

BESTEMMINGSPLAN

VELDDRIEL HERZIENING 2022, VOORSTRAAT 70-72

IMRO-nummer: NL.IMRO.0263.BP1273-VG01



BESTEMMINGSPLAN VELDDRIEL HERZIENING 2022, VOORSTRAAT 70-72

ontwerp
vaststelling

30 juni 2023
9 november 2023

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding.....	11
1.2 Ligging en begrenzing.....	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER	13
2.1 Rijksbeleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid	15
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	19
3.1 Omgeving en huidig gebruik	19
3.2 De beoogde ontwikkeling.....	20
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Water.....	23
4.2 Milieuzonering.....	26
4.3 Geurhinder	26
4.4 Geluid.....	27
4.5 Luchtkwaliteit.....	28
4.6 Externe veiligheid	29
4.7 Bodem	30
4.8 Archeologie en cultuurhistorie.....	31
4.9 Ecologie.....	32
4.10 Duurzaamheid	33
4.11 Parkeren.....	34
4.10 Besluit m.e.r.	35
5. JURIDISCHE ASPECTEN	37
5.1 Inleiding	37
5.2 De opzet van de planregels	37
6. UITVOERBAARHEID	41
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

1. INLEIDING

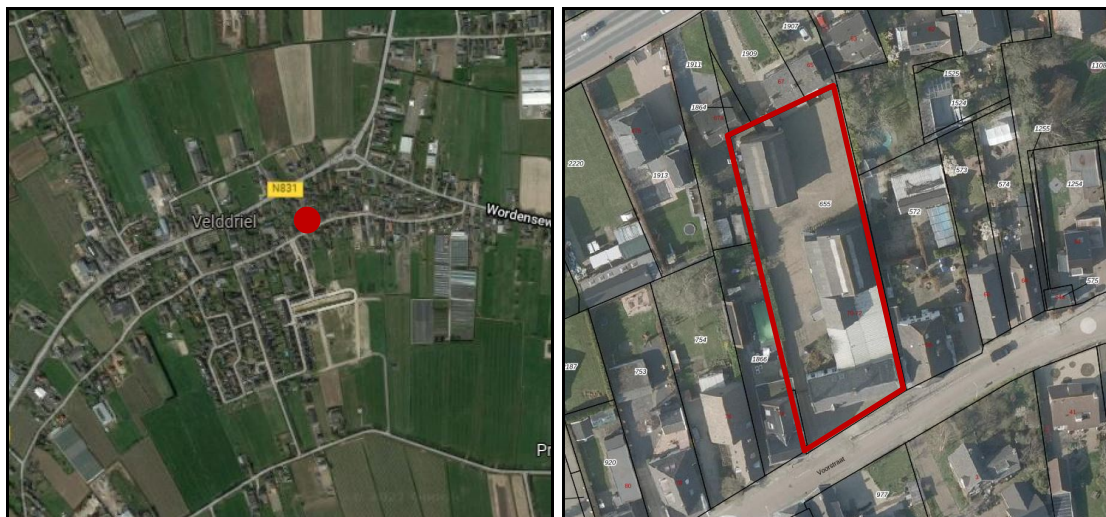
1.1 Aanleiding

In het centrum van Velddriel staat op het perceel Voorstraat 70-72 de voormalige Rooms-Katholieke jongensschool. Dit inmiddels als gemeentelijk monument aangewezen pand is gebouwd in 1880 naar ontwerp van H.J. van Tulder en bevatte ook een onderwijzerswoning. Het pand wordt echter al zeer lange tijd niet meer voor de onderwijsfunctie gebruikt. De laatste jaren is het gebouw in gebruik geweest als sportschool. Het gebouw en bijbehorend perceel leent zich echter voor een ontwikkeling tot woningbouw. Remiwima BV is voornemens om hier in totaal 9 woningen te realiseren.

De geldende beheersverordening “Velddriel” staat de realisatie van de beoogde woningen niet toe. Om de beoogde woningen te kunnen realiseren is een herziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij wordt opgemerkt dat voor de drie woningen in het voormalig schoolgebouw een separate omgevingsvergunningprocedure is doorlopen. Deze woningen worden in dit bestemmingsplan dan ook als bestaand aangemerkt, waardoor dit bestemmingsplan ziet op de realisatie van 6 nieuwe woningen. De drie bestaande woningen, die met een omgevingsvergunning tot stand zijn gekomen, zijn in dit bestemmingsplan meegenomen, zodat voor alle woningen sprake is van eenzelfde juridisch-planologische regeling.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied betreft het perceel Voorstraat 70-72, dat zich centraal in de kern Velddriel bevindt. Kadastraal staat dit bekend als Maasdriel, sectie M, nummer 655. Het perceel maakt deel uit van het historische lint langs deze weg en is tot enkele jaren geleden in gebruik geweest als sportschool. De directe omgeving van het plangebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door de woonfunctie, al bevindt zich ten zuidwesten het klompemuseum.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in Velddriel (links) en directe omgeving (rechts).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel de beheersverordening “Velddriel”. Deze is op 20 april 2017 door de gemeenteraad van Maasdriel vastgesteld. Het perceel Voorstraat 70-72 is hierbij voorzien van de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’. Daarmee is het bestemd voor bedrijven behorende tot milieucategorie 1 en 2 als genoemd in de bij het plan behorende

Staat van Inrichtingen. Ook mag het pand gebruikt worden voor de woonfunctie. Eén en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de bebouwingszone en het achtererf, waarbij maximaal één (bedrijfs)woning is toegestaan. De goothoogte is gemaximeerd op respectievelijk 4 meter en de bouwhoogte op 10 meter (alleen voor achtererf). Tevens is bepaald dat het bouwperceel voor maximaal 40% bebouwd mag worden. Ook is het pand aan de voorzijde van het perceel voorzien van de aanduiding ‘gemeentelijk monument’.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding beheersverordening “Velddriel” (plangebied rood omkaderd).

De beoogde woningbouwontwikkeling past niet binnen het in de beheersverordening vastgelegde juridisch-planologische kader. De van toepassing zijnde bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ staat de bouw van woningen niet toe. De beheersverordening “Velddriel” kent geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheid, waarmee de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

1.4 **Gekozen planopzet**

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de voorziene woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Maasdriel. Wel is het plan met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Maasdriel en in het bijzonder die voor dit bestemmingsplan.

2.1 *Rijksbeleid*

Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder de Wro. Nederland staat voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het betreffen opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen en door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de opgaven als volgt ingedeeld:

- 1) ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- 2) verduurzamen van de economie en behouden van groeipotentieel;
- 3) sterker en leefbaarder maken van steden en regio's;
- 4) toekomstbestendig ontwikkelen van landelijk gebied.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast geldt, dat toetsing van de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 van het Bro wordt dit omschreven als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Daarnaast heeft het Rijk in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nog diverse nationale belangen vastgelegd, waarmee bij een ruimtelijke procedure rekening gehouden moet worden.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen het plangebied in totaal 9 woningen te kunnen realiseren. Het betreft hier een lokale ontwikkeling die plaatsvindt in de bebouwde kom van Velddriel. De beoogde woningbouwontwikkeling kan gezien worden als het intensiever gebruiken van een locatie in bestaand dorpsgebied. De in het Barro gestelde 'doelen van nationaal belang' worden door de beoogde ontwikkeling niet beïnvloed.

Uit een recente overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt, dat kleinschalige ontwikkelingen niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Een woningbouwlocatie bestaande uit niet meer dan elf woningen betreft een dergelijke kleinschalige ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling betreft

de realisatie van in totaal 9 woningen, waarvan 6 nieuwe eenheden, binnen het bebouwd gebied van Velddriel en dient daardoor aangemerkt te worden als een stedelijke ontwikkeling.

2.2 **Provinciaal beleid**

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en bijbehorende verordening

De omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten op 9 juli 2014 vastgesteld, op 17 oktober 2014 in werking getreden en is op 19 december 2018 op enkele onderdelen gewijzigd. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw.

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Ten aanzien van het aspect ‘wonen’ streeft de provincie ernaar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de regionale woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. De provincie is één van de partijen. De agenda gaat onder meer over hoe partijen met elkaar invulling geven aan flexibiliteit, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, het aandeel “huur” en andere kwaliteiten waaraan behoefte is. De provincie maakt op regionale schaal afspraken met gemeenten en woningbouwcorporaties over de woningvoorraad op basis van een recente huishoudenprognose. De kwantitatieve regionale afspraken worden vastgelegd in het regionaal woonprogramma. Nieuwe woningen moeten inspelen op de toekomstige vraag.

Doorwerking plangebied

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen aanduidingen, die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.

Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Ook deze is sindsdien op enkele onderdelen gewijzigd; meest recente versie dateert van december 2022.

Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd.

De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. De regels en overige voorwaarden uit de verordening hebben onder meer betrekking op (nieuwe) woningbouwlocaties, (nieuwe) bedrijventerreinen, detailhandel, recreatieterreinen, land- en tuinbouw, natuur en landschap (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones, Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.

De Omgevingsverordening bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen in beginsel plaats vinden binnen bestaande gebouwen, in bestaand stedelijk gebied of door herstructurering. Ten aanzien van de ontwikkeling van woningen bepaalt de Omgevingsverordening dat dit plaats mag vinden indien het past binnen een door Gedeputeerde Staten goedgekeurd Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP).

Doorwerking plangebied

De Omgevingsverordening Gelderland bepaalt, dat stedelijke ontwikkelingen in beginsel plaats vinden in bestaande gebouwen, in bestaand stedelijk gebied of door herstructurering. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. Tevens past het beoogde bouwplan binnen het door Gedeputeerde Staten goedgekeurde woningbouwprogramma Maasdriel (zie §2.3). Het plangebied maakt daarnaast geen onderdeel uit van of heeft een negatieve effect op het Gelders Natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone of Natura 2000-gebieden. Het plan past dan ook binnen de provinciale Omgevingsverordening Gelderland en daarmee ook binnen de provinciale Omgevingsvisie.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Bommelerwaard

In oktober 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Bommelerwaard vastgesteld. Dit betreft een visie over de toekomstige woon- en leefomgeving van de gehele Bommelerwaard en is samen met de gemeente Zaltbommel opgesteld. Voor beide gemeenten fungeert deze visie als het referentiekader voor toekomstige veranderingen en ontwikkelingen. De visie is opgehangen aan 13 kernopgaven; de gemeente Maasdriel heeft ervoor gekozen om daarnaast te werken met zogenaamde ‘leidende principes’:

- Gezondheid; een gezonde leefomgeving wordt als prettig ervaren en nodigt uit voor gezond gedrag. Voor het bereiken van een gezonde leefomgeving moeten ruimtelijke maatregelen worden getroffen, bijvoorbeeld voor het realiseren van afwisseling in bebouwing/groen, plekken met rust en stilte, maar ook om stikstof, stank en geluid te reduceren.
- Klimaat; het klimaatbestendig maken van de leefomgeving – het verminderen van het energieverbruik, het overstappen naar duurzame energie, het kunnen anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld extreme neerslag) en het versterken van de biodiversiteit – heeft impact op de wijze waarop met de beschikbare ruimte omgegaan kan worden.

- Economie & toerisme; de gemeente wil werken aan een toekomstigbestendige bedrijventerreinen voor lokale bedrijvigheid en zich profileren als een gemeente die ruimte biedt aan zelfstandige ondernemers. Daarnaast wil ze inzetten op een waardevol toerisme, zonder daarbij de leefbaarheid van de kernen uit het oog te verliezen.
- Inclusie; iedereen doet mee in Maasdriel, in een samenleving die voor iedereen toegankelijk is en waar iedereen zich geaccepteerd voelt. Een belangrijke pijler hierbij is dat de openbare ruimte (binnen en buiten de bebouwde kom) toegankelijk en veilig is voor iedereen.

De structuurvisie gaat niet expliciet in op de herontwikkeling het plangebied. Wel wordt Velddriel op de bij de structuurvisie behorende waardenkaart aangeduid als ‘stad/dorp’. Op de visiekaart is daarbij aangegeven dat hier mogelijkheden zijn om de woningbouwopgave te laten landen (kernopgave 9), onder andere door herstructurering. Wel dient nieuwbouw aan te sluiten op de woningbehoefte en autonome bevolkingsgroei van de betreffende kern (bouwen naar behoefte). Hierbij is het van belang om te bouwen naar de vraag vanuit de gemeenschap (bouwen naar behoefte). Ook wordt ruimte geboden aan innovatieve woonconcepten, waaronder compacte woningen. Een goed woonklimaat in de kernen bestaat ook uit het hebben van mogelijkheden tot ontmoeting, sporten en spelen. Bij nieuwe ontwikkelingen worden eisen gesteld aan het aantal en de kwaliteit van de (buiten)ruimte (kernopgave 13) ook in relatie tot klimaatbestendigheid (kernopgave 1).

Doorwerking plangebied

De met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie en sluit daarmee aan op het principe dat inbreiding voorgaat op uitbreiding. Door het realiseren van nieuwe woningen in Velddriel wordt het draagvlak voor de aanwezige voorzieningen vergroot. Tevens leidt deze transformatie niet tot belemmeringen voor bestaande functies (zie § 4.2). De beoogde woningen in het voormalige schoolgebouw vallen in het segment betaalbare woningen en zijn ook geschikt voor starters; de beoogde patiowoningen zijn levensloopbestendig en daardoor geschikt voor ouderen. De inrichting van het terrein voldoet aan de gemeentelijke normen ten aanzien van hoeveelheid groen en waterberging (zie § 4.1). Daarmee draagt het plan ook bij aan de klimaatbestendigheid van de kern. De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders die volgen uit de gemeentelijke structuurvisie.

Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 / Woningbouwprogramma Maasdriel 2021-2030

In de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 geven de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel gezamenlijk hun woonbeleid voor de genoemde jaren weer en vormt daarmee een richtinggevend kader voor het woonbeleid. Centraal in deze visie staat het behouden van de kwaliteiten en groei in juiste balans. Daarbij is het wenselijk woningen te realiseren die toekomstbestendig zijn, zowel met het oog op de energietransitie, leefbaarheid als de veranderingen in de bevolkingssamenstelling. Ook is het wenselijk om meer variatie in verschijningsvorm en prijsklasse te realiseren, zodat woningen bereikbaar zijn voor jong en oud.

In 2014 is door de provincie naar de Gelderse gemeenten gecommuniceerd, dat het aantal woningen de behoefte van de bevolkingsprognoses overstijgt en daarom de nieuwe woonbehoefte per gemeente geïnventariseerd en getoetst diende te worden. Deze toetsing heeft plaatsgevonden en op grond daarvan is het woningbouwprogramma Maasdriel 2015-2025 opgesteld. Dit woningbouwprogramma is op 14 april 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Om de woningbouwproductie in deze periode met een grote woningdruk op stoom te houden

heeft de gemeenteraad op 10 december 2020 het Woningbouwprogramma 2021-2030 vastgesteld. De woningbouwopgave waaraan met het woningbouwprogramma 2021-2030 invulling wordt gegeven, komt voort uit de Regionale Woonagenda Rivierenland 2021-2030.

Doorwerking plangebied

In het woningbouwprogramma Maasdriel 2021-2030 is de locatie van het perceel Voorstraat 70-72 tot woningbouwlocatie niet opgenomen. Desondanks wordt deze transformatie als passend binnen het woonbeleid aangemerkt. Immers blijkt uit de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 dat momenteel sprake is van een onbalans tussen vraag en aanbod. De komende vijf jaar is het dan ook wenselijk om nieuwbouw te versnellen; zo is het wenselijk om in de gemeente Maasdriel zo'n 140 woningen per jaar te realiseren. In Velddriel is er behoefte aan koopwoningen, zowel in de goedkope, middeldure als dure categorie en middeldure huurwoningen voor senioren.

De beoogde woningen zijn gezien de omvang geschikt voor (alleenstaande) starters en/of ouderen en vallen binnen het segment 'middelduur'. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de wens uit de gemeentelijke woonvisie om meer woningen voor deze doelgroepen te realiseren. De beoogde ontwikkeling past dan ook binnen de doelstellingen uit de Woonvisie en binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en sluit aan op het recent uitgevoerde woningbehoefte-onderzoek.

3. **BESCHRIJVING VAN HET PLAN**

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de beoogde ontwikkeling. Alvorens hierop in te gaan, wordt eerst een beschrijving gegeven van de huidige situatie in (de directe omgeving van) het plangebied.

3.1 Omgeving en huidig gebruik

Het dorp Velddriel heeft zich ontwikkeld als een “dubbel-lint” langs de Voorstraat en de huidige Provincialeweg. Van oudsher waren rondom de kerk de belangrijkste functies gesitueerd, zoals het postkantoor en de pastorie. Tot op de dag van vandaag is de lintstructuur van Velddriel in stand gebleven. Wel is het lint langs de Voorstraat steeds verder verdicht, terwijl het lint langs de Provincialeweg vrij open is gebleven. In de laatste decennia van de vorige eeuw zijn naast de verdere verdichting van de bebouwingslinten twee kleinschalige uitbreidingen gerealiseerd die afwijken van de van oudsher aanwezige lintstructuur.

De Voorstraat is dus een historische lijn, met een grote diversiteit in bebouwing bestaande uit vrijstaande en halfvrijstaande bebouwing. De bebouwing is hierbij dicht op de straat gesitueerd of beschikt over een kleine voortuin. Omdat de meeste bebouwing onder een hoek langs de weg staat en de straat licht slingert, ontstaat een continue wisselend bebouwingsbeeld. Aan de zuidzijde van de Voorstraat is vaak sprake van smalle, diepe kavels die overlopen in het aangrenzende agrarische buitengebied. Aan de noordzijde is overwegend sprake van ondiepere kavels. De gebouwen hebben over het algemeen één bouwlaag met een kap, hoewel ook gebouwen met twee bouwlagen en een kap geen uitzondering zijn. Er is een grote verscheidenheid aan kapvormen te vinden. Zowel langs- en dwarskappen als schilddaken komen voor. Rondom het plein voor de kerk is grotere en forsere bebouwing te vinden, zoals de supermarkt met bovenwoningen, de voormalige pastorie en de kerk zelf.



Afbeelding 3: Het voormalige schoolgebouw aan de Voorstraat.

Centraal in Velddriel bevindt zich op het adres Voorstraat 70-72 in het historische lint langs deze weg een voormalig schoolgebouw met onderwijzerswoning. Deze voormalige Rooms-Katholieke jongensschool is in 1880 gebouwd naar ontwerp van H.J. van Tulder met gekoppelde vensters met wenkbrauwbogen, een lijst van siermetselwerk en een kleine topgevel boven de ingang. Het pand is in een latere fase wit geschilderd en zowel in 1909 als in 1933 zijn enkele toevoegingen gedaan. Het pand bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak en heeft recentelijk dienst gedaan als sportschool. Momenteel wordt dit voormalige schoolgebouw omgebouwd tot drie grondgebonden woningen. De eerder aanwezige aangebouwde loods is hiervoor gesloopt. Achterop het perceel staat nog een losstaande schuur; deze wordt momenteel nog gebruikt voor de opslag van meubels. De onbebouwde gronden zijn in gebruik als parkeervoorziening en stoep.

De directe omgeving van dit voormalige schoolgebouw betreft een gebied waar overwegend de woonfunctie aanwezig is. Het betreffen hier voornamelijk vrijstaande woningen, waarbij sprake is van een erg divers straatbeeld. Zo worden voormalige boerderijen bestaande uit één bouwlaag met kap afgewisseld door meer recentere woningen die weer uit twee bouwlagen met kap bestaan. Ook de nokrichting varieert per woning; dan weer evenwijdig aan de Voorstraat en dan weer haaks. Schuin tegenover het voormalige schoolgebouw bevindt zich een klompenmakerij annex -museum. Hier bevindt zich ook de toegangsweg naar de nog in ontwikkeling zijnde nieuwbouwbuurt rondom de Essenstraat. Wat verder naar het westen bevinden zich op korte loopafstand langs de Voorstraat een speelgoedwinkel, een huisartsenpraktijk en dorpshuis De Boxhof.

3.2 De beoogde ontwikkeling

Door het vertrek van de sportschool stond het voormalige schoolgebouw leeg, al werd het tijdelijk gebruikt voor de opslag van meubels. Het gebouw, inclusief het overige deel van het perceel, leent zich voor een ontwikkeling tot woningbouw. Remiwima BV is voornemens om op het perceel in totaal 9 woningen te realiseren. Dit zal gefaseerd plaats gaan vinden:

- Fase 1 betreft de ombouw van het voormalige schoolgebouw en onderwijzerswoning naar drie grondgebonden woningen.
- Fase 2 betreft de bouw van 6 levensloopbestendige woningen op het noordelijk deel van het perceel.

Voor de ombouw van het voormalige schoolgebouw en onderwijzerswoning naar drie grondgebonden woningen is een aparte omgevingsvergunningprocedure doorlopen. De verbouw vindt momenteel plaats; deze woningen worden daarom als bestaand aangemerkt.

Op het achtererf worden de nog aanwezige opstallen gesloopt, zodat ruimte ontstaat voor de bouw van zes levensloopbestendige woningen. Deze woningen zijn gepositioneerd aan en kijken uit op een centrale groenruimte, alwaar de thema's 'ontmoeten' en 'gemeenschapszin' centraal staan. De woningen zelf bestaan uit één bouwlaag en zijn plat afgedekt, waardoor de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt. De woningen worden gasloos uitgevoerd en voorzien van een groen dak. Elke woning beschikt over eigen buitenruimte en een eigen parkeermogelijkheid. Aan de oostzijde van het plangebied, tussen de achtertuin van de woning in voormalige schoolgebouw en de meest zuidelijke levensloopbestendige woning, zijn de bergruimten van de woningen voorzien.

De toegang toch de achterliggende woningen is voorzien ter plaatse van de huidige inrit aan de westzijde van het voormalig schoolgebouw en komt uit op een centrale L-vormige

parkeerkoffer. Waar mogelijk wordt deze koffer groen ingepakt. Onderstaande afbeelding geeft een schematische weergave van het beoogde bouwplan weer.



Afbeelding 4: Schematische weergave beoogde bouwplan (bron: Sloven Architectuur).

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

Ten aanzien van onderstaande paragrafen moet opgemerkt worden, dat uitgegaan wordt van de realisatie van in totaal 9 woningen. In werkelijkheid maakt dit bestemmingsplan slechts 6 nieuwe woningen mogelijk, aangezien voor 3 woningen een omgevingsvergunningprocedure is doorlopen. Deze 3 woningen zijn in dit bestemmingsplan meegenomen, zodat voor alle woningen uiteindelijk sprake is van eenzelfde juridisch-planologische regeling.

4.1 **Water**

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Rivierenland.

Beleidskader

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2022). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid; dit is vastgelegd in Watervisie 2050. In dit beleidsdocument beschrijft het waterschap haar de lange termijn visie en hoe om te gaan met onzekere trends en ontwikkelingen, zoals klimaatverandering en extreem weer, verlies aan biodiversiteit, circulaire economie, energietransitie, transitie van de landbouw, groei van de bevolking en de veranderende rol van de overheid. De visie wordt opgehangen aan zeven principes:

- 1) De natuurlijke kenmerken van de ondergrond vormen het uitgangspunt.
- 2) Water is bepalend voor de inrichting van het gebied.
- 3) We zijn zuinig op water en grondstoffen.
- 4) Bescherming van het gebied tegen overstromingen is onze focus.
- 5) We pakken uitdagingen op binnen de huidige generatie en wentelen niet af.
- 6) Door maatschappelijk verantwoorde keuzes komen we tot waterbeheer van de toekomst.
- 7) We doen het met elkaar, dus samen met andere overheden, bedrijven en inwoners.

Waar de watervisie de lange termijn schetst, maakt het waterbeheerprogramma 2022-2027 de vertaling naar de praktijk. In dit programma is de visie uitgewerkt met oplossingen, maatregelen en ideeën voor de korte termijn (de komende 6 jaar). Met dit programma wordt de lijn van het vorige waterbeheerplan doorgezet en blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het waterschap speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving, zoals klimaatverandering. 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.

Oppervlaktewater

Het waterschap Rivierenland maakt voor wat betreft de oppervlaktewateren onderscheid in een A-, B- en C-status:

- A-wateren: van primair belang voor het waterbeheer en worden door het waterschap onderhouden;
- B-wateren: van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden;
- C-wateren: wateren die van tertiair belang zijn voor het waterbeheer en waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt.

In het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. De dichtstbijzijnde A-watergang bevindt zich op circa 50 meter ten noorden van het plangebied; er is geen directe verbinding met het plangebied aanwezig.

Dit bestemmingsplan is erop gericht binnen het plangebied in totaal 9 woningen te kunnen realiseren. Uit een uitgevoerde watertoets¹ blijkt, dat deze herontwikkeling leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak, maar juist tot een afname. In de huidige situatie is dit perceel, met een omvang van zo'n 2.200 m², namelijk geheel verhard (bebouwing en verharding). Na realisatie is sprake van een verhard oppervlak van ongeveer 1.615 m². Dit oppervlak is als volgt onder te verdelen:

- grondoppervlak bestaande en beoogde woningen (inclusief tuinen): 835 m²;
- bestrating (parkeerplaatsen, verkeersruimte): 780 m².

De afname van het verhard oppervlak bedraagt daarmee circa 585 m². Op grond van de beleidsregels van het waterschap Rivierenland is het treffen van compenserende maatregelen daardoor niet noodzakelijk.

Op grond van het gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2022-2026 en het bijbehorende Hemelwaterbeleid dienen nieuwbouw- en grootschalige verbouwingsprojecten het eigen hemelwater op te vangen en vast te houden. Dit geldt ook voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Bij het bepalen van de benodigde bergingscapaciteit mogen groene daken als 'onverhard' meegeteld worden en halfverharding wordt voor 50% in de berekening meegenomen. Het verhard oppervlak waarvoor de bergingscapaciteit bepaald wordt bedraagt daardoor 933 m². Uitgaande van een bergingseis van 43,6 mm leidt de beoogde ontwikkeling tot een bergingsopgave van 40,9 m³. Binnen het plangebied is ruimte aanwezig voor het aanbrengen van een wadi, echter wordt de beoogde centrale groenruimte als een ontmoetingsplek voor de toekomstige bewoners wordt ingericht. Momenteel wordt onderzocht of deze functie te combineren is met de noodzakelijke hemelwaterberging. Een andere oplossing voor de compensatieopgave is het aanleggen van infiltratiekratten. Uitgaande van een capaciteit van 405 liter per krat, zijn in totaal 105 kratten nodig. Onder de beoogde parkeervoorziening is ruimte voor zo'n 160 kratten. Aan de gemeentelijke bergingseis kan voldaan worden. Om te waarborgen dat voldoende hemelwaterberging in het

¹ Geofoxx, Watertoets inclusief beknopte rapportage; Voorstraat 70 te Velddriel, juni 2023, documentkenmerk 20220935_a3RAP.

plangebied wordt aangebracht is hiervoor in artike 12.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Grondwater

Uit de eerder aangehaalde watertoets blijkt, dat de grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket globaal zuidelijk is gericht. De grondwaterstroming wordt beïnvloed door de Maas die ten zuiden van het plangebied ligt. Op basis van de maatgevende grondwaterstanden van TNO en grondwatermeetnet Gelderland, het verwachte stromingspatroon en de metingen in de nabijheid van het plangebied zijn de volgende maatgevende grondwaterstanden te verwachten:

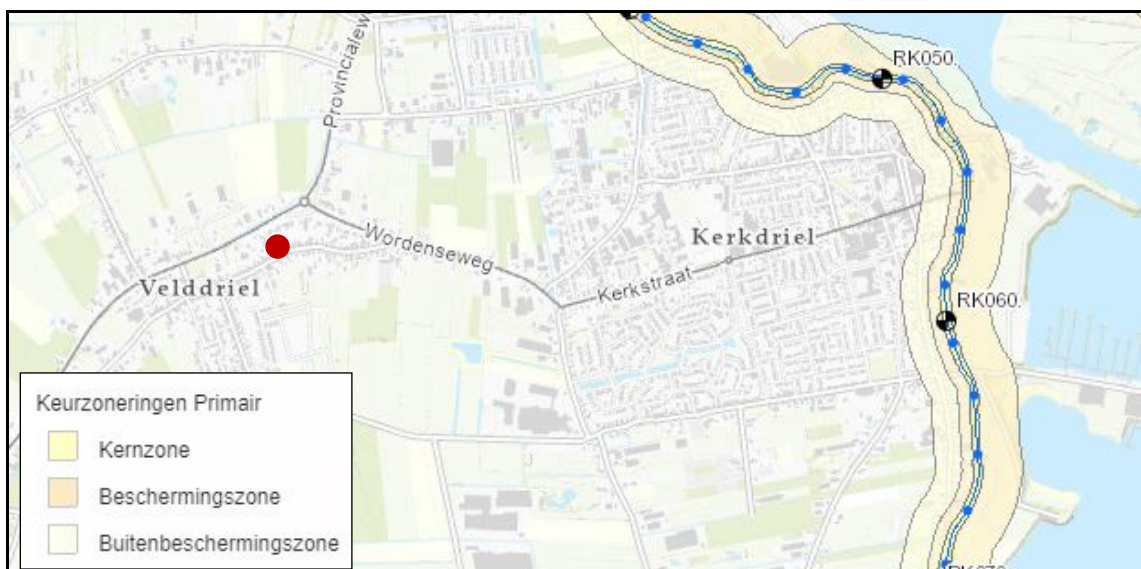
- gemiddeld hoogste grondwaterstand: 2,0 m+NAP;
- gemiddelde grondwaterstand: 1,4 m+NAP;
- gemiddeld laagste grondwaterstand: 1,0 m+NAP.

Riolering

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent, dat het hemelwater en het huishoudelijk afvalwater gezamenlijk naar de zuivering worden getransporteerd. De toekomstige woningen zullen worden uitgevoerd met een gescheiden systeem en worden aangesloten op het huidige rioolstelsel. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Waterkeringen

Afbeelding 5 laat zien dat in de directe omgeving van het projectgebied geen waterkering ligt. Het dichtstbijzijnde dijklichaam bevindt zich aan de oostzijde van Kerkdriel op zo'n 2,3 kilometer afstand. De bij deze primaire waterkering behorende kern- en beschermingszone reiken dan ook niet tot aan het projectgebied. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve invloed op de waterkerende functie van dit dijklichaam.



Afbeelding 5: Aanwezige waterkering in omgeving van plangebied (rode stip).

Overleg met de waterbeheerder(s)

De gemeente Maasdriel werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets. In dit kader is de waterbeheerder betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in de uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de verschillende functies.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de oprichting van nieuwe woningen binnen een bestaand woongebied. Op grond van de geldende bestemmingsplannen is in de omgeving van het projectgebied een aantal hindervolle activiteiten toegestaan die mogelijk voor hinder kunnen zorgen. Het gaat hierbij om (agrarische) bedrijvigheid, horeca en maatschappelijke voorzieningen. In alle gevallen gaat het om inrichtingen die in de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” worden aangemerkt tot milieucategorie 1 of 2. De grootste hinderafstand bedraagt dan ook 30 meter.

Vanwege de toegestane mix aan functies, alsook vanwege de ligging in de nabijheid van hoofdinfrastructuur (N831), mag de omgeving van het plangebied op grond van de VNG-uitgave aangemerkt worden als een ‘gemengd gebied’. Hierdoor is het toegestaan om de hinderafstand met één afstandsstap te verkleinen. Voor inrichtingen behorende tot milieucategorie 1 betekent dit, dat de hindercontour wordt verkleind van 10 naar 0 meter. Voor milieucategorie 2-inrichtingen bedraagt de contour dan 10 in plaats van 30 meter. Aan de genoemde hinderafstanden kan worden voldaan.

Op grond van de VNG-uitgave wordt gesteld, dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van de aanwezige bedrijven niet ingeperkt. Tevens wordt opgemerkt, dat met de beoogde ontwikkeling een bedrijfsbestemming komt te verdwijnen. Dit heeft een positief gevolg voor het woon- en leefklimaat van omliggende woningen. Het thema ‘milieuzonering’ leidt niet tot belemmeringen voor de herontwikkeling van het projectgebied.

4.3 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term ‘vaste

afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken moet wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Hierbij moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De gemeente Maasdriel heeft in 2011 een geurverordening vastgesteld. Voor de gehele gemeente Maasdriel wordt, in afwijking van artikel 4, eerste lid van de Wet geurhinder en veehouderij, voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom een afstandseis van 50 meter gehanteerd. Binnen deze zone rondom het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig. Uit de kaart 'achtergrondbelasting maximale toekomstige situatie' behorende bij het gemeentelijk geurbeleid blijkt, dat de achtergrondbelasting gekwalificeerd kan worden als 'goed tot zeer goed'. Gesteld wordt, dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling van het perceel Voorstraat 70-72.

4.4 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Het beoogde ontwikkeling leidt tot de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, namelijk woningen. Omdat deze woningen binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige wegen liggen, is een akoestisch onderzoek² uitgevoerd. De rekenresultaten worden hieronder uiteengezet.

Wegverkeerslawaaai

Het plangebied ligt binnen de toetsingszone van de volgende wegen: Provincialeweg (N381) en Wordenseweg. Vandaar dat een akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt namelijk 43 dB ter plaatse van de beoogde woningen; voor de centrale groene buitenruimte is een maximale geluidbelasting van 44 dB berekend.

In de omgeving van het plangebied zijn ook nog enkele 30 km/h-wegen gelegen, zoals de Voorstraat. Deze weg valt buiten het aandachtsgebied van de Wet geluidhinder, waardoor toetsing aan de in deze wet opgenomen normen voor wegverkeerslawaaai niet noodzakelijk is.

² Kraaij Akoestisch Adviesbureau, Akoestisch onderzoek nieuwbouwplan Voorstraat 70-72 te Velddriel, februari 2023, projectnummer VL.2215.R01.

Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening berekend wat de geluidsbelasting van de Voorstraat is. Dit blijkt een maximale geluidbelasting van 31 dB te zijn. Wanneer deze belasting wordt vergeleken met de normen uit de Wet geluidhinder ligt de berekende geluidsbelasting ruim onder de in deze wet opgenomen richtwaarde van 48 dB. Gesteld wordt dat de 30 km/h-wegen niet leiden tot een onaanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

Overige geluidsbronnen

Het projectgebied ligt niet binnen de geluidscontouren van een gezoneerd industrieterrein of van een luchthaven. Ook de toetsingszones van een gezoneerde spoorweg reiken niet tot aan het projectgebied. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

Conclusie

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer over de gezoneerde wegen overschrijdt de voorkeursgrenswaarde niet. Het treffen van geluidsreducerende maatregelen en het verkrijgen van een ontheffing van de Wet geluidhinder is daardoor niet aan de orde. Het aspect 'geluid' staat realisatie van de beoogde woningen niet in de weg.

4.5 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van een woningbouwlocatie is in de regeling gesteld, dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

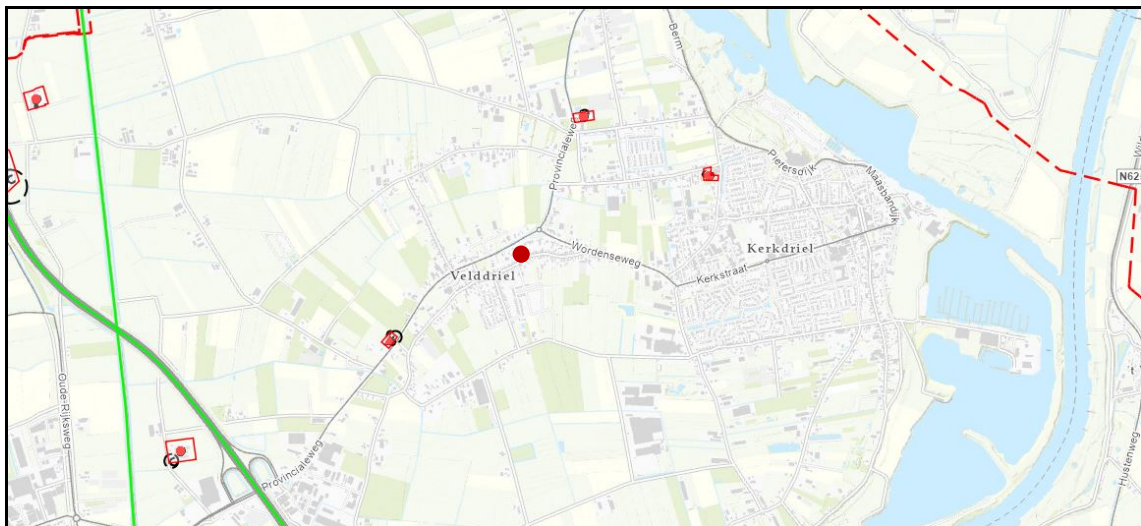
Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 6 nieuwe woningen mogelijk. De beoogde ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de categorie ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Omdat binnen een straal van 1.000 meter vanaf het plangebied geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden die voor de verkeersontsluiting gebruik maken van dezelfde wegen als de beoogde ontwikkeling, is geen sprake van een gezamenlijke ontsluitingsweg. De anticumulatieregeling is daardoor niet van toepassing. De beoogde ontwikkeling wordt dan ook als niet in betekenende mate beschouwd. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk en het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO₂-concentratie (jaar 2020) ter hoogte van de dichtstbijzijnde rekenpunten (Provincialeweg) lager is dan 35 µg/m³. Dit geldt ook voor de PM₁₀-concentratie. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het beoogde bouwplan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.6 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.



Afbeelding 6: Uitsnede risicokaart (plangebied betreft rode stip).

Afbeelding 6 betreft een uitsnede van de risicokaart. Hieruit valt op te maken dat de dichtstbijzijnde risicobronnen op ruime afstand van het plangebied liggen. De kortste afstand tussen het plangebied en een stationaire risicobron bedraagt namelijk ruim 930 meter, terwijl de dichtstbijzijnde transportroute op ruim 2.200 meter bevindt. Gesteld wordt, dat alle bijbehorende 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontouren en eventuele plasbrandaandachtsgebieden zich niet over het plangebied uitstrekken.

Uit een advies van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid³ blijkt, dat het plangebied alleen binnen het invloedsgebied van het spoortraject Meteren - 's-Hertogenbosch ligt. Omdat de afstand tussen deze transportroute en het plangebied meer dan 200 meter bedraagt, is op grond van artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes geen groepsrisico-berekening noodzakelijk. Wel is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht, waarbij de

³ Veiligheidsregio Gelderland-Zuid, Zaaknummer 2023-002847 Advies bestemmingsplan Voorstraat 70-72 Velddriel, april 2023, kenmerk 2023-002847.

aspecten ‘bestrijdbaarheid’ en ‘zelfredzaamheid’ beschouwt moeten worden. In het advies van de Veiligheidsregio is hierop ingegaan; hiernaar wordt dan ook verwezen.

Hoewel vanuit planologisch perspectief geen beperkingen aanwezig zijn, adviseert de Veiligheidsregio om enkele maatregelen te treffen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp. Het aspect ‘externe veiligheid’ staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.7 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico’s voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Op de bodemkwaliteitskaart regio Rivierenland (ontgravingskaart) is de bovengrond (0 tot 0,5 meter beneden maaiveld) ter plaatse van het plangebied aangemerkt als klasse ‘wonen’. Dit geldt ook voor de ondergrond (0,5 tot 2,0 m-mv). Dit betekent, dat ten hoogste lichte verontreinigingen te verwachten zijn.

Ter plaatse van het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd⁴. Uit het vooronderzoek blijkt dat in het onderzoeksgebied diverse bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Vandaar dat wordt uitgegaan van de onderzoeksstrategie ‘diffuus belaste niet-lijnvormige locatie met een heterogeen verdeelde verontreinigende stof’.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in de periode april t/m juli 2022, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal 29 boringen zijn verricht. De diepte varieert van circa 0,5 tot 2,0 meter beneden maaiveld (m-mv). Drie boringen zijn afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat het grondwater en de bodem over het algemeen licht verontreinigd is. Rondom één boorpunt is een sterke verontreiniging met nikkel en zink aangetroffen. Deze is met een nader onderzoek tot aan de perceelgrens in beeld gebracht. Het blijkt te gaan om een ernstige verontreiniging die enkel uitpandig in de bovengrond (tot 0,5 m-mv) aanwezig is. Het oppervlak bedraagt zo’n 70 m², waardoor de omvang van de verontreiniging zo’n 35 m³ bedraagt.

In het onderzoeksgebied is geen sprake van een asbestverontreiniging. Asbest is zowel zintuigelijk als analytisch niet aangetroffen.

⁴ Verhoeven Milieutechniek, Diverse verkennende en nader (bodem)onderzoeken Voorstraat 70-72 te Velddriel, augustus 2022, projectnummer B22.8524.

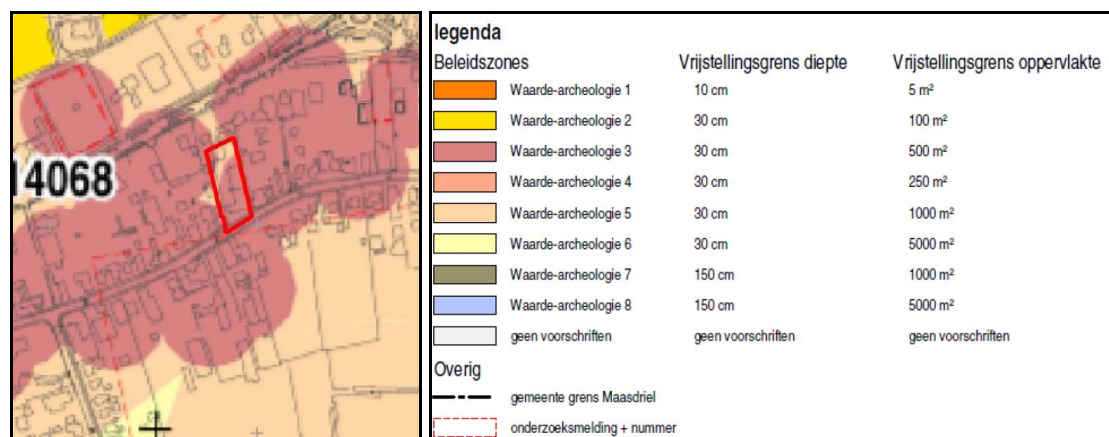
Vanwege de aanwezige ernstige verontreiniging is het terrein vooralsnog niet geschikt voor de beoogde nieuwbouwontwikkeling. Een sanering van deze verontreiniging is noodzakelijk om het terrein geschikt te maken. Deze sanering vindt plaats voorafgaand aan de bouwactiviteiten. Hiervoor zijn financiële middelen beschikbaar zijn. De gehalten PFAS bevinden zich onder de toepassingsnorm voor de functieklassse ‘landbouw/natuur’, waardoor voor de afvoer van (de sterk verontreinigde) grond naar een erkend verwerker geen bezwaren bestaan. Het aspect ‘bodem’ staat de beoogde herontwikkeling niet in de weg.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WamZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WamZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Maasdriel heeft in 2013 het als onderdeel van het gemeentelijk archeologiebeleid een archeologische beleidskaart opgesteld. Op deze kaart is nagenoeg het gehele plangebied aangemerkt als ‘waarde-archeologie 3’ (zie onderstaande afbeelding). Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek voorafgaand aan het uitvoeren van bodemversturende werkzaamheden is noodzakelijk, mits deze werkzaamheden een oppervlak beslaan van 500 m² of meer én dieper gaan dan 30 centimeter beneden huidig maaiveld.



Afbeelding 7: Uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied rood omkaderd).

Omdat door de beoogde ontwikkeling de genoemde grenswaarden overschreden zullen worden, is een verkennend archeologisch onderzoek⁵ uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek kan de hoge archeologische verwachtingswaarde bevestigd worden. Er is vanaf een diepte van 50 cm, onder een laag modern ophoogzand een oude cultuurlaag aanwezig die zich op intacte oever en beddingafzettingen van de Velddriel stroomrug bevindt. Deze cultuurlaag (oude woongrond) hangt mogelijk samen met de aanwezigheid van een archeologische vindplaats c.q. nederzettingsterrein uit de periode Romeinse tijd-Late Middeleeuwen. Ten noorden van

⁵ Transect, Velddriel, Voorstraat 70-72; Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende en karterende fase, mei 2023, rapportnummer 4496.

het plangebied strekt zich namelijk ook een cultuurlaag uit die periode uit. Resten uit de IJzertijd kunnen echter ook aanwezig zijn, in de cultuurlaag of in de top van de oeverafzettingen. Aangezien de cultuurlaag en de daaronder gelegen oeverafzettingen op een diepte tot circa 100 cm -mv voor kan komen, is het ook niet uitgesloten dat deze onder de bebouwing in het plangebied ook nog deels intact aanwezig zijn. Uit de Nieuwe tijd zijn in principe ook sporen te verwachten, maar deze betreffen waarschijnlijk hoofdzakelijk die van landgebruik.

Op grond van het uitgevoerde verkennende archeologisch onderzoek wordt geadviseerd om, na sloop van de aanwezige opstallen, een nader onderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren. Om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen wordt tevens geadviseerd om in dit bestemmingsplan aan het gehele plangebied een archeologische dubbelbestemming toe te kennen. Vandaar dat het hele plangebied is voorzien van de bestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Cultuurhistorie

Het voormalig schoolgebouw is aangemerkt als gemeentelijk monument. Uit een uitgevoerd bouwhistorisch onderzoek⁶ blijkt, dat het pand diverse cultuurhistorische waarden heeft. Zo maakt het onderdeel uit van het historisch ensemble van rooms-katholieke gebouwen in het dorp. Ook is het schoolgebouw een belangrijk onderdeel van de rooms-katholieke aanwezigheid in het dorp.

Ondanks door allerlei opeenvolgende verbouwingen beschikt het pand nog architectuurhistorische details en heeft het gebouw bouwhistorische waarde vanwege het gebruikte siermetselwerk en het toegepast natuursteen. Ook de kap is van bouwhistorische betekenis, aangezien deze sinds de bouw in 1883 onveranderd is gebleven. De voorgevel en de houten kapconstructie worden dan ook als 'hoge monumentwaarde' aangemerkt. Ook is sprake van diverse positieve monumentwaarde. Zo bepalen de zijgevels en het zichtbare deel van de achtergevel mede de hoofdopzet van de school. Ook de indeling van de onderwijzerswoning met kelder en middengang heeft een positieve monumentwaarde als voorbeeld van een eenvoudige woning bij een school. Een ook de aanwezige trap heeft een dergelijke monumentale waarde.

Voor de transformatie van dit schoolgebouw naar 3 grondgebonden woningen is het noodzakelijk om enkele (gevel)aanpassingen door te voeren. Voor deze transformatie is inmiddels een omgevingsvergunning afgegeven, waarbij door de monumentencommissie een positief advies is afgegeven. De aanwezige cultuurhistorische waarden worden door de mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt niet verder beïnvloed. Daarnaast heeft de beoogde transformatie juist tot gevolg gehad, dat aan het monumentale pand een toekomstbestendige functie wordt toegekend, waardoor behoud gewaarborgd is.

4.9

Ecologie

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet Natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura

⁶ Dook Erfgoedwerk, Bouwhistorisch onderzoek Voorstraat 70/72 Velddriel, november 2021.

2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); deze gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde quickscan⁷ blijkt, dat het projectgebied geen deel uitmaakt van een natuurgebied met een beschermde status, zoals Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland of Bijzondere Provinciale Landschappen. Deze natuurgebieden liggen op een dusdanige afstand van het projectgebied, dat negatieve effecten door de beoogde transformatie niet worden verwacht. Dit geldt ook voor eventuele negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Uit een uitgevoerde stikstofberekening⁸ blijkt, dat het beoogde bouwplan in zowel de aanleg- als de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,0 mol/ha/jr. Effecten op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook worden uitgesloten.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet Natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgens uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt, dat in (de directe omgeving van) het projectgebied diverse (strikt beschermde) diersoorten te verwachten zijn. De beoogde werkzaamheden leiden echter niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming, omdat (strikt) beschermde soorten en/of hun potentiële verblijfplaatsen niet worden aangetast en/of verstoord. Ook is geen oppervlakteverlies of andere effecten te verwachten.

Conclusie

Op basis van de conclusies uit de quickscan wordt gesteld, dat het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet aan de orde is. Ook het aanvragen van een ontheffing is niet aan de orde. Wel blijft ten allen tijde de zorgplicht van kracht. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

4.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

⁷ Inventarium Flora en Fauna, Quickscan Voorstraat 70 Velddriel, augustus 2021, documentnummer QS50385.

⁸ Ecofect, Stikstofonderzoek Voorstraat Velddriel; Toelichting en stikstofberekening AERIUS-calculator, april 2023, projectnummer SO 50237.

Duurzaamheid is een speerpunt van de gemeente Maasdriel. Het duurzaamheidsprogramma 2017-2020 is in juli 2017 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente. Centraal in deze visie staat de gemeentelijke duurzaamheidsambitie voor de periode 2017 tot en met 2020. De focus hierbij ligt op energiebesparing, duurzaam energiegebruik en de opwekking van duurzame energie. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn per ambitie projecten benoemd die de komende jaren uitgevoerd worden om bij te dragen aan het behalen van de ambities.

Het beoogde bouwplan draagt bij aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities. De beoogde woningen worden namelijk gebouwd conform het op dat moment geldende Bouwbesluit. Dit betekent, dat de woningen in ieder geval moeten voldoen aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Hierdoor wordt ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing minder CO₂ uitgestoten. De beoogde patiowoningen worden daarnaast gasloos (all-electric) uitgevoerd en voorzien van een warmtepomp, zonnepanelen en groen dak. Het is verder aan de eindgebruikers van de woningen om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het gebruik van ledverlichting, door extra zonnepanelen aan te brengen en/of de gevels en daken te vergroenen.

Ook de beoogde functiewijziging van het plangebied kan gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Door de transformatie vindt een bredere differentiatie plaats wat betreft het gebruik en is ook een langere levensduur van het pand mogelijk. Daarnaast wordt door de beoogde ontwikkeling het plangebied vergroend, waardoor vermindering van hittestress optreedt.

4.11 Parkeren

De gemeente Maasdriel heeft op 12 januari 2021 de nota 'Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel' vastgesteld. In deze nota zijn de parkeernormen vastgelegd, gebaseerd op de CROW-kencijfers. Voor het gehele grondgebied van Maasdriel wordt uitgegaan van de categorie 'niet stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Daarnaast heeft de gemeente ervoor gekozen om geen onderscheid te maken in type en/of prijsklasse van woningen. Dit betekent, dat voor een woningbouwontwikkeling een parkeernorm geldt van 2,3 parkeerplaatsen per woning (pp/w). Deze norm bestaat uit een bewonersdeel (2,0 pp/w) en een bezoekersdeel (0,3 pp/w). Op basis van de geldende parkeernormen leidt de beoogde ontwikkeling tot een parkeervraag van 20,7 parkeerplaatsen (9*2,3). Het bewonersdeel betreft hierbij 18 parkeerplaatsen en het bezoekersdeel 2,7 parkeerplekken.

Zoals in § 3.2 is aangegeven, voorziet het plan in de aanleg van een parkeerkoffer bestaande uit 8 parkeerplaatsen. Daarnaast worden aan de voorzijde van het perceel twee parkeerplaatsen aangelegd en in de centrale groenruimte bevinden zich vier parkeerplaatsen (2 aan de zuidzijde en 2 voor de levensloopbestendige woningen). De beoogde woningen beschikken over één parkeerplaats op eigen terrein. Deze parkeermogelijkheid mag met een factor 0,8 worden meegeteld, zodat sprake is van 4,8 parkeerplaatsen. In totaal zijn in het plan daarmee 8+2+4+4,8=18,8 parkeerplaatsen opgenomen. Dit betekent, dat op eigen terrein een tekort is van 20,7-18,8 = 1,9 parkeerplaatsen (afgrond 2).

Op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid is het mogelijk om het tekort in de openbare ruimte op te vangen, mits hier voldoende restcapaciteit aanwezig is. Uit een uitgevoerd

parkeeronderzoek⁹ blijkt, dat in de openbare ruimte binnen een straal van 100 meter rondom de projectlocatie sprake is van een overcapaciteit is van twee parkeerplaatsen. Deze kunnen ingezet worden om het tekort op eigen terrein op te vangen. Daarmee is sprake van een gesloten parkeerbalans. Geconcludeerd wordt, dat het aspect 'parkeren' geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 **Besluit m.e.r.**

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor dit ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, te weten:

- D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst de bouw van 9 woningen, binnen de bestaande dorpskern van Velddriel. Het perceel is reeds voor stedelijke activiteiten bestemd, waardoor de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een nieuw ruimtebeslag. Het bebouwd oppervlak neemt juist af (zie §4.1) geclaimd. Vandaar dat wordt gesteld, dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling en het nemen van een formeel m.e.r.-beoordelingsbesluit is daardoor niet nodig.

⁹ VAGN, Parkeeronderzoek omgeving Voorstraat 70-72 Velddriel, juni 2022, projectcode GE-2205A.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.2.1 *Inleidende regels*

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

5.2.2 *Bestemmingsregels*

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgedrukt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Verkeer

Artikel 4 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

Artikel 3 Verkeer

De gronden die aan de gemeente worden overgedragen, hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Naast deze verkeerskundige voorzieningen zijn de gronden ook bestemd voor groen-, speel-, verblijfs-, nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bouw mogelijkheden op deze gronden zijn beperkt. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming mogen worden opgericht. Hierbij dient voldaan te worden aan de gestelde hoogtematen.

Artikel 4 Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor het wonen, alsmede voor de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen en erven. Ook mogen de gronden gebruikt worden voor waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen.

Op de gronden mogen alleen in de bestemming passende bouwwerken worden opgericht. Woningen dienen daarbij binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd te worden, waarbij het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal. Ook de toegestane goot- en/of bouwhoogte is op de verbeelding vastgelegd.

Bij de woning behorende bouwwerken mogen alleen worden opgericht, binnen het op de verbeelding aangegeven aanduidingsvlak 'bijgebouwen'. Hierbij dient voldaan te worden aan de gestelde oppervlakte- en hoogtematen. Ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn enkele bouwregels opgesteld. Dergelijke bouwwerken mogen overal binnen het bestemmingsvlak worden opgericht.

In de gebruiksregels is bepaald, welk gebruik van de gronden als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Tevens is een bepaling opgenomen onder welke voorwaarden een aan huis verbonden beroep is toegestaan. Voor het toestaan van een aan huis verbonden beroep is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Tevens is in de gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat de nieuw te bouwen woningen op het achterterrein pas in gebruik genomen mogen worden, nadat het bestemmingsplangebied is ingericht conform het als bijlage 3 bij de regels gevoegde inrichtingsplan. Deze inrichting dient ten alle tijden duurzaam in stand gehouden te worden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

De gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3". Uitgangspunt voor deze bestemming is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem die een oppervlak hebben van meer dan 500 m² en die dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld, dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

De dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" is van toepassing op het aanwezige gemeentelijke monument. Uitgangspunt voor deze bestemming is dat potentiële aanwezige cultuurhistorisch waarden beschermd dienen te worden.

5.2.3

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat zes algemene regels.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 Algemene bouwregels

Met dit artikel is geregeld, dat afwijkende maten van bestaande bouwwerken als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar moeten worden gehouden. Bij herbouw is deze regeling alleen van toepassing als dit op dezelfde plaats geschied. Daarnaast is in dit artikel bepaald, dat ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing mogen worden gelaten, indien deze bouwdelen het bouwvlak en/of de bestemmingsgrens voor niet meer dan 0,5 meter overschrijden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is bepaald dat het verboden is om de gronden te gebruiken die strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming. Tevens is aangegeven welk gebruik als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om middels een omgevingsvergunning voor verschillende zaken af te wijken van de eerder opgenomen regels. In de betreffende afwijkingsregels zijn voorwaarden opgenomen, waaraan voldaan moet worden.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan op onderdelen te kunnen wijzigen. Het gaat hierbij om het wijzigen van bestemmingsgrenzen voor een betere realisering van bestemmingen en/of bouwwerken.

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel is een regeling opgenomen inzake de toetsing aan de geldende parkeernormen. Hiervan kan onder de genoemde voorwaarden van afgeweken worden. Dit artikel bevat ook een regeling waardoor burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de hoogte van het maaiveld en peilhoogte. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning pas verleend mag worden, als blijkt dat de realisatie van de benodigde watercompensatie in voldoende mate is aangetoond (bijvoorbeeld als onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag), dan wel al is gerealiseerd. De wijze waarop de watercompensatie is gerealiseerd, dient ten alle tijden duurzaam in stand gehouden te worden.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In artikel 13 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De initiatiefnemer ontwikkelt voor eigen rekening en risico de nieuwe woningen. Tussen de gemeente Maasdriel en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over de grondexploitatie. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens is een overeenkomst betreffende planschade afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze overeenkomst zal als een separate rapportage worden opgenomen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden 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. Gezien de ligging binnen het bestaand bebouwd gebied van Velddriel en de kleinschaligheid van het project, heeft het vooroverleg niet plaatsgevonden. De vooroverlegpartners krijgen de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan te reageren.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	47
Artikel 1 - Begrippen	47
Artikel 2 - Wijze van meten	52
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	53
Artikel 3 - Verkeer	53
Artikel 4 - Wonen	54
Artikel 5 - Waarde - Archeologie 3	57
Artikel 6 - Waarde - Cultuurhistorie.....	61
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	63
Artikel 7 - Antidubbelregel.....	63
Artikel 8 - Algemene bouwregels	63
Artikel 9 - Algemene gebruiksregels.....	63
Artikel 10 - Algemene afwijkingsregels	64
Artikel 11 - Algemene wijzigingsregels	65
Artikel 12 - Overige regels.....	65
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	67
Artikel 13 - Overgangsrecht	67
Artikel 14 - Slotregel	67

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 - Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

het bestemmingsplan “Velddriel herziening 2022, Voorstraat 70-72” met identificatienummer NL.IMRO.0263.BP1273-VG01 van de gemeente Maasdriel.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 Aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.4 Aan huis verbonden beroep:

het uitoefenen van een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten in de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, bijvoorbeeld op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch of ontwerptechnisch gebied, waarvan de omvang dusdanig is dat de activiteit in een woning en/of daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.5 Aan- of uitbouw:

een ruimte die aan het hoofdgebouw is gebouwd, die functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw, maar die ruimtelijk een ondergeschikte aanvulling vormt op het hoofdgebouw.

1.6 Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar - ingevolge de regels - regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.7 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

1.8 Achtergevel

de gevel achter de voorgevel, meestal evenwijdig daaraan, zoals deze oorspronkelijk bij de bouw is gerealiseerd.

1.9 Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 Bed & breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een primair toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de bed & breakfast ondergeschikt is aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat

- a. ondergeschikt zakelijk verblijf ook is toegestaan mits:
 1. maximaal één persoon per kamer is toegestaan;
 2. zakelijk verblijf alleen kan plaatsvinden op doordeweekse dagen.

1.11 Bedrijf:

een inrichting, waarbinnen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden vergelijkbaar met of zoals opgenomen in bijlage 1 Staat van inrichtingen.

1.12 Begane grond:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.13 Bestaand:

- bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van dit plan;
- bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.14 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.16 Bijbehorend bouwwerk:

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw;

1.17 Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats

1.18 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap.

1.20 Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.21 Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.23 Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.24 Bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een bouwwerk, niet zijnde een gebouw.

1.25 Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.26 Dienstverlening:

dienstverlening met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publiekaantrekkende functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, hypotheekverstrekker, postkantoor, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopierservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede door naar aard en uitstraling overeenkomstige activiteiten.

1.27 Evenement:

activiteit gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, sportieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.28 Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.29 Hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.30 Huishouden:

een persoon of groep personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.

1.31 Kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.32 Kinderdagverblijf:

opvang van kinderen in een crèche of daarmee vergelijkbaar verblijf, gedurende één of meer dagdelen per week, het hele jaar door;

1.33 Maatschappelijk:

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, gezondheidszorg en openbare dienstverlening.

1.34 (Openbare) nutsvoorziening:

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.35 Openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.36 Overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één gesloten wand.

1.37 Portiek

overdekte ruimte voor de ingang van een gebouw of leidend naar de ingang van een gebouw.

1.38 Seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.39 Serre:

een overwegend uit glas bestaande overdekte gesloten uitbouw, die tenminste aan twee zijden transparant van karakter is.

1.40 Vloeroppervlak:

totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen.

1.41 Voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de meest gezichtsbepalende gevel.

1.42 Voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn getrokken langs de voorgevel van een gebouw en het verlengde daarvan.

1.43 Waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan worden gedacht aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etcetera.

1.44 Wonen:

het huisvesten van een huishouden in een woning/wooneenheid.

1.45 Woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend mag worden gebruikt voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 - Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 Het bebouwingspercentage

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd.

2.2 De bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 De goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de driuplijn, het boeihoofd, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, niet zijnde een goot, c.q. de driuplijn, het boeihoofd of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van een dakkapel.

2.5 De inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 De oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 De diepte van een woning

de buitenwerks gemeten afstand tussen de voorgevel en de achtergevel van het hoofdgebouw van een woning.

2.8 Het peil

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van de woning;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein dat aansluit op het plangebied.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 - Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. verblijfsvoorzieningen in de vorm van pleinen e.d.;
- f. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. watergangen, waterretentie, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterzuivering en waterinfiltratie;
- i. voorzieningen voor openbaar nut, waaronder begrepen (ondergrondse) afvalcontainers en informatiezuilen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in 3.1 mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming mogen worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale hoogte (m)
Bewegwijzeringen	8
Licht- en andere masten	8
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van spelen	6
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4

Artikel 4 - Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. watergangen, waterretentie, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterzuivering en waterinfiltratie;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, nutsvoorzieningen en overige verhardingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in 4.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten dienste van de bestemming;
- b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
- b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. de goot-/bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' dan wel de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. op de gronden die zijn gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag bij elke woning ten hoogste één aan- of uitbouw (portiek of serre) worden gebouwd. Voor deze aan- of uitbouw geldt een oppervlakte van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 3 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen per woning, voorzover gelegen binnen de aanduiding 'bijgebouwen', mag niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande dat de volgende bebouwingspercentages niet mogen worden overschreden:
 1. 30% voor vrijstaande woningen;
 2. 40% voor twee-aaneengebouwde woningen;
 3. 50% voor aaneengebouwde woningen;

4. 70% voor nultreden woningen;
- d. van aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen en aan- en uitbouwen:
 1. mag de goothoogte niet meer bedragen dan 0,3 meter boven de bovenzijde van de verdiepingvloer met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,25 m;
 2. mogen liften en of trappen ten behoeve van de bereikbaarheid van de woning maximaal 1 meter boven de maximale toegestane bouwhoogte van het aangrenzende hoofdgebouw uitsteken;
 3. mogen plat of met een kap worden afgedekt. In het laatste geval bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 65°;
- e. van vrijstaande bijgebouwen bedraagt de goot- en nokhoogte respectievelijk niet meer dan 3 m en 5 m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. overkappingen en pergola's:
 1. worden gebouwd op en/of achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte van overkappingen per bouwperceel maximaal 50 m² mag bedragen, met dien verstande dat het in 4.2.3 onder c. bedoelde bebouwingspercentage niet mag worden overschreden;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens of in het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen alsmede overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde vlaggenmasten, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de binnen de bestemming 'Wonen' gelegen gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor detailhandel, dienstverlening, horeca of maatschappelijk;
- b. voor bedrijfsactiviteiten, waaronder ook een aan huis verbonden bedrijf.

4.3.3 Aan huis verbonden beroep

Gebruik van ruimten binnen de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, is toegestaan, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste 45 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit;
- d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd.

4.3.4 Voorwaardelijke verplichting ingebruikname nieuwe woningen

Nieuw te bouwen woningen mogen pas in gebruik worden genomen, nadat afdoende is verzekerd dat wordt voorzien de landschappelijke inpassing overeenkomstig het in bijlage 3 opgenomen inrichtingsplan. Deze landschappelijke inpassing dient in ieder geval binnen 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning(en) te zijn aangelegd. De landschappelijke inpassing dient na realisatie duurzaam in stand gehouden te worden.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 4.3.1 onder b ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijbehorende bouwwerken voor een aan huis verbonden bedrijf, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft bedrijfsactiviteiten die vallen onder categorie 1 of 2 als genoemd in de Staat van Inrichtingen (bijlage 1), dan wel uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de bedrijven;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf;
- c. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- e. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit.

Artikel 5 - Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Eén en ander onder de navolgende voorwaarden en regels.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld én waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Geen onderzoeksplicht naar archeologische waarden geldt in het geval van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.
- c. Voor zover op basis van ander documentatiemateriaal onmiskenbaar vaststaat dat archeologische waarden niet zijn te verwachten (bijvoorbeeld als al onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit bleek dat er geen archeologische waarden aanwezig waren of dat toereikende maatregelen genomen konden worden om aanwezige waarden in de bodem te behouden), kan met instemming van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) onderzoek achterwege blijven en bestaan vanuit de archeologie geen belemmeringen.

5.2.2 Uitzondering

Het in lid 5.2.1 genoemde rapport hoeft niet overlegd te worden indien de genoemde omgevingsvergunning de bouw van een kas betreft waarbij, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige:

- a. de daadwerkelijke bodemingreep dieper dan 30 cm minder dan 10% van de oppervlakte van de te realiseren kas bedraagt;
- b. en voorts de daadwerkelijke bodemingreep dieper dan 30 cm niet meer dan 500 m² betreft.

5.2.3 Voorwaarden

Indien uit het in lid 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.3 *Bouwverbod*

Indien uit het in lid 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 5.2.3 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan kan de vergunning worden geweigerd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 *Omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verleend door het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 500 m² of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- b. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 500 m² of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 500 m² of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 500 m² of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 500 m² of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- g. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 500 m² of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- h. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 500 m² of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter; waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 500 m² of meer bedraagt.

5.4.2 Uitzonderingen

- a. Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- b. Voor zover op basis van ander documentatiemateriaal onmiskenbaar vaststaat dat archeologische waarden niet zijn te verwachten (bijvoorbeeld als al onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit bleek dat er geen archeologische waarden aanwezig waren of dat toereikende maatregelen genomen konden worden om aanwezige waarden in de bodem te behouden), kan met instemming van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) onderzoek achterwege blijven en bestaan vanuit de archeologie geen belemmeringen.

5.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheden op grond van bestemmingsplan, inpassingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit kan slechts worden verleend, indien door de in lid 5.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

5.4.4 Voorwaarden

Voor zover de in lid 5.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.4.5 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkt de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

5.4.6 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 6 - Waarde - Cultuurhistorie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de instandhouding en versterking van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

6.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in 6.1, met daarop beschermde rijksmonumenten, aangewezen ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet, en gemeentelijke monumenten, aangewezen ingevolge de gemeentelijke monumentenverordening, mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover zulks nodig is voor inrichting en/of behoud en/of herstel van bestaande bebouwing, met dien verstande, dat:

- a. de gevels in de aangegeven bouwgrenzen zullen worden gebouwd;
- b. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in de aangegeven kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen, zoals vastgelegd in de aanwijzing tot beschermd monument ex artikel 6 van de Monumentenwet, dan wel op grond van de gemeentelijke monumentenverordening.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen van het in de onderliggende bestemmingen bepaalde ten aanzien van het aantal te realiseren woningen in rijks- en gemeentelijke monumenten, ten behoeve van het splitsen van woningen, mits:

- a. dit noodzakelijk is voor het herstel of de verbetering van de architectonische en cultuurhistorische waarden van het monument;
- b. de woningen/wooneenheden na splitsing ieder afzonderlijk over een woonoppervlak van ten minste 100 m² beschikken.

6.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.4.1 *Uit te voeren werken of werkzaamheden*

Het is verboden op of in de tot 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de op de gronden aanwezige rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten geheel of gedeeltelijk te slopen.

6.4.2 *Uitsluiting werken of werkzaamheden*

Het in 6.4.1 bepaalde is niet van toepassing voor sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

HOOFDSTUK 3 **ALGEMENE REGELS**

Artikel 7 - Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 - Algemene bouwregels

8.1 Bestaande bouwwerken

In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en / of oppervlakten, van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.2 Herbouw

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 8.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

8.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' of de aanduiding 'bestemmingsvlak' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en reclame-uitingen, buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden.

Artikel 9 - Algemene gebruiksregels

9.1 Verboden gebruik gronden en opstallen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een seksinrichting;
- b. zelfstandige bewoning, waar het betreft vrijstaande bijgebouwen;
- c. het huisvesten van tijdelijke werknemers, uitgezonderd bestaande (op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan) vormen van huisvesting van tijdelijke werknemers, welke mogen worden voortgezet, met dien verstande dat na beëindiging van het gebruik voor huisvesting van tijdelijke werknemers, waaronder begrepen wordt dat gedurende 2 jaar deze functie daadwerkelijk niet meer is uitgeoefend, de bestemming onomkeerbaar uitgaat van alleen de overige in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;
- d. het uitoefenen van een bed & breakfast;
- e. het houden van evenementen;

- f. voor het uitoefenen van een kinderdagverblijf;
- g. als opslag-, stort- en of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 10 - Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijking tot 10%

Het bevoegd gezag kan, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling van deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend, omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

10.2 Algemene afwijking openbare nutsvoorzieningen, openbaar vervoer of wegverkeer

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het oprichten van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het weg- en railverkeer, mits de bebouwde oppervlakte niet meer dan 25 m² en de hoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

10.3 Afwijken huisvesting tijdelijke arbeidskrachten

- a. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het in 9.1 sub c vervatte verbod ten behoeve van het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten, niet zijnde geconcentreerde huisvesting, mits één en ander past binnen de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten die zijn gesteld in het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten 2019' dat op 16 april 2020 is vastgesteld of de rechtsopvolger van deze beleidsregel.
- b. Bij de beslissing omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning kan het college van burgemeester en wethouders voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en maatvoering van bebouwing, indien en voor zover dit noodzakelijk is:
 - 1. om de ruimtelijke samenhang met de overige bebouwing veilig te stellen;
 - 2. om een milieuhygiënisch verantwoorde situering te bevorderen;
 - 3. om een onevenredige inbreuk op het aanwezige woon- en leefmilieu te voorkomen;
 - 4. om een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende terreinen te voorkomen.

10.4 Afwijken bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het in 9.1 sub d vervatte verbod ten behoeve van het uitoefenen van een bed & breakfast, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft, waarbij de oppervlakte die wordt gebruikt voor bed & breakfast maximaal 40% van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning of het aangebouwde bijgebouw bedraagt, met een maximum van 50 m²;
- b. de bed & breakfast binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden wordt gerealiseerd;
- c. ten behoeve van de bed & breakfast in voldoende parkeergelegenheid en bergingsmogelijkheden op het eigen perceel wordt voorzien;
- d. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan.

10.5 Afwijken evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het in 9.2 sub e vervatte verbod ten behoeve van het toestaan van evenementen, onder de volgende voorwaarden:

- a. het evenement duurt maximaal 7 dagen, inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen;
- b. er mogen niet meer dan 5 evenementen per jaar plaatsvinden;
- c. er vindt geen horeca ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement;
- d. er vindt geen detailhandel ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- e. er treden geen onomkeerbare gevolgen voor het landschap op;
- f. de belangen van de betreffende bestemmingen worden niet onevenredig aangetast;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- h. belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische of natuurwaarden;
- j. de belangen van in de nabijheid gelegen functies verzetten zich niet tegen het gebruik van de betreffende bestemmingen voor het evenement.

Artikel 11 - Algemene wijzigingsregels

11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, het plan te wijzigen bij het in geringe mate overschrijden van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee beoogd wordt een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken, mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 12 - Overige regels

12.1 Waarborging voldoende parkeergelegenheid

Ten behoeve van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid gelden de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend nadat afdoende is verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden waarop de onder a. bedoelde omgevingsvergunning betrekking heeft, is slechts toegestaan wanneer voldoende parkeergelegenheid in stand wordt gehouden;
- c. onder voldoende parkeergelegenheid als genoemd onder a. en b. wordt verstaan dat wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in Bijlage 2.

12.2 Waarborging voldoende waterberging

Ten behoeve van het voorzien in voldoende waterberging gelden de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend nadat afdoende is verzekerd dat wordt voorzien in voldoende waterberging;
- b. het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden waarop de onder a. bedoelde omgevingsvergunning betrekking heeft, is slechts toegestaan wanneer voldoende waterberging in stand wordt gehouden;
- c. onder voldoende parkeergelegenheid als genoemd onder a. en b. wordt verstaan dat wordt voldaan aan het hemelwaterbeleid genoemd in het op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan geldende WRP.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen ten aanzien van de hoogte van het maaiveld en peilhoogte indien dit voor een goede inrichting en afwatering van de gronden en aangrenzende percelen noodzakelijk is.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 - Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. het bepaalde in artikel 13.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

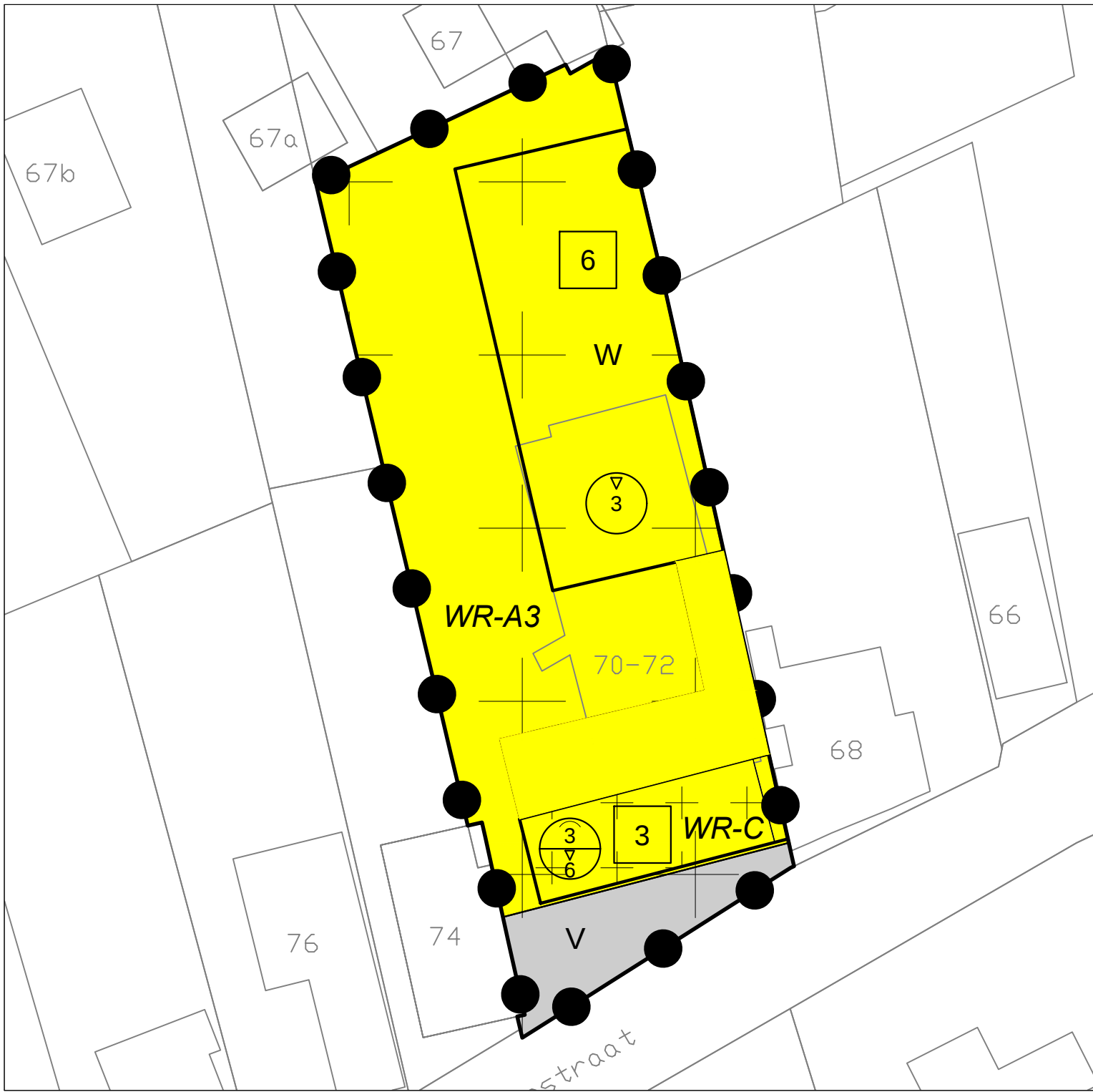
- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2 onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het bepaalde in artikel 13.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 - Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan "Velddriel herziening 2022, Voorstraat 70-72"', gemeente Maasdriel.

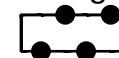
III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

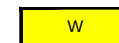


Velddriel herziening 2022,
Voorstraat 70-72

Enkelbestemmingen

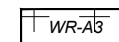


Verkeer

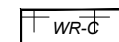


Wonen

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie - 3

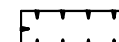


Waarde - Cultuurhistorie

Bouwvlakken / -aanduidingen



bouwvlak



bijgebouwen

Maatvoeringen



maximum aantal wooneenheden



maximum bouwhoogte (m)



maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

project:

**Velddriel herziening 2022,
Voorstraat 70-72**

gemeente:

Maasdriel

fase:

Ontwerpbestemmingsplan

opdrachtgever:

Remiwima BV

datum : 9 november 2023

schaal: 1 : 500

identificatienummer: NL.IMRO.0263.BP1273-VG01

ondergrond: o_NL.IMRO.0263.BP1273-VG01

