabel opgenomen.

inrichting	bestaande situatie	toekomstige situatie
gebouwen	300 m ²	244 m ²
erfverharding/ bebouwing	250 m ²	562 m ²
onverhard	1.530 m ²	1.272 m ²
totaal plangebied	2.080 m²	2.080 m²

Tabel: waterbalans

De huidige gebouwen in het plangebied hebben een oppervlakte van 300 m² (190 m² + 110 m²). Rondom deze gebouwen is 250 m² aan verharding aanwezig. Op basis van de proefverkaveling van de nieuwe situatie is het nieuw bebouwde en verharde oppervlak in beeld gebracht. De gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van de nieuwe woningen betreft 244 m². Voor de vier percelen wordt voor het onbebouwde deel uitgegaan van een verhardingspercentage van 50%. Uit de waterbalans blijkt een afname van het onverhard deel van het perceel van 258 m², waardoor het nodig is om vertraagd af te voeren naar de openbare ruimte. Hierna wordt de betreffende compensatiemaatregel nader toegelicht.

Afvoer regenwater

Op basis van het Hemelwaterbeleid is specifiek maatwerk geleverd voor de locatie. Per grondgebonden woning wordt een bergingsvoorziening in de voortuin aangelegd met een bovengrondse overstort naar openbaar gebied. Naast de bovengrondse overstort wordt het bergingssysteem ook voorzien van een vertraagde afvoer waardoor de bergingsvoorziening weer tijdig beschikbaar is. De exacte leeglooptijd en diameter van deze afvoer wordt in de civieltechnische voorbereidingsfase verder gedimensioneerd en afgestemd met bevoegd gezag. De kosten van onderhoud, vervanging en vernieuwing van het infiltratiesysteem zijn voor rekening van de toekomstige eigenaar en gebruiker en de uitvoering en instandhouding van de functie is geborgd via de leveringsakte.

Het verhard oppervlak per woning (dak, terras en inrit) bedraagt ca. 180 m². De bergingsvoorziening op eigen terrein bedraagt daarmee een inhoud van 180 m² x 43,6 mm = 7,85 m³. Uitgaande van een bergingssysteem van Wavin Aquacell met een hoogte van 0,40 m bedraagt de oppervlakte ongeveer 20 m². Bij een gronddekking van 0,60 m ligt de onderzijde van het systeem 30 cm boven de GHG. Deze oppervlakte kan worden gerealiseerd onder de inritten. Het regenwater van het dak en de verharding wordt middels een afvoerleiding naar de bergingsvoorziening in de voortuin geleid. Aan de straatzijde van de inrit zal op eigen terrein een exfiltratiekolk worden aangebracht. Deze kolk zorgt voor een bovengrondse overstort richting het gemeentelijke rioleringsstelsel op het moment dat de bergingsvoorziening vol is.

Gelet op de opbouw van de ondiepe bodem, zoals deze blijkt uit de verschillende boringen en sonderingen (hoofdzakelijk klei in de ondiepe bodem) kan echter zonder aanvullend onderzoek met enige zekerheid worden gesteld dat de ondiepe bodem naar alle waarschijnlijkheid ongeschikt is voor infiltratiedoeleinden (zonder aanvullende maatregelen). Ter verbetering van de waterberging op percelen is voorzien in de realisatie van een vertraagde afvoer, die wordt aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. De afvoeren worden voorzien van bladvangsers en een zandvang voor de kratten. De kratten worden voorzien van een toegangsluik of -deksel. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat uit een nader onderzoek volgt dat de K-waarde kleiner is dan 1 m/dag.



Figuur: Situering bergingssysteem

Bouwpeil

Voor het bouwplan wordt een bouwpeil voorgesteld van ca. 3,70 m +NAP. Dit peil ligt ca. 30 cm boven de kruin van de weg, waarmee wordt voldaan aan de beleidsregels omtrent aanleghoogte. Aan de achterzijde van het perceel bedraagt de bestaande hoogte ca. 3,10 m +NAP. Om het afschot aan de achterzijde niet te groot te laten zijn, worden deze percelen op hoogte gebracht door het aanbrengen van grond.

Afvoer vuilwater

Het vuilwater van de vier nieuwe grondgebonden woningen wordt middels een individuele huisaansluiting op het bestaande gemeentelijke gemengde riool in de Hooiweg en de Middelingenseweg aangesloten. In de Middelingenseweg dient hiervoor het asfalt in de rijbaan gezaagd en nadien dichtgeblokt te worden.

Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen te verwachten vanuit het aspect water.

4.6 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen wordt via deze wet geregeld. De regels die toezien op bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen Nbwet) zijn opgenomen in 'Hoofdstuk 2 Natura 2000-gebieden' van de Wet natuurbescherming. Met betrekking tot de Natura 2000-gebieden zijn de wettelijke verplichtingen en het daaruit voortvloeiende beleid tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Wet natuurbescherming vrijwel gelijk gebleven. De

instandhoudingsdoelstellingen voor habitats en soorten en de beheerplannen zijn niet veranderd. De verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten (voorheen Ffwet) zijn in de Wet natuurbescherming opgenomen in 'Hoofdstuk 3 Soorten' en beschreven per beschermingsregime (zie onder). De regels voor houtopstanden (voorheen Boswet) zijn beschreven in Hoofdstuk 4 van de wet.

Relatie met het plangebied

Om de effecten op eventuele aanwezige natuurwaarde te beoordelen, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit de ecologische quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, dient vooraf een berekening door middel van de AERIUS-Calculator uitgevoerd te worden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.
- Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient rekenkundig inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een verhoging van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Dit kan middels de AERIUS-Calculator. Zie hiervoor paragraaf 4.7.
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een terzake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

De beoogde sloop van een schuur, kappen van een boom en verwijderen van groen ten behoeve van realisatie van vier halfvrijstaande woningen aan de Hooiweg 1 te Hedel is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

4.7 Stikstof

De Wet natuurbescherming (hierna ook wel Wnb) heeft per 1 januari 2017 de Boswet, Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden.

Er dient getoetst te worden of een ruimtelijke ontwikkeling zorgt voor een toename van stikstofdepositie. Dit wordt berekend voor zowel de gebruiksfase (permanente situatie) als de realisatiefase (gedurende de bouw). De wetgeving rondom stikstofdepositie is de laatste jaren continu in ontwikkeling. Momenteel geldt de strenge norm dat een ontwikkeling (zonder vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming) uitvoerbaar is wanneer er zowel in de realisatie- als gebruiksfase sprake is van een stikstofdepositie van minder dan 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden.

Relatie met het plangebied

Om de stikstofdepositie als gevolg van dit plan te bepalen is een berekening uitgevoerd met de laatste versie van de Aeries calculator (oktober 2023). Op basis van de resultaten uit de AERIUS-berekeningen voor zowel de gebruiks- als de realisatiefase blijkt dat er geen rekenresultaten worden weergegeven van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Geconcludeerd wordt dat er geen negatieve effecten op nabijgelegen Natura-2000 gebieden te verwachten zijn in het kader van stikstofdepositie. Er zijn geen belemmeringen die de realisatie en het gebruik van het plan in de weg staan. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de stikstofberekening zoals opgenomen in de bijlage bij de toelichting.

4.8 Archeologie

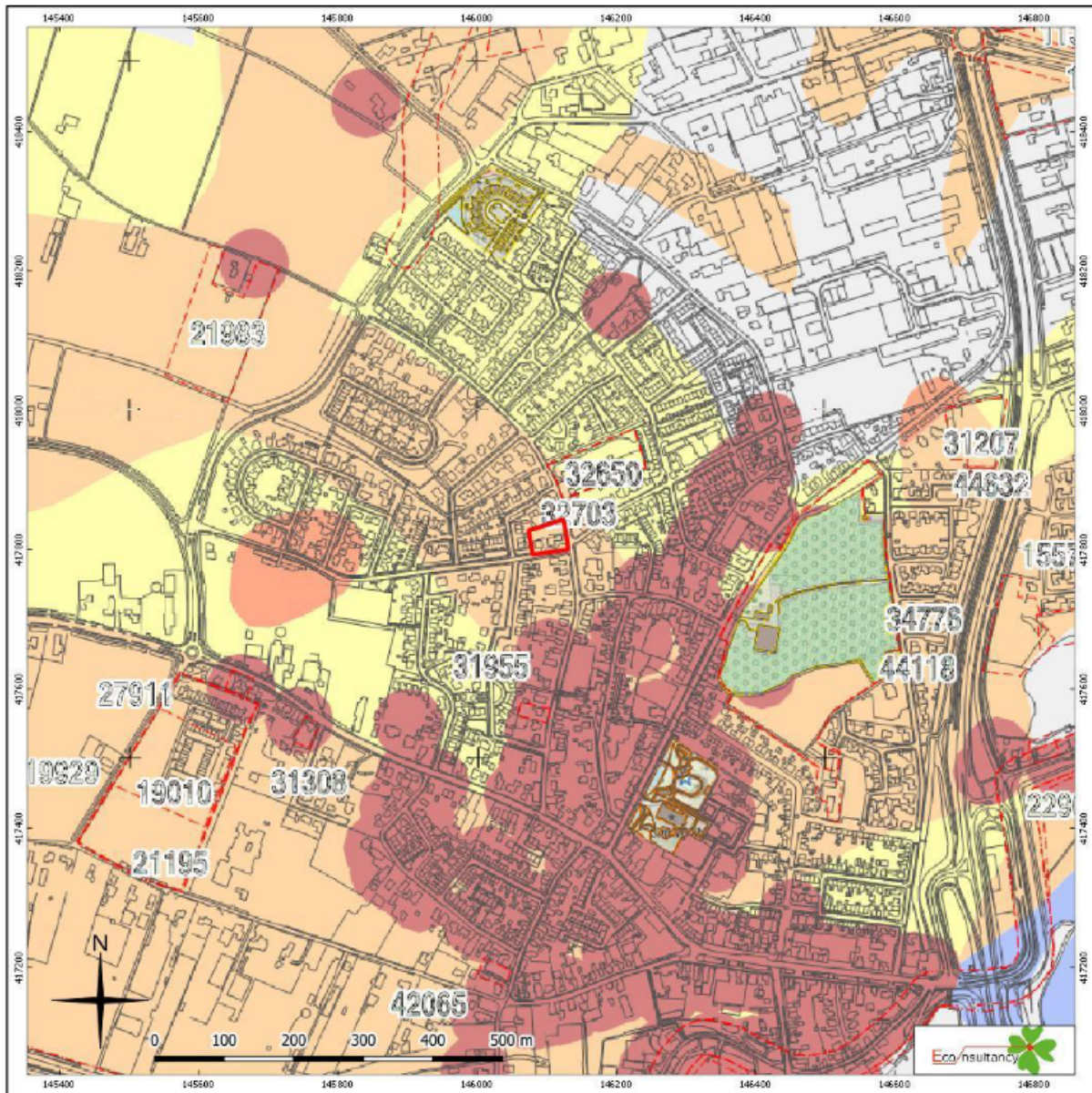
Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd. De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2020 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het betreft:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom is het voor het opstellen van een ruimtelijk plan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Relatie met het plangebied

Op de archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart van de gemeente Maasdriel ligt het plangebied ter plekke van de stroomgordel van Velddriel, die tussen circa 1400 voor Chr. en 288 na Chr. actief is geweest. Voor deze stroomgordel geldt een zeer hoge archeologische verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten uit de IJzertijd tot en met de Nieuwe Tijd. Aangezien het plangebied in een zone ligt waar volgens de gemeentelijke beleidskaart archeologische waarden zijn te verwachten (Waarde Archeologie 5: vrijstelling voor bodemingrepen tot 30 cm onder huidig maaiveld en oppervlakte tot 1000 m²) is voor het plangebied een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd.



Hooiweg 1 te Hedel.

Situering van het plangebied binnen de archeologische beleidskaart gemeente Maasdriel

Legenda

Plangebied

Waarde-archeologie 5: vrijstellingsgrens diepte = 30 centimeter; vrijstellingsgrens oppervlakte = 1000 m²

Figuur: Uitsnede archeologische beleidskaart

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, verkennende fase (IVO-Overig), blijkt dat ter plekke van het plangebied een bodemopbouw aanwezig is van een bouwvoor en recent opgebracht of geroerd kleipakket, op oever(wal)afzettingen (klei) en beddingafzettingen (zand) behorende tot de stroomgordel van Velddriel. In de oever(wal)- en de beddingafzettingen zijn geen vegetatie-, bijvoorbeeld in de vorm van laklagen, en/of cultuurlagen waargenomen, die wijzen op de aanwezigheid van oude, archeologisch relevante loopniveaus. Tevens zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Op basis van het verkennend booronderzoek is de hoge archeologische verwachting voor de IJzertijd tot en met de Nieuwe tijd bijgesteld naar laag. De verwachting is dat er geen behoudenswaardige archeologische resten in situ aanwezig zijn ter plekke van het plangebied. Als gevolg wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven in deze fase van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, en om geen vervolgonderzoek uit te voeren. Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van ruimtelijke plannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Hierdoor wordt de bescherming van cultuurhistorische waarden niet meer alleen geregeld via de Monumentenwet 1988, maar ook via het proces van de ruimtelijke ordening. Cultuurhistorische waarden kunnen geborgd worden via de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan. Naast rijks- en gemeentelijke monumenten kunnen nu ook de waardevolle elementen, niet zijnde monumenten, beschermd worden, zoals structuren, objecten en patronen die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling.

Relatie met het plangebied

De huidige historisch-ruimtelijke structuur van Hedel dateert van voor de 20e eeuw, het grootste deel van de bebouwing is echter van recenter datum. Gedurende de Tweede Wereldoorlog is Hedel grotendeels verwoest, waardoor nog maar weinig originele historische panden bewaard zijn gebleven. De oorspronkelijke nederzetting is gelegen rond de driehoek gevormd door de Voorstraat, de Gasthuisstraat en de Korenstraat en aan de Koningin Wilhelminastraat en de weg Blankensteijn. Deze structuur is nog intact en aan deze wegen zijn ook nu nog de voornaamste voorzieningen gelegen. Ten noorden hiervan vonden de grootste uitbreidingen met planmatig opgezette woongebieden plaats. Deze volgen vaak de historische verkavelingen.

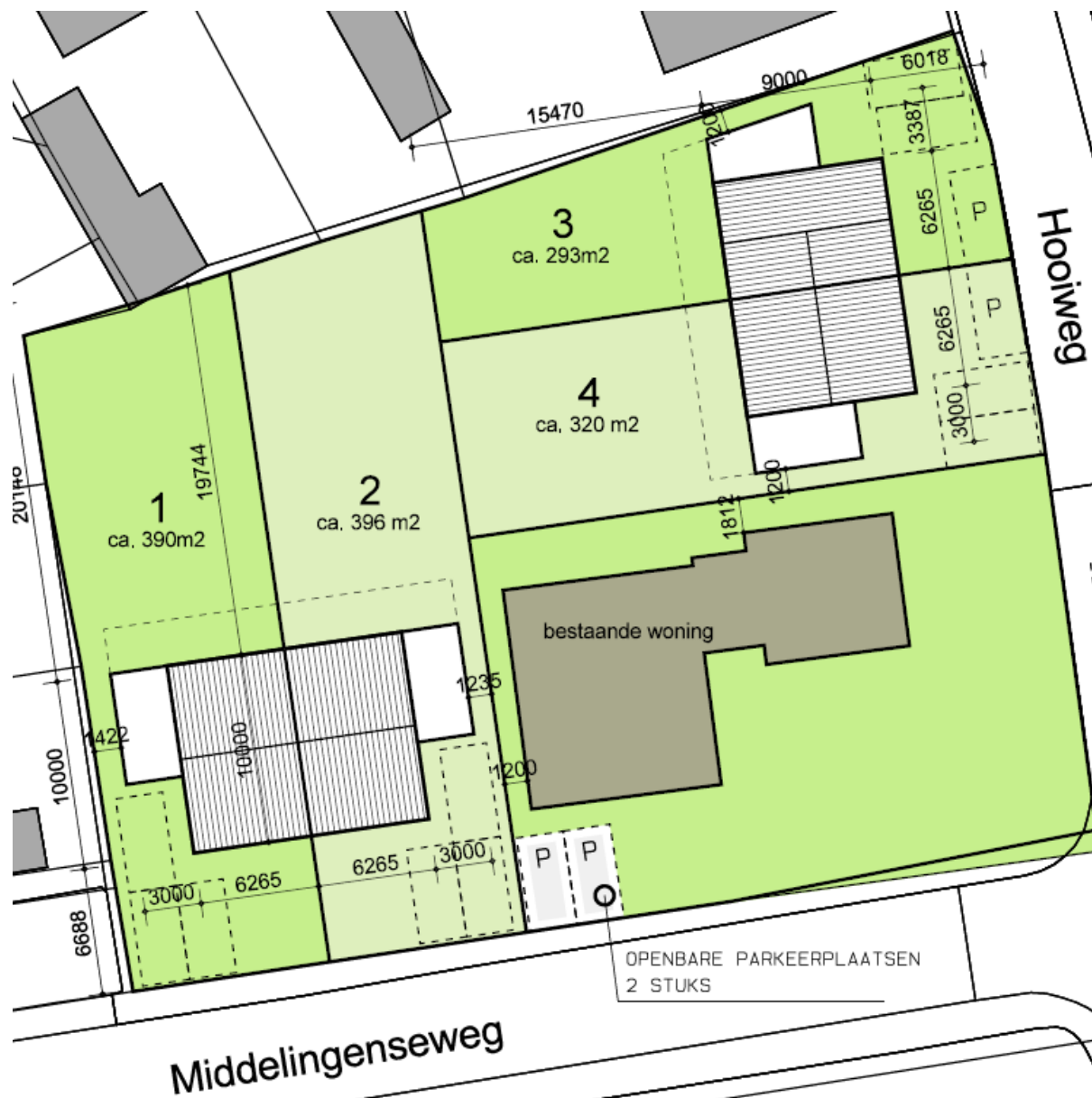
Het planvoornemen zorgt niet voor een aanpassing van de cultuurhistorische structuur. Binnen het plangebied of de directe omgeving zijn geen monumenten of beeldbepalende elementen waar dit bouwplan invloed op heeft. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie is er geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.10 Verkeer

Parkeren

Voor het aspect parkeren is het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2022 bepalend. In dit plan wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen 2020. Op basis van deze nota geldt een parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per woning bij percelen zonder gedeelde parkeervoorzieningen. Dit betekent dat er 3 parkeerplaatsen per woning dienen te zijn, waarvan 2 direct toegankelijk vanaf de straat.

Het bouwplan bestaat uit vier halfvrijstaande woningen. De woningen aan de Middelingenseweg beschikken zowel over een brede oprit als een lange oprit. Op beide percelen zijn drie parkeerplaatsen per woning gesitueerd, waarvan twee parkeerplaatsen direct toegankelijk zijn vanaf de straat. De woningen aan de Hooiweg beschikken eveneens over drie parkeerplaatsen per perceel, waarvan alle parkeerplaatsen direct toegankelijk zijn vanaf de straat. Daarnaast worden ook twee openbare parkeerplaatsen gerealiseerd op het perceel van de bestaande woning Hooiweg 1. Hiermee wordt aangetoond dat binnen het plangebied kan worden voldaan aan de realisatie van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de Nota Parkeernormen 2020.



Figuur: Situatietekening met parkeerplaatsen voorzien van streepjeslijn

Verkeer

Op basis van kengetallen vanuit de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' en de Nota Parkeernormen 2020 is het aantal verkeersbewegingen bepaald. De stedelijkheidsgraad van de gemeente Maasdriel (waar Hedel onder valt) valt in de klasse 'niet stedelijk'. De planlocatie is gelegen in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Voor de planlocatie is de verkeersgeneratie in de beoogde situatie bepaald. Hierbij wordt uitgegaan van de maximale verkeersgeneratie per woning. Voorgaande is weergegeven in onderstaande tabel

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersbewegingen per etmaal (maximaal)
Twee-onder-een-kap woningen	4	minimaal 7,4 / maximaal 8,2	32,8
totaal (afgerond)			33

Tabel: verkeersgeneratie licht verkeer

Met de realisatie van het planvoornemen zal de verkeersgeneratie van verkeer met 33 verkeersbewegingen per etmaal toenemen. Op basis van het verkeersmodel (invoergegevens wegverkeerslawaa; bijlage 3 van akoestisch onderzoek) zijn intensiteiten van voor omliggende wegen afgegeven van 100 tot 300 motorvoertuigen per etmaal. De 33 extra voertuigbewegingen per etmaal zorgen niet voor een overschrijding van de wegcapaciteiten van de ontsluitende wegen in Hedel tijdens de kritieke spitsperiodes. Gezien de berekende toename van verkeersbewegingen kan worden geconstateerd dat het wegennetwerk de relatief beperkte toename aan verkeersbewegingen eenvoudig kan opvangen. Het verkeersafwikkende vermogen wordt niet (onevenredig) aangetast.

Vanuit het aspect parkeren en verkeer worden geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld. Hoe

gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een 'rustig buitengebied'. Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

Relatie met het plangebied

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een 'rustige woonwijk' in de zin van de VNG-brochure. In het plangebied en directe omgeving zijn de volgende bedrijven gevestigd:

adres	aard	categorie	richtafstand	feitelijke afstand
Kleinveld 16	Markthandel in voedings- en genotmiddelen	2	30 meter	32 meter

Tabel: Overzicht omliggende bedrijven

De nieuwe woningen zijn gelegen buiten de richtafstanden van voornoemd bedrijf, waardoor de nieuw te bouwen woningen geen extra belemmeringen opleveren voor dit bedrijf. Tevens wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering. Uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.12 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen hoofdtransportleidingen of leidingen van dien aard die een planologische bescherming vergen. Ook buiten het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een bestemming vormen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.13 Klimaatadaptatie en duurzaamheid

Op alle niveaus (Rijk, provincie, regio en gemeente) wordt gestreefd naar het verduurzamen en klimaatbestendig maken van de maatschappij.

Duurzaamheidsprogramma 2017-2020

De gemeente Maasdriel speelt in op duurzaamheid door middel van het Duurzaamheidsprogramma 2017-2020 dat in juli 2017 is vastgesteld. Binnen het programma wordt invulling gegeven aan de implementatie van duurzaamheid in het gemeentelijk beleid. In het programma zijn activiteiten en projecten geformuleerd, waarbij is aangegeven welke capaciteit en financiële middelen nodig zijn om deze uit te voeren in de komende jaren. De notitie geeft een concrete aanpak voor de belangrijkste duurzaamheidsthema's op het gebied van klimaat en energie in gemeente Maasdriel, namelijk;

- het bevorderen van de opwekking van hernieuwbare energie,

- het verduurzamen van de woningvoorraad,
- duurzaam ondernemen,
- anderen stimuleren,
- het verduurzamen van de gemeentelijke organisatie.

Met de vastgestelde motie kiest de gemeente ook voor een concrete en praktische lijn op het gebied van duurzaamheid. Daarbij sluit het aan op de door andere partijen (lokaal/regionaal) gemaakte opties en keuzes en bewezen en realiseerbare plannen.

Klimaatadaptatie

Op grond van de provinciale verordening bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Wat betreft waterveiligheid kan worden geconcludeerd dat het plan niet in de nabijheid ligt van waterkeringen of watergangen. Er zijn hiermee geen effecten op de waterveiligheid. Het planvoornemen houdt rekening met fluctuerende hoeveelheden regenwater door een infiltratievoorziening op eigen terrein te realiseren in de vorm van een infiltratiesysteem met een inhoud van 7,85 m³ per woning. Hiermee wordt voldaan aan het Hemelwaterbeleid van de gemeente Maasdriel. Wateroverlast naar buurpercelen wordt voorkomen door de lager gelegen delen met grond op te hogen. Volledigheidshalve wordt voor de maatregelen verwezen naar het Waterplan dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

Visie Zonne- en Windenergie

De Visie Zonne- en Windenergie benoemt kansrijke gebieden voor zon en wind in de gemeente Maasdriel. Binnen deze gebieden zijn nieuwe initiatieven gebonden aan spelregels, die zorgen voor het behoud en versterken van de landschappelijke kwaliteiten én meerwaarde creëren voor de omgeving. In de visie worden per landschapstype de spelregels beschreven voor de plaatsing van windturbines en de inpassing van zonnepanelen in het landschap. Het plangebied valt onder het gebiedstype 'bebouwd landschap'. In de dorpen liggen de meeste kansen voor zonnepanelen op de daken. In het planvoornemen is vanuit het voldoen aan de Beng-normen de realisatie van zonnepanelen noodzakelijk, waarmee het plan in lijn is met de Visie Zonne- en Windenergie.

Regionale Energiestrategie Fruitdelta Rivierenland

De gemeente werkt daarnaast met 16 partijen aan de Regionale Energiestrategie (RES) Fruitdelta Rivierenland. Gezamenlijk proberen deze partijen breder te kijken dan alleen wind en zon om te kunnen voldoen aan de duurzaamheidsdoelstellingen die opgelegd zijn door het klimaatakkoord en het Gelders Energie Akkoord. De samenwerkingsagenda legt de basis voor de samenwerking en uitvoering van de RES op zowel korte als lange termijn. Zon- en windenergie zijn van belang om te voldoen aan de hierin genoemde ambities. Conform huidige wet- en regelgeving worden er gasloze woningen gerealiseerd. Daarnaast worden de woningen, aansluitend op het Duurzaamheidsprogramma 2017-2020, gerealiseerd met zonnepanelen. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de Regionale Energiestrategie Fruitdelta Rivierenland. Verder zullen de woningen gerealiseerd worden conform de geldende eisen uit het bouwbesluit.

4.14 Mer-beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planm.e.r.-plichtig, projectm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zie aanleiding geven om een

milieueffectrapport (MER) op te stellen. Daarbij moet worden gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het de ruimtelijke onderbouwing planm.e.r.-plichtig (onderdelen C en D), projectm.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In de bijlage van het Besluit m.e.r. is in categorie (D11.2) de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. De drempelwaarde voor een formele m.e.r.-beoordeling in het Besluit m.e.r. ligt op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Relatie met het plangebied

Besluit

Dit plan voorziet in de nieuwbouw van vier woningen. Er is geen m.e.r. beoordeling nodig, omdat het toevoegen van vier wooneenheden volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Indien een ontwikkeling niet voorkomt op de C en D lijst van het Besluit m.e.r. kan een m.e.r. beoordeling achterwege worden gelaten.

Niettegenstaande dat is de planontwikkeling getoetst aan de kenmerken, zoals genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling.

Kenmerken van het project

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van milieubelastende activiteiten (in paragraaf 6.1.2 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij deze planontwikkeling.

Plaats van het project

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van verderop gelegen Natura 2000-gebieden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn verder geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Wet Natuurbescherming. Voorts is er geen toename van stikstofdepositie, zodat uit dien hoofde geen beperkingen zijn zoals toegelicht in paragraaf 4.7. Uit de ecologische quickscan blijkt dat, met uitzondering van algemene broedvogels, geen zwaarder beschermde soorten in het projectgebied worden verwacht. Met de te nemen maatregelen zoals opgenomen in paragraaf 4.6 kunnen overtredingen van de Wet natuurbescherming worden voorkomen. Behoud van archeologische waarden wordt in voldoende mate gewaarborgd zoals beschreven in paragraaf 4.8.

Kenmerken van het potentiële effect

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. Bovendien is er geen sprake van een onomkeerbaarheid van het effect. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

In dit geval is geen aanmeldnotitie opgesteld, maar wordt volstaan met hetgeen is weergegeven in dit hoofdstuk waarin wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit de aard en omvang en situering van het project geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Uit de m.e.r.-beoordeling volgt geen belemmering voor het voorgenomen plan. Er behoeft derhalve geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt bij het maken van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

5.2 Plansystematiek

5.2.1 Algemeen

In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen. De SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. De benaming van de bestemmingen en de volgorde van de regels, evenals de weergave van de bestemmingen in het plan komen overeen met de SVBP 2012.

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.2.2 Inleidende regels

- *Begrippen (Artikel 1):*

In dit artikel zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels.

- *Wijze van meten (Artikel 2):*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven van hoe de betreffende eisen voor wat betreft maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.3 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn de regels voor wat betreft de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- Bouwregels: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, is hier vastgelegd;
- Specifieke gebruiksregels: in de specifieke gebruiksregels wordt specifiek voor die bestemming aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming;
- Afwijken van de gebruiksregels: hierin worden afwijkingsmogelijkheden opgenomen welke specifiek gelden voor de betreffende bestemming;

In paragraaf 5.3 worden de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

5.2.4 Algemene regels

De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4):*

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 5):*

In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 6):*

In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 7):*

In deze regels is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan in geringe mate te wijzigen, voor het overschrijden van bestemmingsgrenzen.

- *Algemene procedureregels (Artikel 8):*

In deze regels zijn de procedureregels voor het stellen van nadere eisen bepaald.

- *Overige regels (Artikel 9):*

In deze regels zijn de voorrangsregels bepaald voor de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen. Tevens is hier bepaald dat moet worden voldaan aan de parkeernormen.

5.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

5.3 Wijze van bestemming

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Wonen (Artikel 3)

Gebruik

Gelet op de hoofdfunctie van de gronden in het plangebied is gekozen voor de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming wordt bij recht ruimte geboden aan een aan huis verbonden beroep. Verder zijn bijbehorende voorzieningen als tuinen, erven, parkeervoorzieningen, watergangen, waterretentie, waterzuivering en -infiltratie toegestaan.

Het uitoefenen van een aan huis verbonden is bij recht niet toegestaan. Het college van burgemeester en wethouders kan wel medewerking verlenen voor het gebruik van ruimten binnen de woning en/ of aan- of uitbouwen en bijgebouwen voor een aan huis verbonden bedrijf. Hierbij dient dit gebruik onder meer ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie.

Bouwregels

Ten aanzien van de bestemming 'Wonen' is in de bouwregels onderscheid gemaakt tussen regels voor toegestane bouwwerken, woningen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Maasdriel verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig plan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst afgesloten met initiatiefnemer. In deze anterieure overeenkomst worden onder andere de plankosten verhaald. Voorafgaand aan de planologische procedure ook de planschade-overeenkomst getekend. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Financiële uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten en er is geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. Voor de gemeente zijn er geen kosten aan dit plan verbonden. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het gemeentebestuur van Maasdriel streeft naar draagvlak bij belanghebbenden en maatschappelijke organisaties voor ruimtelijke besluiten. Daarom hecht het gemeentebestuur belang aan de dialoog over het bestemmingsplan. Dit hoofdstuk over de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' gaat nader in op het maatschappelijke overleg dat in het kader van het bestemmingsplan zal plaatsvinden.

Vooroverleg

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

De in dit kader relevante instanties worden in kennis gesteld van dit bestemmingsplan. Deze instanties hebben aangegeven wel/geen opmerkingen te hebben op voorliggend plan.

Participatie

Voorafgaand aan de formele procedure van dit planvoornemen is er een informatiebijeenkomst geweest met omwonenden. De resultaten van de participatie zijn opgenomen in een verslag omgevingsdialoog (separate bijlage).

Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Voor de weergave van de zienswijze en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de separate notitie zienswijzen.

Beroep

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

BIJLAGEN