



Gemeente Maasdriel

Toelichting

**Bestemmingsplan
Buitengebied herziening 2023,
Wellseindsestraat 5**

November 2023



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Omschrijving aanleiding	3
1.2	Omschrijving plangrens/ligging plangebied.....	3
1.3	Beoogde situatie.....	3
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.5	Leeswijzer	5
2.	Beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid.....	9
3.	Haalbaarheid	13
3.1	Archeologie en cultuurhistorie	13
3.2	Bedrijven en milieuzonering	14
3.4	Geluid	15
3.5	Bodem	16
3.6	Externe veiligheid	18
3.7	Luchtkwaliteit	19
3.8	Besluit milieueffectrapportage	20
3.9	Wet natuurbescherming	21
3.10	Water en riolering	22
3.11	Kabels en leidingen	28
3.12	Klimaat.....	28
3.13	Duurzaamheid	29
4.	Juridische planopzet.....	30
4.1	Vormgeving	30
4.2	Begrenzing plangebied en bestemmingen.....	31
4.3	Verbeelding	32
4.4	Handhaving	32
5.	Uitvoerbaarheid	34

1. Inleiding

1.1 Omschrijving aanleiding

Op het perceel aan de Wellseindsestraat 5 te Well, in het buitengebied van Maasdriel, bevond zich een verouderde en leegstaande woning. Het voornemen bestaat om op dit perceel een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Dit beoogde bouwplan past niet direct binnen het geldende bestemmingsplan, daarom wordt voor de voorgenomen ontwikkeling het bestemmingsplan herzien.

1.2 Omschrijving plangrens/ligging plangebied

De locatie ligt aan de Wellseindsestraat 5 te Well, tussen Nederhemert, Delwijnen en Wellseind. Het betreft gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Ammerzoden, sectie L, nummers 157, 158, 160 en 162. Navolgende afbeelding toont de ligging van de locatie.

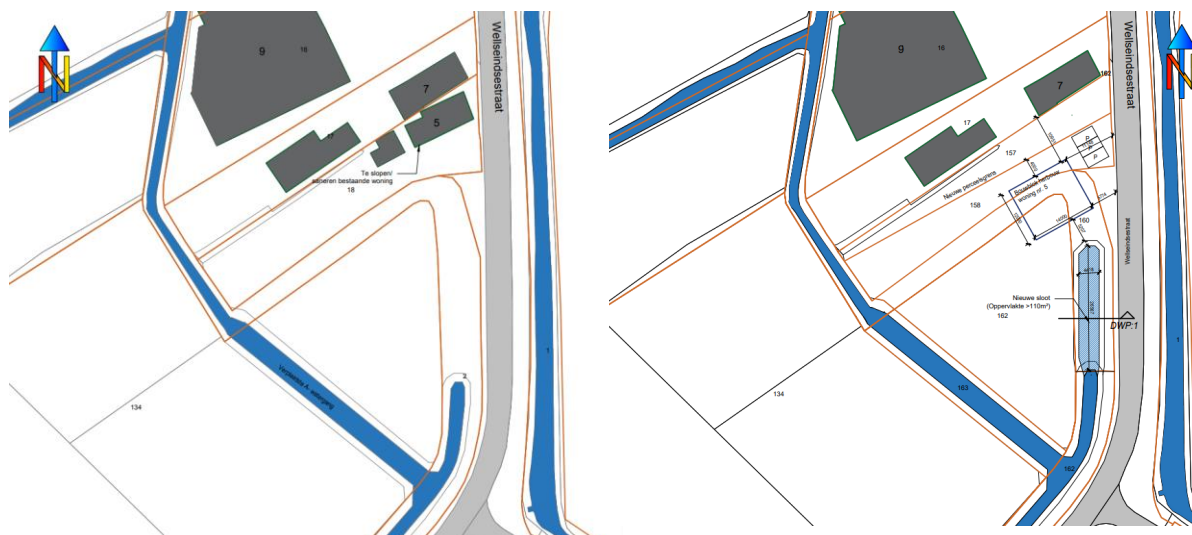


Ligging planlocatie en foto's voorheen aanwezige woning

1.3 Beoogde situatie

Het voornemen bestaat om op het perceel Wellseindsestraat 5 een nieuwe woning terug te bouwen. Deze woning wordt iets zuidelijker gepositioneerd dan de voorheen aanwezige woning. Ter plaatse van de beoogde woning bevindt zich een A-watergang, die reeds in verband met de beoogde ontwikkeling is verlegd. Hiervoor heeft het Waterschap Rivierenland op 10 maart 2021 een vergunning verleend. Op eigen terrein wordt voorzien in drie parkeerplaatsen.

Navolgende afbeeldingen tonen de huidige en toekomstige situatie.



Huidige en toekomstige situatie

1.4 Geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling ligt gedeeltelijk binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016' (vastgesteld op 15 december 2021 door de gemeenteraad van Maasdriel). Hierbinnen kent de locatie de bestemmingen 'Wonen' en 'Water' alsook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'.

Het zuidelijke deel van de locatie ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2022, reparatieplan' (vastgesteld 13 oktober 2022 door de gemeenteraad van Maasdriel). Hierbinnen heeft het de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en cultuurhistorische waarden' alsook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en gebiedsaanduidingen 'overige zone – aardkundig waardevol gebied' en 'overige zone – karakteristiek komgebied'. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de geldende bestemmingsplannen. De wens is om de woning zuidelijker te situeren. Om dit mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Tevens is de wens om de watergang te verleggen, en de bestemming hierop aan te passen.



Uitsnede bestemmingsplan. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Deze onderbouwing bestaat uit 4 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van dit bestemmingsplan. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 gaat tot slot in op de uitvoerbaarheid.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de Omgevingswet is in 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Dit document geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies, uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich in het bijzonder op ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en waar keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Planspecifiek

Gezien de aard en schaal van onderhavige ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de Nationale Omgevingsvisie.

Besluit ruimtelijke ordening

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Het gaat hier om het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Rijk stelt in het Bro de juridische kaders aan processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij overheden met als doel een goed systeem van ruimtelijke ordening.

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro staat dat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving moet bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Planspecifiek

De regels van het Bro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het geen stedelijke ontwikkeling omvat. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder andere de uitspraak van 16 september 2015 met zaaknummer 201501297/1/R4) van de Raad van State is een ontwikkeling van maximaal 11 woningen immers niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Voorliggend plan voorziet in de herbouw van een woning en valt zodoende buiten deze definitie.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 ingestemd met de nieuwe 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland'. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken worden in de

omgevingsvisie drie uitgangspunten centraal gesteld: een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland.

Duurzaam

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

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

Een krachtige economie

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

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

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

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

transformaties, zoals bijvoorbeeld de functiemenging op bedrijventerreinen en het omzetten van kantoren in woningen.

Blijvend verbonden

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

- Een optimale bereikbaarheid van Gelderland door onderlinge aansluiting van vervoersmogelijkheden en verplaatsingen te faciliteren. In 2050 dient de mobiliteit in Gelderland volledig duurzaam te zijn in termen van energie, klimaat, circulair en biodiversiteit.
- Het creëren van slimme en duurzame oplossingen voor het verbinden van mensen, goederen en data. Daaronder wordt ook begrepen het beter benutten van bestaande infrastructuur en gedragsverandering. De opties tussen weg, rail en water worden zorgvuldig en duurzaam afgewogen.
- Het stimuleren en faciliteren van nieuwe vormen van vervoer en verplaatsing. Dit kan bijvoorbeeld door autonoom rijden.

Planspecifiek

Het initiatief heeft wel betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie. Door het gasloos uitvoeren van de woning en het waar mogelijk gebruiken van duurzame energiebronnen wordt aangesloten bij het provinciale belang van duurzaamheid. Er wordt niet gehandeld in strijd met de overige in de omgevingsvisie opgenomen provinciale belangen. Derhalve past het plan binnen de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Omgevingsverordening

Vanaf 19 december 2018 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing. De regels in de Omgevingsverordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. 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.

Planspecifiek

De regels uit de Omgevingsverordening hebben wel betrekking op het initiatief. De planlocatie is op basis van de bij de Omgevingsverordening horende kaart gelegen binnen de aanduiding met regels omtrent glastuinbouw. Voorliggend initiatief is niet gerelateerd aan glastuinbouw waarmee deze aanduiding geen belemmering vormt. Verder wordt met het gasloos uitvoeren van de woning en het waar mogelijk gebruiken van duurzame energiebronnen aangesloten bij het provinciale belang van duurzaamheid. Derhalve past het plan binnen de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Maasdriel

De Structuurvisie Plus (vastgesteld 8 april 2004) geeft de gemeentelijke kaders voor het beheer en de ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied in de periode 2004-2015. Op 20 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel de 'Structuurvisie en plan-MER gemeente Maasdriel' vastgesteld. Deze structuurvisie is de actualisering van de 'Structuurvisie Plus Maasdriel 2004-2014' en is daarnaast de ruimtelijke vertaling van de 'Visie Maasdriel 2020+'.

Deze structuurvisie vertaalt de beleidsmatige visie en uitgangspunten door in een helder en leesbaar ruimtelijk beeld (het zogenaamde "ruimtelijke casco"), met bijbehorende uitvoeringsprogramma.



Uitsnede Ruimtelijke Casco Structuurvisie Maasdriel

Zoals weergegeven in bovenstaande afbeelding valt de planlocatie op basis van het Ruimtelijke Casco binnen de aanduiding 'oeverwallen'.

Oeverwallen

De oeverwallen zijn de hoger gesitueerde gronden, waarop het merendeel van de bebouwing aanwezig is en de meeste activiteiten plaatsvinden. Sinds jaar en dag concentreren de menselijke occupatiepatronen zich hier. De stroomruggen zijn door hun grondslag uitermate geschikt voor verschillende vormen van landbouw. Het landschap is op veel plekken kleinschalig van karakter.

Voor zover op de oeverwallen geen andere legenda-eenheden aanwezig zijn, bestaan de oeverwallen voornamelijk uit agrarisch landschap. De landbouw ondergaat de komende jaren een metamorfose. Schaalvergroting en het verbeteren van de efficiëntie zijn bepalende tendensen in vrijwel alle vormen van land- en tuinbouw die in Maasdriel aanwezig zijn. Het merendeel van de Maasdrielse bedrijven is gericht op groei en modernisering en gaat mee in deze tendens.

Het is gewenst de grootschalige bedrijven voor glastuinbouw en paddenstoelenteelt op de oeverwallen te verplaatsen naar de gebieden die zijn aangeduid als 'herstructureringsgebied glastuinbouw' of 'afweegbaar gebied voor glastuinbouw'. Het uiteindelijke doel is de oeverwallen buiten deze gebieden nagenoeg vrij van kassen en paddenstoelencellen te krijgen. Nieuwvestiging van dit soort bedrijven is uitgesloten. De vrijgekomen ruimte kan onder andere worden ingevuld met grondgebonden landbouw, andere vormen van landbouw en andere functies als recreatie en toerisme.

Op verschillende locaties zal agrarisch vastgoed beschikbaar komen. Deze vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) dient zoveel mogelijk behouden te blijven, waar dit het karakter van het gebied bepaalt. Voor deze vrijkomende agrarische bebouwing kan ingezet worden op functieverandering of verbredingsactiviteiten. Waar sprake is van niet beeldbepalende bebouwing is sloop denkbaar in ruil voor ontwikkelingsrechten elders (Ruimte-voor-Ruimte-constructie).

Planspecifiek

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie. Op de ontwikkellocatie is sprake van van een nieuwe woning in plaats van een voorheen aanwezige woning.

Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025

Algemeen

Op 30 juli 2021 is de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 vastgesteld. De Woonvisie vormt de verbinding met andere beleidsterreinen, zoals met name Duurzaamheid, Leefbaarheid en Wonen&Zorg, en vormt het kader van gemeentelijke beleidsuitgangspunten voor initiatiefnemers.

De regio Rivierenland is aantrekkelijk vanwege de centrale ligging, goede verbindingen en afwisseling aan woonmilieus met groen, ruimte en een relatief betaalbare woningvoorraad. Dit zorgt voor een toenemende druk op de woningmarkt. Dit wordt ook binnen Bommelerwaard ervaren. Het is van belang de kernwaarden en identiteit van onze gemeenten en kernen in stand te houden. Er wordt gezocht naar de juiste balans tussen het bieden van een passend woonperspectief voor onze inwoners, voorzien in de woonbehoefte van elders en behoud van de ruimtelijke kwaliteiten van de Bommelerwaard.

In de woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 komen vijf centrale thema's naar voren:

1. Snel voldoende woningen:

De woningbouwopgave voor de komende 10 jaar bestaat voor Maasdriel uit ca. 1.250. Vanwege de onbalans tussen vraag en aanbod worden nieuwbouw voor de komende 5 jaar versneld.

2. Meer variatie:

Tegelijkertijd wordt gezorgd voor de juiste woningen voor de juiste prijs op de juiste plek. Voor alle woningbouwontwikkelingen met meer dan 10 woningen wordt een differentiatie gehanteerd, waarmee alle doelgroepen passend bediend kunnen worden. Starters, doorstromers en met name ook senioren, die naar een passende woning willen doorstromen. Woningen in verschillende typologieën, huur en koop, in verschillende prijsklassen.

3. Duurzame woningvoorraad:

De eerste stap op weg naar een energie- en CO2-neutrale Bommelerwaard is het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

4. Wonen en zorg:

De realisatie van een breed palet van woningen en woonvormen voor senioren wordt gestimuleerd. Woonvormen, waarbij een passende vorm van zorg geboden kan worden.

5. Leefbaarheid:

burgers worden ondersteund om de kracht uit de samenleving te benutten om onze kernen aantrekkelijk te houden en mensen zich er thuis te laten voelen en verbonden te laten zijn met elkaar.

Planspecifiek

Het initiatief betreft het realiseren van 4 woningen. Deze ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave voor de komende 10 jaar in Maasdriel van ca. 700 tot 1.250 woningen. Het initiatief past daarom binnen de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 .

Woningbouwprogramma gemeente Maasdriel 2021-2030

Algemeen

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

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

Met het woningbouwprogramma 2021-2030, d.d. 10 december 2020, dat voorziet in de realisatie van 988 woningen, kan voor een substantieel deel voldaan worden aan de geprognostiseerde woningbehoefte voor de komende tien jaar. De geprognostiseerde woningbehoefte, de bandbreedte van 700 tot 1250 woningen, is vastgelegd in de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de bouw van een vervangende woning. Daarmee heeft het plan geen effect op de woningvoorraad en past het plan binnen het gemeentelijke beleid. Het project past daarom binnen de 'Woningbouwprogramma gemeente Maasdriel 2021-2030'.

Welstandsnota Maasdriel

in 2004 is door de gemeente Maasdriel de 'Welstandsnota Maasdriel' vastgesteld. Hierin zijn zowel gebiedsgerichte als algemene welstandscriteria geformuleerd. In de gemeentelijke welstandsnota is Maasdriel opgesplitst in elf deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'agrarisch landschap'. Voor dit hele gebied geldt welstandsniveau 3.

Planspecifiek

Het planvoornemen wordt uitgewerkt conform de in de welstandsnota opgenomen uitgangspunten. Nieuwe bouwaanvragen zullen worden getoetst aan de criteria. Bij de voorbereiding van de vergunningsaanvraag voor de bouw van de woning zal rekening worden gehouden met de welstandscriteria. Het voldoen aan deze eisen en criteria vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

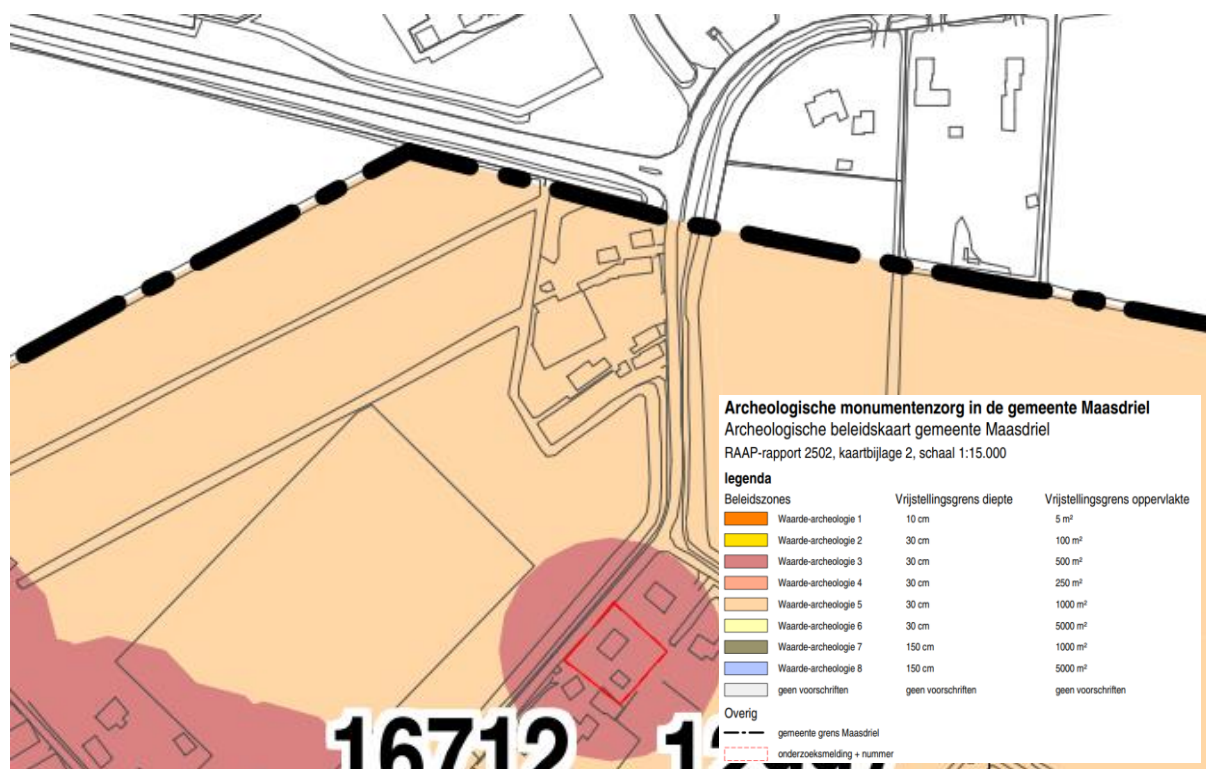
3. Haalbaarheid

3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met Rijksbeschermde gebouwde en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op grond van de Erfgoedwet moet de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Maasdriel is de locatie Wellseindsestraat 5 aangewezen als “Waarde-Archeologie 5”, zie daarvoor onderstaande uitsnede van deze beleidskaart.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Maasdriel

Eén en ander is meegenomen in het geldende bestemmingsplan ter plaatse in de vorm van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. Hiervoor geldt een vrijstellingsgrens voor ontwikkelingen tot een diepte van 30 cm en een oppervlakte van 1.000 m².

Planspecifiek

Ten behoeve van de nieuw te realiseren woning wordt een bouwvlak opgenomen. De toekomstige planontwikkeling binnen het bouwvlak is in dit geval uitgezonderd van archeologisch onderzoek. De geldende ondergrens voor archeologisch onderzoek wordt voor het bouwvlak niet overschreden. Voor het gehele plangebied is conform de beleidsadvieskaart wel een dubbelbestemming van toepassing. Als gevolg van de geplande sloop- en bouwwerkzaamheden worden de vrijstellingsgrenzen uit de archeologische dubbelbestemming niet overschreden. Derhalve is archeologisch onderzoek niet nodig.

Cultuurhistorie

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij een ruimtelijke ontwikkeling worden verantwoord op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden.

Planspecifiek

In en rond het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden welke als gevolg van dit plan worden aangetast. Ook kent de te slopen woning geen monumentale status. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand heeft als doel bijvoorbeeld om ter plaatse van een 'gevoelig' object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving.

Planspecifiek

Ten noorden van de beoogde woning, aan de Wellseindsetraat 9, bevindt zich een bedrijfsbestemming en functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – keukencentrum' (detailhandel). Hiervoor geldt milieucategorie 1 en een richtafstand van 10 meter. Hier valt onderhavige locatie buiten.

Verder bevindt zich in de omgeving van de locatie geen relevante bedrijvigheid. Daarmee vormt dit aspect geen belemmering.

3.3 Geur agrarische bedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is Activiteitenbesluit het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen.

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel de verordening geurhinder en veehouderij gemeente Maasdriel en de gebiedsvisie geurhinder en veehouderij vastgesteld. In de verordening is bekeken welke toekomstige projecten geurhinder kunnen ondervinden van (intensieve) veehouderijen. Voorliggende ontwikkeling is niet als apart project onderscheiden.

Verder is voor aantal soorten in de Wgv geen geuremissie vastgesteld, maar geldt een vaste afstand om een goed woon- en leefklimaat binnen geurgevoelige objecten te kunnen waarborgen. De afstand tussen een geurgevoelig object en een veehouderij dient buiten de bebouwde kom tenminste 50 meter te bedragen.

Planspecifiek

In de omgeving van de locatie bevinden zich geen relevante agrarische bedrijven welke tot geurhinder leiden ter plaatse van de beoogde woning. Het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf ligt op 200 meter afstand. Daarmee vormt dit aspect geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3.4 Geluid

Bij een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat de beoogde bestemming geen veroorzaker is van overtollig omgevingslawaai en moet bovendien op basis van de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Voor geluidsgevoelige bestemming geldt op basis van deze wet een maximale geluidsbelasting van 48 dB. Burgemeesters en wethouders kunnen een hogere grenswaarde verlenen. Deze is afhankelijk van de omgeving. Voor binnenstedelijke situatie kan een hogere waarde tot maximaal 63 dB worden en in buitenstedelijke situaties tot maximaal 58 dB.

Planspecifiek

Door NIPA milieutechniek b.v. is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 13 juli 2022 met rapportnummer N222601.001/LHO is als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels, geprojecteerd op de grenzen van het bouwblok van de nieuwe woonbestemming de geluidbelasting ten hoogste 52 dB inclusief aftrek ex. artikel 110g Wgh bedraagt vanwege het wegverkeer op de Wellseindsestraat/Delwijnsestraat. Als gevolg van de Maas-Waalweg is een geluidbelasting van 49 dB berekend.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB van wegverkeerslawaaï wordt daarmee overschreden. Daarom zijn de mogelijkheden om de berekende gevelbelasting terug te brengen naar 48 dB voor wegverkeerslawaaï onderzocht. Hierbij is gebleken dat:

- verlaging van de verkeersintensiteit op de wegen niet aan de orde is,
- het toepassen van extra schermen of wallen in het gebied tussen de ontvanger en de weg, bijvoorbeeld langs de weg, uit stedenbouwkundig oogpunt niet acceptabel is,
- één van de betrokken wegen (nieuw wegvak Maas Waalweg in westelijke richting) wordt voorzien van een geluidreducerende deklaag. De overige wegen worden eventueel bij groot onderhoud van een dergelijke wegdek voorzien,
- de situering van de bouwlocatie vastligt,
- de nieuwe woning vervangt bestaande bebouwing tussen de bestaande woningen.

Aan de maximale ontheffingswaarde wordt voldaan. Een aanvraag om een hogere waarde voor wegverkeerslawaaï is noodzakelijk. Hierbij kan voor de vast te stellen waarden voor de Maas Waalweg uitgegaan worden van Bijlage 3 (pagina 17) van het akoestisch onderzoek, op deze waarde dient nog een aftrek toegepast te worden conform artikel 110 g uit de Wet Geluidhinder van 2 dB. Voor de Delwijksestraat-Wellseindsestraat kan voor de vast te stellen waarden uitgegaan worden van Bijlage 3 (pagina 18) van het akoestisch onderzoek, op deze waarde dient nog een aftrek toegepast te worden conform artikel 110 g uit de Wet Geluidhinder van 5 dB.

Bij de berekende gecumuleerde geluidbelasting van ten hoogste 57 dB is een geluidwering van de gevel van 24 dB vereist om het woon- en leefklimaat van de woning te waarborgen. Dit moet met een onderzoek naar de geluidwering van de gevel worden aangetoond. Dit onderzoek wordt toegevoegd aan de aanvraag om omgevingsvergunning voor de woning.

Vanuit akoestisch oogpunt bestaan geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

3.5 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de voorgenomen bestemming niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. In het belang van de bescherming van het milieu zijn, om de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming. Deze wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie, in dit geval voor de functie wonen.

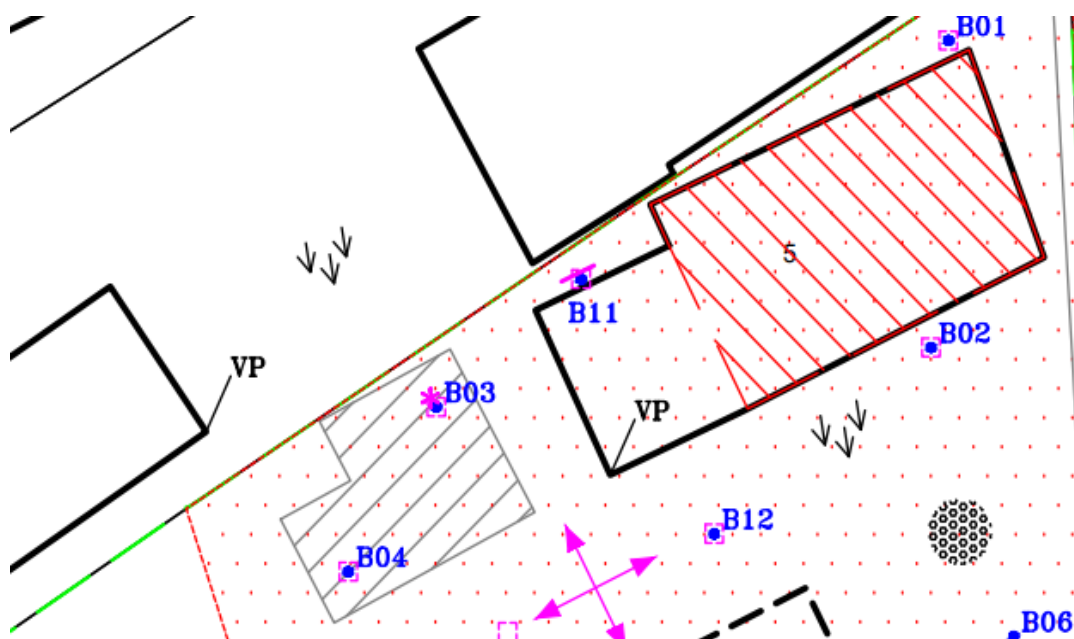
Planspecifiek

Teneinde te bepalen of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie zijn door Verhoeven Milieutechniek B.V. diverse (bodem)onderzoeken uitgevoerd. De rapportage van deze onderzoeken d.d. 11 juli 2022 met projectnummer B22.8612 is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Middels de voorliggende onderzoeken is een indicatie verkregen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem/puin (inclusief asbest) op de onderzoekslocatie gelegen aan de Welleindsestraat 5 te Well. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren bestaan tegen de toekomstige nieuwbouw. Voor wat betreft de onderzochte grond (NEN), grondwater (NEN) en asbest in grond is op basis van voorliggend onderzoek de milieuhygiënische kwaliteit in voldoende mate onderzocht en

bestaan geen verdere belemmeringen tegen de voorgenomen nieuwbouw.

Voor wat betreft de sloop van de bestaande woning bestaan in verband met aangetroffen asbest- en PAK-verontreiniging vooralsnog bezwaren. De asbestresultaten geven formeel gezien aanleiding tot vervolg, aangezien een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest in de bovengrond aanwezig is. Formeel gezien dient een nader onderzoek naar asbest uitgevoerd te worden om de omvang van de asbestverontreiniging te bepalen. Aangezien duidelijk sprake is van een verontreiniging veroorzaakt door asbesthoudend plaatmateriaal, hetgeen te relateren is aan de volledige asbestplaat in de bodem, wordt aangenomen dat de verontreiniging met asbest zich enkel ter plaatse van proefgat B11 bevindt (zie navolgende afbeelding).



Overzicht boringen bodemonderzoek

De volledige asbestplaat wordt verwijderd en tevens wordt het asbesthoudend plaatmateriaal in de bodem verwijderd. Om deze reden is het niet zinvol om hiervoor vooraf een afzonderlijk nader onderzoek naar asbest uit te voeren. De asbestplaat en asbesthoudende plaatmaterialen vormen naar inzien van Verhoeven Milieutechniek geen belemmering voor de toekomstige nieuwbouw (bouwvlak), aangezien ter plaatse van het toekomstige bouwvlak zintuiglijk en analytisch geen asbest is aangetroffen. Ook in de overige grond- en puinmengmonsters zijn geen noemenswaardige asbestverontreinigingen aangetroffen.

Nader bodemonderzoek

Door Verhoeven Milieutechniek b.v. is nader grondonderzoek verricht naar zink en PAK en is aanvullend historisch onderzoek overige onverdachte locatie, Wellseindsestraat 5 te Well. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Verhoeven Milieutechniek b.v. d.d. 30 oktober 2023 met projectnummer B23.9016/Brfrpp-01/MH en is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het nader grondonderzoek ter plaatse van de kadastrale percelen L 157 (voormalig erf Wellseindsestraat 5) en L 158 (nieuwe bouwvlak) blijkt dat de aanwezigheid van de matig puinhoudende zandlagen ter plaatse van de voorgaande boringen B04 en B03 met matig tot sterk verhoogde gehalten voor zink en/of PAK niet meer is bevestigd. Tevens zijn in de overige afperkende boringen geen matig puinhoudende zandlagen aangetroffen en zijn maximaal licht verhoogde gehalten voor zink en/of PAK aangetroffen. Op basis hiervan zijn voor de onderzoekslocatie geen sterk verhoogde gehalten voor zink en/of PAK van toepassing en kan géén sprake zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Middels de voorgaande onderzoeken was reeds vastgesteld dat ter plaatse van het nieuwe bouwvlak (kadastraal perceel L 158) geen noemenswaardige verhoogde gehalten voor de NEN-parameters, OCB en asbest aanwezig zijn. Zoals hierboven is aangegeven zijn tevens geen ernstige verontreinigingen met zink en PAK aanwezig op basis van het nader onderzoek.

Op basis van de verkregen informatie uit het aanvullend historisch onderzoek en de voorgaande bodemonderzoeken bestaat definitief geen verdenking dat sprake is van bodemverontreiniging ter plaatse van het overige onverdachte weiland. Het uitvoeren van een aanvullend verkennend onderzoek ter plaatse van het overige onverdachte weiland is niet noodzakelijk.

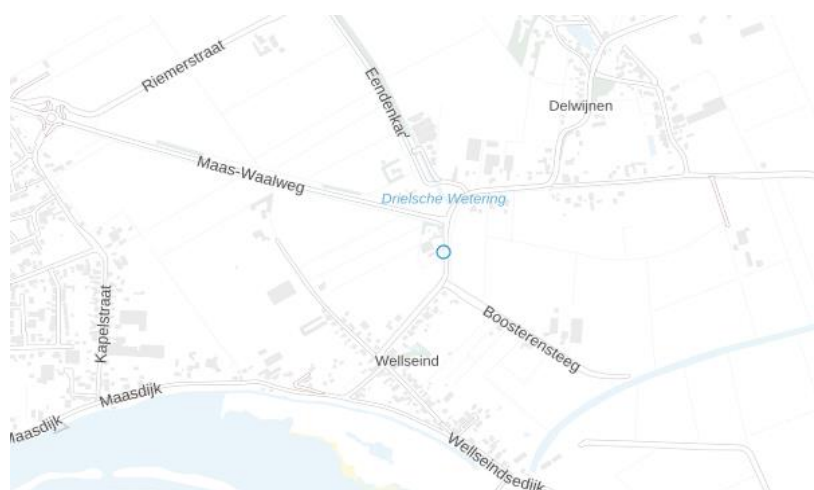
Geconcludeerd wordt dat de kwaliteit van de bodem ter plaatse geen wezenlijke belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling aan de Wellseindsestraat 5.

3.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Bij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten zoals onder meer woningen, dient de invloed van deze aspecten in beeld te worden gebracht.

Planspecifiek

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de Risicokaart.



Uitsnede Risicokaart. Planlocatie rood omcirkeld.

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen relevante risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen relevante transportroutes.

Buisleiding

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen relevante buisleidingen

Het aspect externe veiligheid vormt in conclusie geen belemmering voor voorliggend plan.

3.7 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.

De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- gevoelige bestemmingen (waaronder woningen, scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet wordt overschreden, te weten:

- Woningbouw: 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen moet middels een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden. Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Planspecifiek

Het initiatief betreft de herbouw van een bestaande woning. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt en daarmee niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Hiernaast moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende is. Hiertoe is gebruik gemaakt van monitoringstool en bijbehorende kaart van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hieruit blijkt dat de jaarlijkse grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} (respectievelijk 35, 35 en 20 µg/m³) ter plaatste van het meest nabij gelegen rekenpunt (ID15576324) in 2020 en 2030 niet worden overschreden.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

3.8 Besluit milieueffectrapportage

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage moeten de milieueffecten van activiteiten die worden genoemd in de bijlage C of D van dat besluit beoordeeld worden, voordat het bevoegd gezag een besluit neemt of een plan vaststelt. Ook als de richtwaarden uit onderdeel D van het besluit niet worden overschreden moet het bevoegd gezag zich ervan vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing is vormvrij, maar aan de inhoud worden wel eisen gesteld. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk en het plan kan worden vastgesteld;
2. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn niet uitgesloten. Er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

M.e.r.-plicht op grond van de Wet natuurbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet

1998. Met het opstellen van een plan mogen de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de soortenhabitats niet verslechteren. Het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Indien dat niet kan worden uitgesloten, is een plan m.e.r.-plichtig.

Planspecifiek

Het bestemmingsplan maakt de herbouw van een bestaande woning mogelijk. Deze ontwikkeling valt onder onderdeel D11.2 van bijlage II van het Besluit m.e.r. In deze bijlage zijn ook drempelwaarden opgenomen. De activiteit blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. Ook gelet op de ligging van het plangebied worden geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Om de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. Deze milieugevolgen zijn ook in samenhang met andere activiteiten in de omgeving bekeken (cumulatie). De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk.

De conclusie is dat geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen en het gebied waarop het effect zou kunnen hebben.

3.9 Wet natuurbescherming

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient op grond van de Wet natuurbescherming bevestigd te worden wat het effect van de ontwikkeling is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Een ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op de instandhouding van soorten en ook geen nadelig effect hebben op omliggende beschermde natuurgebieden. Ook op grote(re) afstand kan sprake zijn van een negatief effect; bijvoorbeeld in het kader van de uitstoot van stikstof als gevolg van een ontwikkeling.

Planspecifiek

Om vast te stellen of voorgenomen ontwikkeling een negatief effect heeft op natuurwaarden in en rond de planlocatie wordt gekeken naar beschermde soorten en gebieden.

Soortenbescherming

Op de locatie bevindt zich geen begroeiing of bebouwing welke gesloopt wordt als gevolg van deze ontwikkeling. Derhalve kan worden gesteld dat als gevolg van deze ontwikkeling geen beschermde soorten worden aangetast.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Gelders Natuurnetwerk en/of de Groene Ontwikkelingszone. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

Om een negatief effect volledig uit te kunnen sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de realisatie- als gebruiksfase. De resultaten daarvan zijn bij deze bijlage gevoegd. Uit de met toepassing van AERIUS Calculator gemaakte berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger

dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de bouw en het gebruik van de boogde woning niet leidt tot significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen kapwerkzaamheden beoogd.

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3.10 Water en riolering

Waterbeheer en watertoets

In een vroeg stadium van de planvorming moet overleg worden gevoerd met de waterbeheerder. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Rivierenland, die verantwoordelijk is voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van het project wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van de gemeente en het waterschap nader wordt behandeld.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal

- Nationaal Waterplan (NWP)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

- Regionaal Waterprogramma Gelderland
- Omgevingsverordening Gelderland

Waterschap

Met het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Waterschap Rivierenland zorgt voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem. Deze missie is het vertrekpunt voor alle activiteiten en projecten van Waterschap Rivierenland. De langetermijnvisie staat in de Watervisie 2050. Deze visie is in het WBP uitgewerkt met oplossingen, maatregelen en ideeën voor de korte termijn; een planperiode van zes jaar. Voor dit WBP is dat 2022-2027. De maatregelen worden gerealiseerd via projecten en in het reguliere beheer en onderhoud. Voor de kortere termijn bepaalt ook het akkoord, dat het bestuur heeft gesloten na de waterschapsverkiezingen van 2019, de koers van het waterschap.

Hiermee trekt het Waterschap Rivierenland de lijn door van het vorige waterbeheerplan. Bij de uitvoering van het programma beweegt het waterschap mee met veranderingen en benutten zij de kansen die zich voordoen in de regio. Om inhoudelijke ambities te bereiken ligt het accent onder meer op:

- Gebiedsgericht werken;
- Waterbewustzijn;
- Innovatie.

Het waterbeheerprogramma is het centrale beleidsdocument van het waterschap. Het programma biedt houvast voor bestuurders en ambtenaren. De doelen en maatregelen in het waterbeheerprogramma zijn opgesteld samen met provincies, gemeenten en andere partijen. Het waterschap houdt rekening met provinciale functies en werkt mee aan het realiseren van provinciale doelen.

In de Beleidsregels van het waterschap is een vuistregel opgenomen voor de compensatie van toename aan verhard oppervlak. Deze vuistregel houdt in dat voor elke hectare nieuw verhard oppervlak er 436 m³ waterberging gerealiseerd moet worden (gebaseerd op de T=10+10% bui). In het stedelijk gebied is de toename voor de eerste 500 m² verhard oppervlak vrijgesteld van watercompensatie en voor het landelijk gebied is dit 1.500 m². De afdeling Vergunningen van het Waterschap Rivierland toetst of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling. Uitgangspunt is dat gecompenseerd kan worden voor de toename van de verharding. Verder mag bij de nieuwbouw geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen.

Gemeente

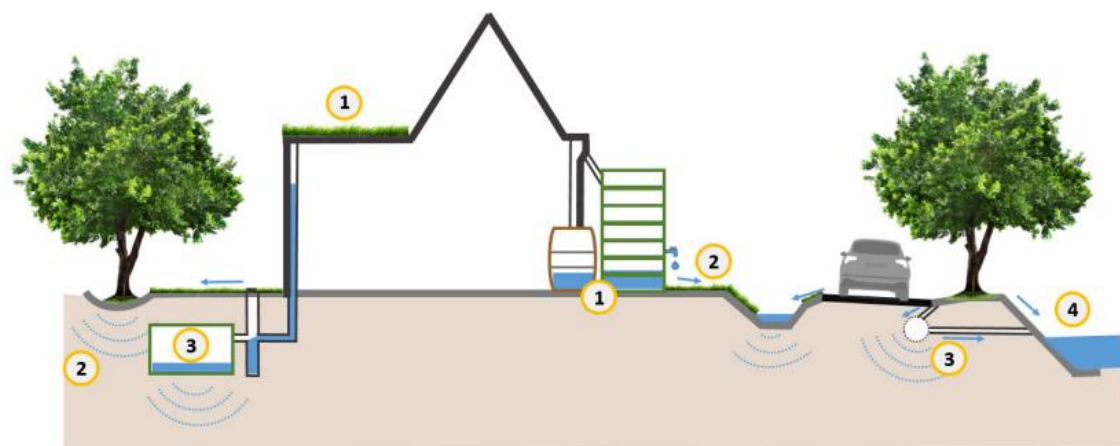
Gemeenten Maasdiel en Zaltbommel hebben gezamenlijk het 'Water en Rioleringsplan Bommelerwaard 2022 - 2026' opgesteld. Hierin geeft de Bommelerwaard aan hoe invulling wordt gegeven aan de zorgplichten uit de Wet milieubeheer en de Waterwet. Bijlage C gaat specifiek in op het hemelwaterbeleid van de gemeente Maasdiel. Om (nog) duurzamer om te gaan met hemelwater worden de volgende doelen nagestreefd:

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

De voorkeursvolgorde 'omgang met hemelwater en ander afvalwater aan de bron' binnen de gemeente Maasdiel, gebaseerd op het landelijke hemelwaterbeleid, is als volgt:

1. vasthouden op daken, bergingen als regentonnen/schuttingen nuttig gebruiken;
2. op maaiveld infiltreren waar mogelijk;
3. ondergronds ondiep infiltreren via een particuliere voorziening;
4. verwerken in het oppervlaktewater.

Deze voorkeursvolgorde is schetsmatig weergegeven in onderstaande figuur.



Voorkeursvolgorde 'omgang met hemelwater en ander afvalwater aan de bron'

Planspecifiek

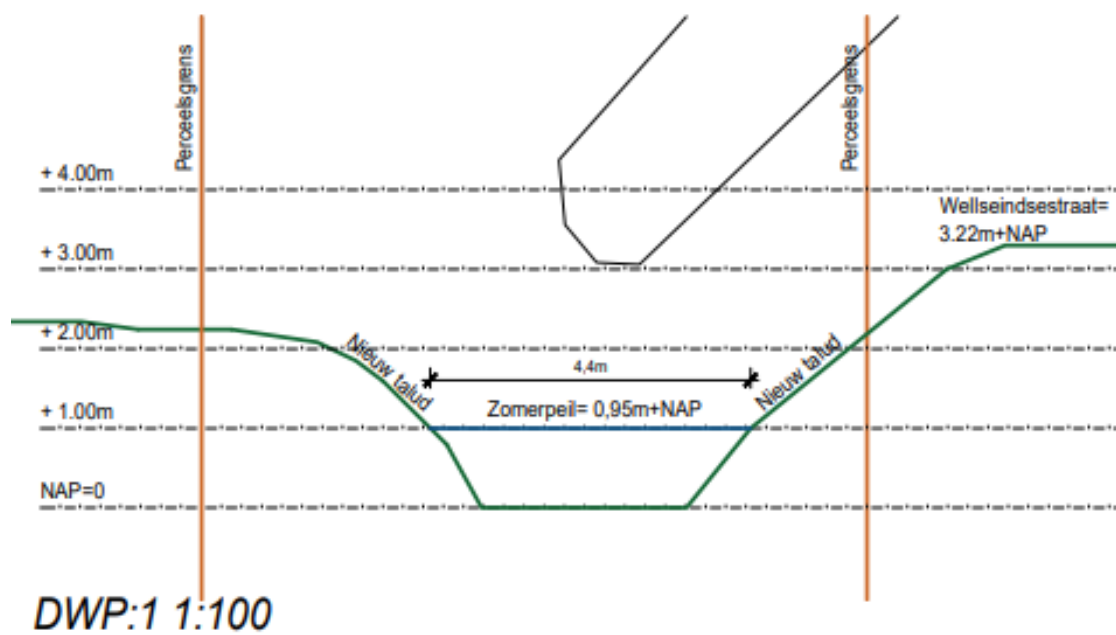
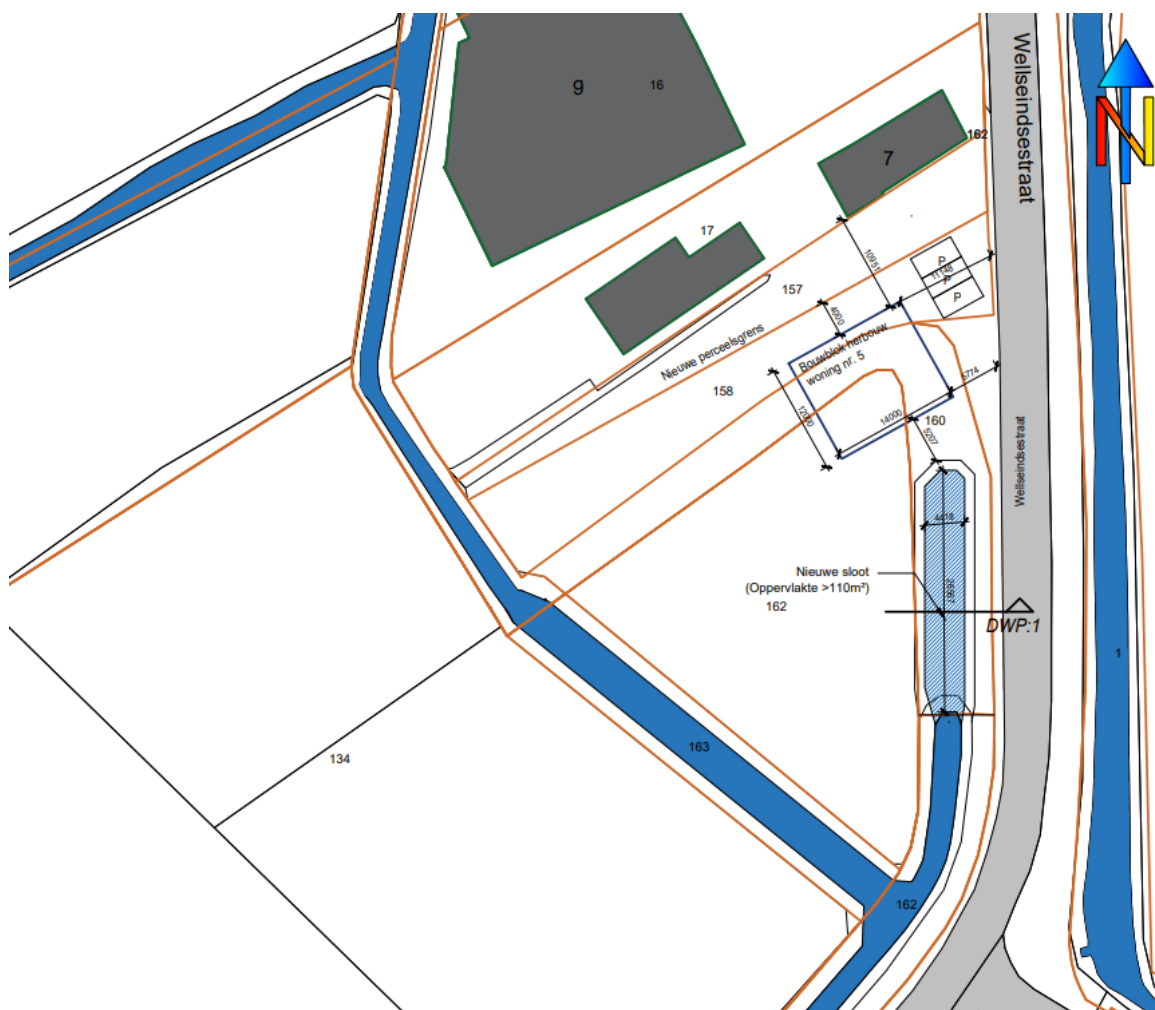
In de bestaande situatie op Welleindsestraat 5 is sprake van een bestaande woning met omliggende verharding. Als gevolg van de bouw van voorgenomen ontwikkeling zal de verharding op deze locatie ten opzichte van de bestaande situatie niet of nauwelijks toenemen. Echter, volgens de gemeentelijke regels mag bij nieuwbouw (herbouw) de bestaande verharding niet worden afgetrokken van het nieuwe oppervlak. Er is daarmee een compensatieopgave in dit plan.

Volgens het 'Water en Rioleringsplan Bommelerwaard 2022 - 2026' dient watercompensatie over het volledige verharde oppervlak dat in de toekomst aanwezig is, ontworpen te worden. In het gemeentelijk water- en rioleringsplan is aangegeven dat bij een vrijstaande woning uitgegaan moet worden van een rekenwaarde van 70% van de oppervlakte van de kavel. De oppervlakte van de woonbestemming is 1095 m². In de berekening van de watercompensatie dient daarom te worden uitgegaan van 767 m² (70% van 1.095 m²).

De voorziening voor de watercompensatie dient gedimensioneerd te worden op een T=10+10% situatie. Dit houdt in dat 43,6 mm hemelwater per m² verhard oppervlak geborgen dient te worden. Dit komt neer op 43,6 liter/m² verhard oppervlak.

Op basis van een toename van 767 m² aan verharding leidt tot een benodigde watercompensatie van 33,4 m³ (767 m² * 0,0436 = 33,4 m³). Uitgaande van een peilstijging van 30 centimeter betekent dit dat een oppervlakte van afgerond 111 m² oppervlakte water dient te worden gerealiseerd.

De bedoeling is om ten behoeve van de benodigde watercompensatie de bestaande watergang aan de oostzijde van de locatie te verbreden en te verlengen. De ligging van de watergang en het dwarsprofiel zijn weergegeven op voorgaande afbeeldingen.



Watercompensatie

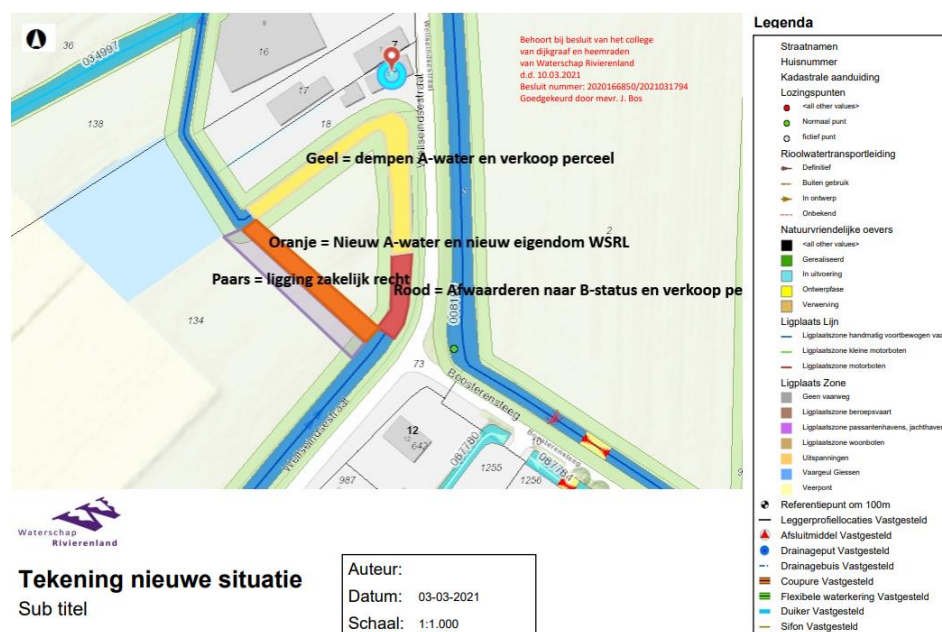
De realisatie en instandhouding van voldoende waterberging is in de regels van het plan juridisch geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Watergangen

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Legger Wateren van Waterschap Rivierenland weergegeven.



Ten behoeve van de voorgenomen plan is een A-watgang verlegd. Hiervoor is op 10 maart 2021 een watervergunning aangevraagd en verleend. De nieuwe situatie is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Het bestemmingsplan houdt rekening met de verlegging van de A-watgang. De verlegde A-watgang is bestemd als "Water".

Waterveiligheid

De locatie bevindt zich niet in de directe nabijheid van een waterkering.

Grondwater

Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het waterpeil in sloten en vaarten. Dit peil heeft indirect effect op het grondwaterpeil. Gemeenten moeten overlast door te veel of te weinig grondwater beperken. Particulieren zijn verantwoordelijk voor het grondwater op hun perceel.

Drooglegging is het verschil tussen maaiveldniveau en oppervlaktewaterpeil of het bouwpeil boven het zomerwaterpeil in de sloot ligt. Waterschap Rivierenland adviseert voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,00 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,30 meter.

De locatie Welleindsestraat 5 ligt in het peilgebied BOM401. Volgens het ter plaatse van toepassing zijnde Peilbesluit streeft het waterschap in die peilgebied de volgende waterpeilen na:

- Zomerpeil m NAP: 0,95
- Winterpeil m NAP: 0,80

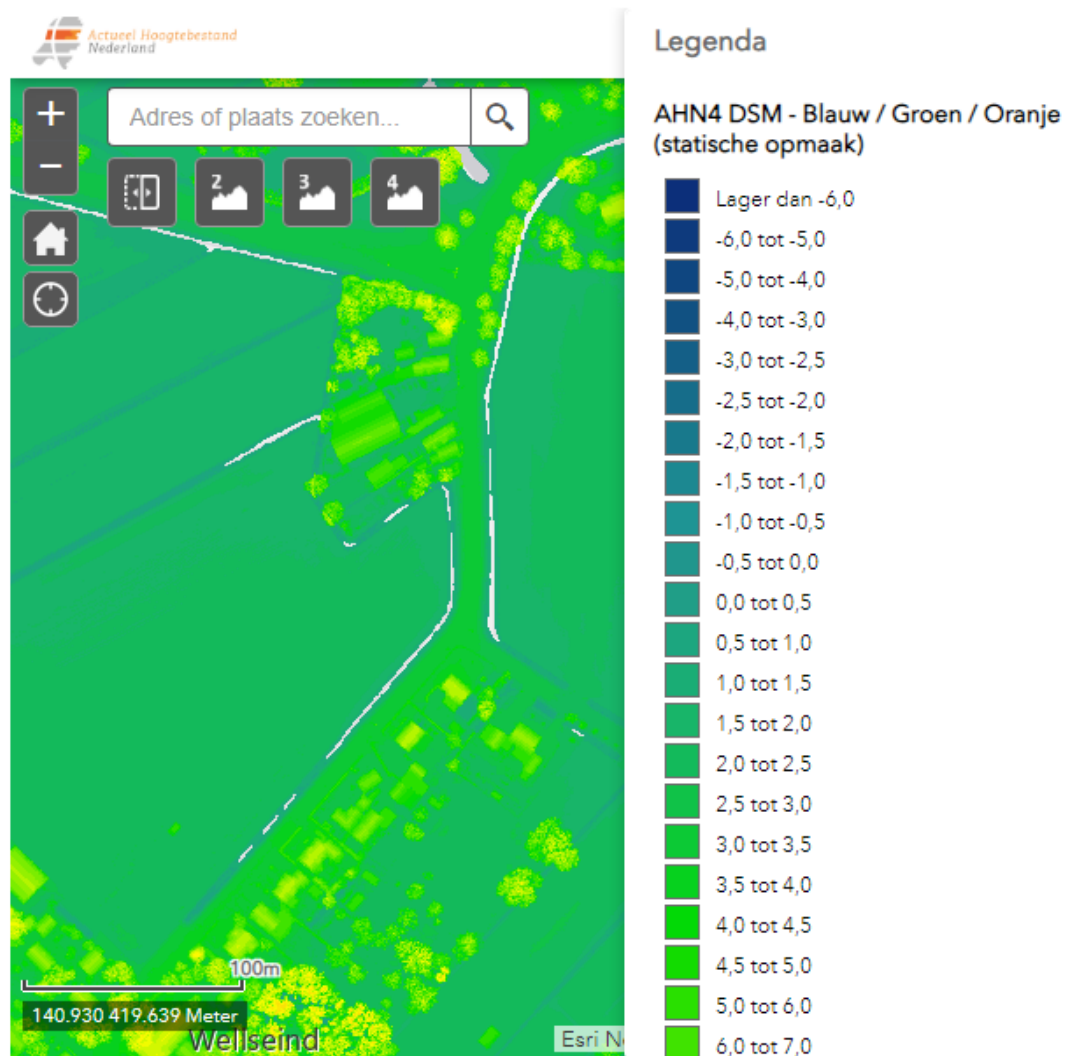
Uitgaande van het zomerpeil van + 0,95 NAP betekent dit dat bij de bouw van een woning met kruipruimte er sprake is van voldoende drooglegging als een bouwpeil wordt gehanteerd van 2,25 meter +NAP.

Het maaiveld ter plaatse van de bestaande bebouwing ten noorden van plangebied ligt op circa 2,50 meter +NAP. De bedoeling is om het bouwpeil van de nieuwe woning (zonder kruipruimte) op een vergelijkbare hoogte te realiseren. Daarmee is sprake van voldoende drooglegging. Het maaiveld ligt volgens de AHN op een hoogte van circa 1,90 meter boven NAP en zal derhalve met ten minste 40 centimeter worden opgehoogd.

Om toekomstige grondwaterproblemen te voorkomen, stellen gemeente en waterschap minimale eisen aan de minimale ontwatering. Bij nieuwbouw worden de volgende ontwateringsdiepten gebruikt:

- 1,00 meter bij bebouwing (met kruipruimte)
- 0,30 meter bij bebouwing (zonder kruipruimte)
- 0,50 bij tuinen en groenvoorzieningen.

Uitgaande van een woning zonder kruipruimte betekent dat in dit geval dat de afstand tussen maaiveld en maatgevende grondwaterstand groter dient te zijn dan 0,3 meter. Uit de Lizard-viewer (<https://vitens/lizrd.net/viewer/map>) blijkt dat ter plaatse van het meest nabij gelegen grondwaterstation 45A-2475 aan de Lenshoek sprake is van een GHG van 2.11 m +NAP. Met een beoogd maaiveld van 2,50 meter +NAP wordt voldaan aan de ontwateringseis.



Uitsnede AHN

Riolering

De nieuw te realiseren woning wordt met een eigen huisaansluiting aangesloten op de reeds aanwezige drukriolering. Daarop wordt enkel het vuilwater aangesloten.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

3.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die planologisch relevant zijn.

3.12 Klimaat

Bij de realisatie van de woning en de inrichting van het perceel wordt rekening gehouden met ruimtelijke (klimaat) adaptatie. Ook wordt met behoud van bestaand groen alsook de realisatie van nieuw groen wordt getracht bij te dragen aan het verminderen van hittestress.

3.13 Duurzaamheid

De nieuw te bouwen woning zal gasloos worden uitgevoerd en waar mogelijk zal toepassing worden gegeven aan duurzame oplossingen, onder andere in het kader van energieverbruik. Hierbij kan worden gedacht aan de plaatsing van zonnepanelen, vloerverwarming en -verkoeling en het gebruik van aardwarmte en/of restwarmte.

4. Juridische planopzet

4.1 Vormgeving

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal inleidende regels. In deze paragraaf volgt een korte toelichting op deze regels. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een toelichting;
- regels;
- een digitale verbeelding, die ook een analoge versie heeft.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden weergegeven. Naast een bestemming worden er ook aanduidingen en dubbelbestemmingen op de verbeelding weergegeven. Deze bestemmingen, aanduidingen en dubbelbestemmingen zijn nader uitgewerkt in de regels. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt gemotiveerd hoe de keuze van de bestemmingen tot stand is gekomen en waarom de regels zijn opgenomen.

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels: in dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Niet alle begrippen worden verklaard. Slechts die begrippen waarover interpretatiekwesties kunnen ontstaan en die daardoor een eenduidige toepassing van de regels kunnen verhinderen worden toegelicht. Ook is de wijze van meten in dit hoofdstuk bepaald (artikel 2).
2. Bestemmingsregels: in het tweede hoofdstuk zijn de bestemmingsregels opgenomen. Per bestemming is aangegeven welke functies tot de bestemming worden gerekend en wat de specifieke bouw- en gebruiksregels van de gronden zijn.
3. Algemene regels: het derde hoofdstuk bevat bepalingen met een algemeen karakter. Hierin is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen, alsmede de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels.
4. Overgangs- en slotregels: in het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en de slotbepaling opgenomen. Hoewel het hier ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen. Hieronder worden de regels, voor zover dat nodig is voor een juiste interpretatie van de juridische regeling in het plan, nader toegelicht.

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal inleidende regels. In deze paragraaf volgt een toelichting op deze regels.

Begrippen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Het begrip bestaand is in een aantal regelingen opgenomen en verklaard in de begripsomschrijving.

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van onder meer de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken, is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Ook is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de regels. Dit betreffen ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en masten en dergelijke.

4.2 Begrenzing plangebied en bestemmingen

Begrenzing plangebied

De grens van het plangebied is bepaald op basis van het eigendom van de initiatiefnemer. Tevens heeft bij de begrenzing van het plangebied de aanpassing van de watergang een rol gespeeld.

Bestemmingen en aanduidingen

De bestemmingen zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Samen geeft dit de regels voor gebruik en bebouwing van de grond. De bestemmingen worden hierna besproken.

Agrarisch met waarden

Op deze gronden mag, met uitzondering van erfafscheidingen, niet worden gebouwd.

Water

De bestaande en toekomstige watergang binnen het plangebied is bestemd als "Water". De bestemming heeft betrekking op de verlegde A-watergang. Vanwege de aard van de bestemming zijn de bouw mogelijkheden beperkt.

Wonen

De bestemming "Wonen" geldt voor de gronden die gebruikt gaan worden voor de woning en de bijbehorende tuin. Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning is een bouwvlak op de verbeelding aangegeven. De woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. Voor de woning is bepaald dat de inhoud daarvan niet groter mag zijn dan 750 m³.

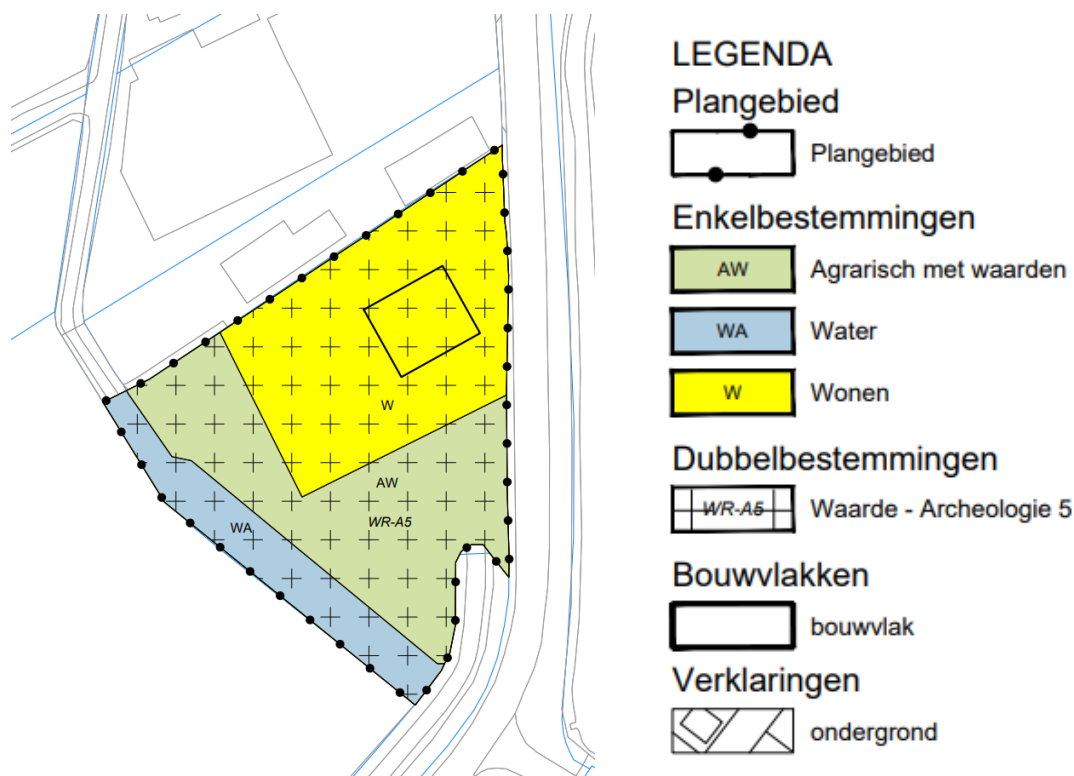
Buiten het hoofdgebouw mogen op het perceel zowel binnen als buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden opgericht dit betreft bijgebouwen, uit- of aanbouwen en overkappingen. De maximale maatvoering voor bijbehorende bouwwerken is gelimiteerd tot maximaal 100 m².

Waarde Archeologie 5

Op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 5" gekregen. Indien in het plangebied werkzaamheden plaatsvinden met een grotere oppervlakte dan 1000 m² en dieper dan 30 centimeter dient volgens deze dubbelbestemming archeologisch onderzoek plaats te vinden.

4.3 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond. De verbeelding is hieronder afgebeeld.



Verbeelding

4.4 Handhaving

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

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde

overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Wabo. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik. Vervolgens is door middel van het opnemen van diverse flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen. De verbeelding, de regels en de toelichting zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatie- en uitvoeringsproblemen zo veel mogelijk worden voorkomen, en, dat zodoende handhavingssituaties worden voorkomen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. Voorliggende ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein. De initiatiefnemer heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten om de kosten voor de begeleiding van het bestemmingsplan op de initiatiefnemer te kunnen verhalen. Verder heeft de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst gesloten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de eigenaar van het naastgelegen perceel Wellseindsestraat 7 over de voorgenomen bouw van de woning op Wellseindsestraat 5. Uit dit overleg is gebleken dat er bij deze eigenaar geen bezwaren bestaan de voorgenomen ontwikkeling.

Separate bijlagen

Akoestisch onderzoek

Bodemonderzoek

Nader bodemonderzoek

Memo stikstof

AERIUS-berekeningen