



Bestemmingsplan

‘Well herziening 2023, Heust ong.’

NL.IMRO.0263.BP1286-VA01

Gemeente Maasdriel



Colofon

Bestemmingsplan: Well herziening 2023, Heust ong.

Rapportnummer: 2020.1045

Status: Vastgesteld

Datum: 3 februari 2025

Projectlocatie

Heust ong.

5325 XC Well

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Mgr. Bekkersstraat 56

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Contact

Reland locatieontwikkeling

085 043 1949

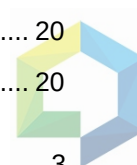
info@reland.nl

© februari 2025 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Huidige situatie plangebied	7
2.4 Bestemmingsplan	7
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Ontwikkeling	9
3.3 Stedenbouwkundige analyse.....	10
3.4 Landschappelijke inpassing.....	10
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Rijksbeleid	12
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	12
4.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
4.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	13
4.2.4 Ladder voor duurzame ontwikkeling.....	13
4.3 Provinciaal beleid.....	14
4.3.1 Omgevingsvisie Gelderland.....	14
4.3.2 Omgevingsverordening Gelderland.....	14
4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid.....	15
4.4.1 Bestemmingsplan ‘Well en Wellseind’	15
4.4.2 Structuurvisie Maasdriel	16
4.4.3 Omgevingsvisie Bommelerwaard	17
4.4.4 Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025.....	18
4.4.5 Woningbouwprogramma 2021-2023	19
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	20
5.1 Milieu	20
5.1.1 M.e.r. plicht	20
5.1.2 Bodem	20



5.1.3	Lucht	23
5.1.4	Geur	24
5.1.5	Geluid	25
5.1.6	Externe veiligheid	25
5.1.7	Volksgezondheid in relatie tot veehouderij	28
5.1.8	Bedrijven en milieuzonering	29
5.1.9	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	30
5.1.10	Spuitzones gewasbescherming	31
5.2	Water	31
5.2.1	Beleid	31
5.2.2	Waterhuishoudkundige situatie	32
5.3	Natuur	33
5.3.1	Gebiedsbescherming	33
5.3.2	Soortenbescherming	34
5.4	Archeologie	34
5.5	Landschap en cultuurhistorie	36
5.6	Verkeer en parkeren	37
5.6.1	Mobiliteit	37
5.6.2	Parkeren	38
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid		39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

BIJLAGEN

Bijlage I	Landschappelijke inpassing
Bijlage II	Historisch bodemonderzoek
Bijlage III	Verkennd bodem- en asbestonderzoek
Bijlage IV	Aanvullend bodemonderzoek
Bijlage V	Infiltratieonderzoek
Bijlage VI	Quickscan flora en fauna
Bijlage VII	Archeologisch onderzoek
Bijlage VIII	Omgevingsdialoog
Bijlage IX	Nota van Zienswijzen

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van een onbebouwd stuk grond aan de Heust te Well. Het voornemen is om op deze locatie de bouw van één vrijstaande woning mogelijk te maken. Het realiseren van een woning ter plaatse is niet rechtstreeks toegestaan conform het geldende bestemmingsplan. Op 23 april 2021 is het voornemen middels een principeverzoek voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel. Op 21 oktober 2021 heeft het college besloten om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het initiatief.

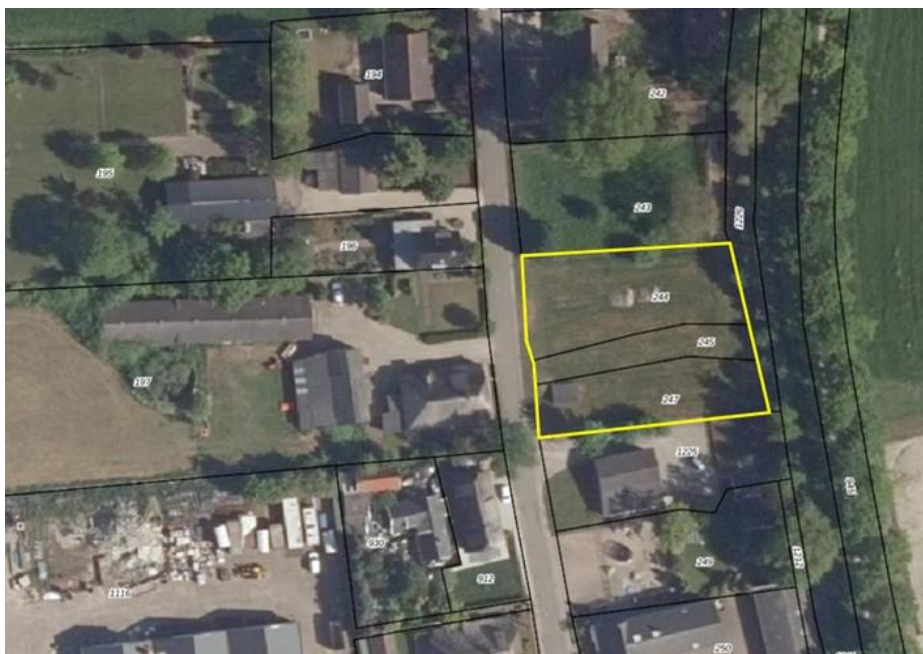
Het plangebied heeft in de huidige situatie een agrarische bestemming met landschaps- en cultuurhistorische waarden. Om de realisatie van een woning ter plaatse mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Ten behoeve van deze procedure is onderliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting (de motivatie en onderbouwing van het initiatief) en de juridisch bindende delen die in werking treden na vaststelling van het bestemmingsplan (de regels en de verbeelding).

1.2 Doel

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is om ter plaatse van het plangebied de realisatie van één vrijstaande woning mogelijk te maken.

1.3 Plangebied

Het plangebied ligt in de kern Well in de gemeente Maasdriel en ligt binnen de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Ammerzoden, sectie H, nummers 244, 245 en 247 (figuur 1). De percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.700 m².



Figuur 1 Luchtfoto met plangebied geel omkaderd

1.4

Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie van de planlocatie wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de gewenste ontwikkeling en de landschappelijke inpassing. Hoofdstuk 4 betreft het beleidskader op Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten van de planlocatie beschreven, om te bepalen of er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

De locatie ligt in het noorden van de kern Well en ten westen van de dorpskern Ammerzoden. Op een afstand van circa 650 meter ten zuiden van het plangebied stroomt de Maas. Hier ligt tevens de provinciegrens tussen Gelderland en Noord-Brabant.

Het plangebied ligt aan de Heust. Ten noorden, westen en zuiden van het plangebied is aan de Heust bebouwing te vinden en de gronden ten oosten betreffen onbebouwde agrarische gronden. In zuidelijke richting loopt de Heust door naar de kern Well en betreft een bebouwingslint. Dit bebouwingslint bestaat met name uit ruimte kavels met vrijstaande woningen.

2.3 Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit onbebouwde grond welke grotendeels is ingericht als grasland (figuur 2). Op het perceel is een klein bijgebouwtje aanwezig en aan de achterzijde van het perceel staan enkele bomen.



Figuur 2 Huidige situatie plangebied

2.4 Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Well en Wellseind' zoals vastgesteld op 20 oktober 2011 door de gemeente Maasdriel geldend. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en cultuurhistorische waarden' en de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' (figuur 3). Gronden met deze bestemming en functieaanduiding zijn bedoeld voor agrarisch grondgebruik en



daarnaast het behoud, herstel en versterking van onder andere het landschappelijk karakter en aanwezige waarden.

Daarnaast is de aanduiding 'wro-zone – bebouwd gebied' van toepassing. Ter plaatse van deze aanduiding is uitbreiding van de bebouwing toegestaan conform de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005.



Figuur 3 Bestemmingsplan met plangebied rood omkaderd

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief in onderhavig plan toegelicht, wordt ingegaan op de beoogde situatie en is een stedenbouwkundige analyse uitgevoerd.

3.2 Ontwikkeling

In de gewenste situatie wordt er binnen het plangebied de bouw van één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. De ruimte achter de woning (en bijgebouwen) kan worden gebruikt en ingericht als tuin. De situering van de woning met bijgebouwen zal nader worden uitgewerkt in het kader van de bouwvergunning, waarbij de bouwregels behorende bij dit bestemmingsplan in acht worden genomen.

In het kader van kwaliteitsverbetering in de directe omgeving, zullen de voormalige veestal en de verouderde schuur ter plaatse van Heust 27 worden gesloopt (figuur 4). De sloop van deze stal en schuur met een oppervlakte van respectievelijk 392 m² en 210 m² zorgt voor een kwaliteitsverbetering voor de omgeving en het straatbeeld. Het verdwijnen van verouderde bebouwing zorgt er tevens voor dat er geen sprake is van ongewenste leegstand. Het slopen heeft dan ook een positief effect op de omgeving en kan worden gezien als tegenprestatie voor de realisatie van een nieuwe woning. De sloop van de bebouwing is geborgd in de planregels behorende bij het bestemmingsplan.



Figuur 4 Indicatie beoogde situatie

3.3

Stedenbouwkundige analyse

In onderstaande figuren is een indicatie van de beoogde situatie weergegeven wanneer er één woning wordt gerealiseerd. In de huidige situatie vormt het perceel met het naastgelegen kavel een groot open 'gat'.

Figuur 5 betreft een mogelijke inrichting indien er één vrijstaande woning wordt gerealiseerd. De kavelbreedte is vergelijkbaar met de omliggende woonkavels met vrijstaande woningen, waardoor dit passend is in de omgeving.

Door de ruime breedte van het perceel is het mogelijk om de woning verder naar achteren te leggen. Dit is een welkome mogelijkheid gezien de woning aan de overzijde van de straat juist dicht op de weg is gesitueerd. Door een grote voortuin is de openheid naar het landschap groter.

Kortom is het realiseren van één nieuwe woning ter plaatse stedenbouwkundig gezien een passende ontwikkeling.



Figuur 5 Indicatie situering nieuwe woning met plangebied rood omkaderd

3.4

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze landschappelijke inpassing heeft zowel betrekking op de nieuwbouwlocatie als op de locatie aan Heust 27. Dit gezien het feit dat de locatie (woning) aan Heust 27 beschikt over cultuurhistorische waarden.

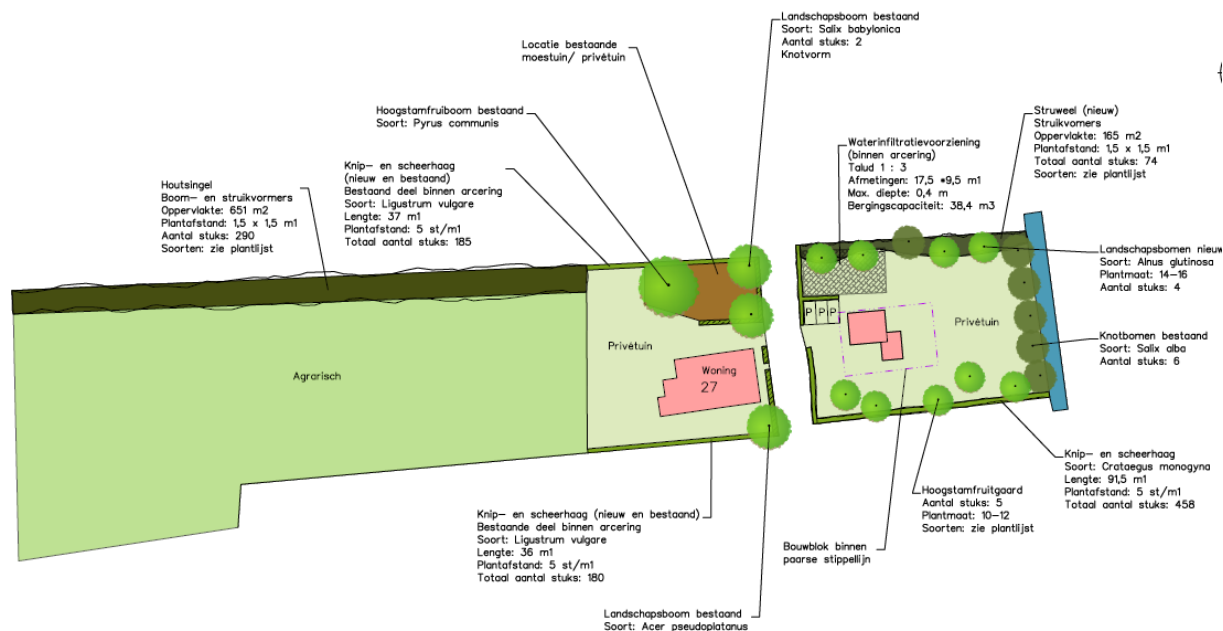


Historisch gezien is er een scheiding tussen de ene zijde en andere zijde van de weg Heust. Zo bevindt zich aan de westzijde van de straat het typische landschap van boerderijen (met siertuinen) en boomgaarden. De andere zijde van de weg, kijkend op de oude Maasarm, bestond van oudsher juist uit een open en ruiger landschap.

In de landschappelijke inpassing is er rekening mee gehouden dat er vanuit de monumentale woning zicht blijft op de rivierloop (oude Maasarm). Dit zicht blijft behouden doordat de nieuwe woning niet in de zichtlijn tussen de woning en de rivierloop wordt geplaatst. Het bouwvlak en de aanduiding waarbinnen bijgebouwen kunnen worden opgericht, is dusdanig op de verbeelding opgenomen dat de zuidelijke strook van het plangebied vrij blijft van bebouwing. Het zuidelijke deel van de nieuwbouwlocatie blijft daarnaast tevens vrij van robuuste en hoge groenelementen. Aan deze zijde blijft in principe de huidige situatie, en daarmee dus ook de zichtlijn naar de rivierloop, gehandhaafd.

Door deze manier van inrichten wordt de huidige openheid en de aanwezige zichtlijnen zoveel mogelijk behouden, ook voor direct aangrenzende bebouwingen (zie bijlage I). Aan doorzichten voor bebouwingen verder dan Heust 29 (noordelijk van Heust 27) en Heust 25 (zuidelijk van Heust 27), verandert in dezen niets gezien de huidige zichtbelemmeringen door bebouwingen en groenstructuren.

De realisatie van de landschappelijke inpassing is middels een voorwaardelijke verplichting in het planologisch-juridisch kader van het bestemmingsplan (regels en verbeelding) geborgd.



Figuur 6 Landschappelijke inpassing beoogde situatie Heust ong. en Heust 27



HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening te worden gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast wordt de gehele locatie landschappelijk ingepast wat bijdraagt aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.



De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen deze Nationale Hoofdstructuur gelegen. Hierdoor zijn in dit geval alleen de algemene regels van belang.

De ontwikkeling van slechts één woning betreft een kleinschalige ontwikkeling. Het initiatief heeft dan ook geen invloed op nationale belangen en kan er gesteld worden dat de SVIR geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.3

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.4

Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.



In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief zijn. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft. Het ontwikkelen van één woning betreft derhalve geen stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor dit plan.

Conclusie Rijksbeleid

Het toevoegen van één woning betreft een kleinschalige ontwikkeling en is derhalve niet van nationaal belang. Daarnaast wordt in dit plan toegelicht dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en wordt de beoogde situatie ingepast in het landschap. De ontwikkeling is daarom niet in strijd met het Rijksbeleid.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 heeft de Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld welke op 1 maart 2019 in werking is getreden. In deze omgevingsvisie staan vier kernwoorden centraal: gezond, veilig, schoon en welvarend. Er wordt enerzijds ingezet op een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna maar ook op een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen.

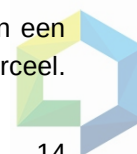
De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen voorop. Er is zorg en aandacht voor de woonbehoeften van alle Gelderlanders. In dit geval is het realiseren van een nieuwe woning binnen de kern van Well passend binnen de woonvisie en sluit daarmee aan bij de woningbehoefte in de omgeving.

Daarnaast is de ontwikkeling in lijn met de centrale kernpunten van de omgevingsvisie waaronder een aantrekkelijk woonklimaat. Zo wordt er een bijdrage geleverd op het gebied van kwaliteitsverbetering gelet op de sloop van de verouderde schuur en wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar woningen. Voorgenomen ontwikkeling is hiermee dan ook niet in strijd met de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'.

4.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 heeft de provincie Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld en op 21 december 2022 de geconsolideerde versie vastgesteld. De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

In dit geval gaat de realisatie van de nieuwe woning gepaard met de sloop van een aanzienlijk oppervlakte aan verouderde bebouwing op het tegenovergelegen perceel.



Het toevoegen van nieuwe bebouwing gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering in de omgeving. Op het gebied van de fysieke leefomgeving kan worden gesproken van een gewenste ontwikkeling.

De verordening bevat algemene regels waaraan gemeenten zich dienen te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Ook wordt in de omgevingsverordening geregeld op welke wijze het regionaal ruimtelijk overleg, waarin afspraken worden gemaakt over verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen), wordt georganiseerd.

In de verordening is opgenomen dat woningbouw binnen gemeenten passend moet zijn binnen de regionale woonagenda. Uit paragraaf 4.4.4 blijkt dat de woning passend is binnen de woonvisie en aansluit bij de woningbehoefte tot 2024.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen in lijn is met het beleid conform de Omgevingsverordening Gelderland.

4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

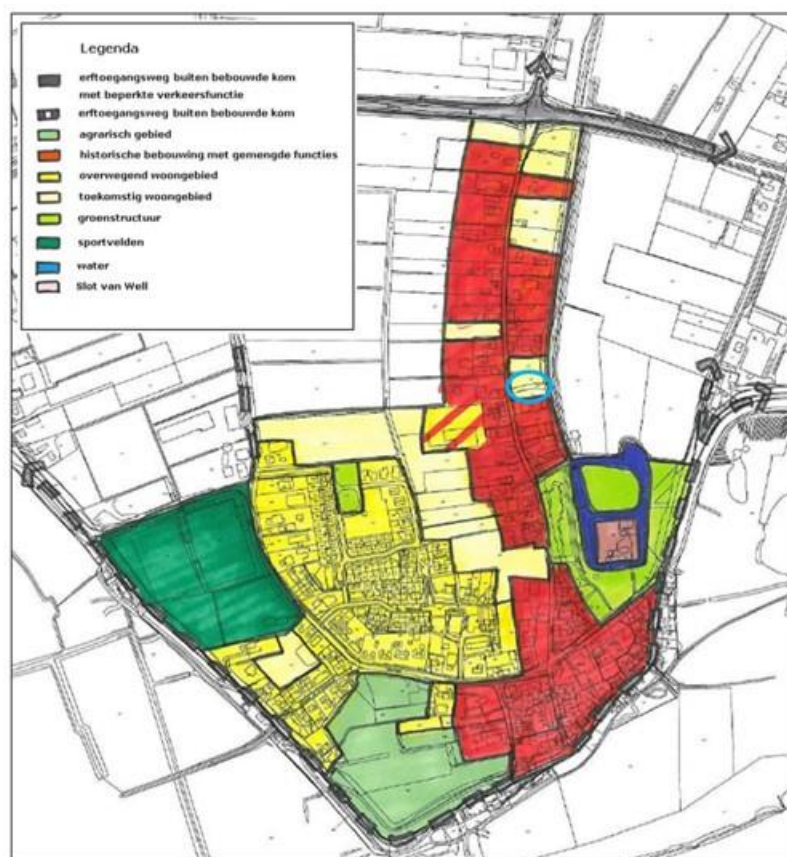
4.4.1 Bestemmingsplan 'Well en Wellseind'

Conform het geldende bestemmingsplan (paragraaf 2.4) heeft de locatie een agrarische bestemming. Binnen de huidige bestemming is het niet rechtstreeks toegestaan om ter plaatse een nieuwe burgerwoning te realiseren. De huidige agrarische bestemming dient te worden omgezet naar een woonbestemming. In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de herbestemming mogelijk te maken. Daarom dient een afzonderlijk bestemmingsplan voor de locatie te worden opgesteld.

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is het streefbeeld voor de kernen opgenomen. Voor de kern Well blijft wonen de belangrijkste functie, waarbij binnen het contourenbeleid inbreiding voor uitbreiding gaat. Het geschetste beeld voor Well is vervat in een streefbeeldkaart.

Op de kaart is te zien dat het deel van de kern waarbinnen het plangebied is gelegen, is aangewezen als 'historische bebouwing met gemengde functies'. Binnen deze historische structuur zijn onbebouwde percelen, oftewel 'gaten', aanwezig. Deze gaten kunnen worden opgevuld met passende woningbouw. Het plangebied is dan ook aangeduid als 'toekomstig woongebied' (figuur 7).

Ondanks dat er geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen om de herbestemming naar Wonen mogelijk te maken, biedt dit wel een handvat om medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling.



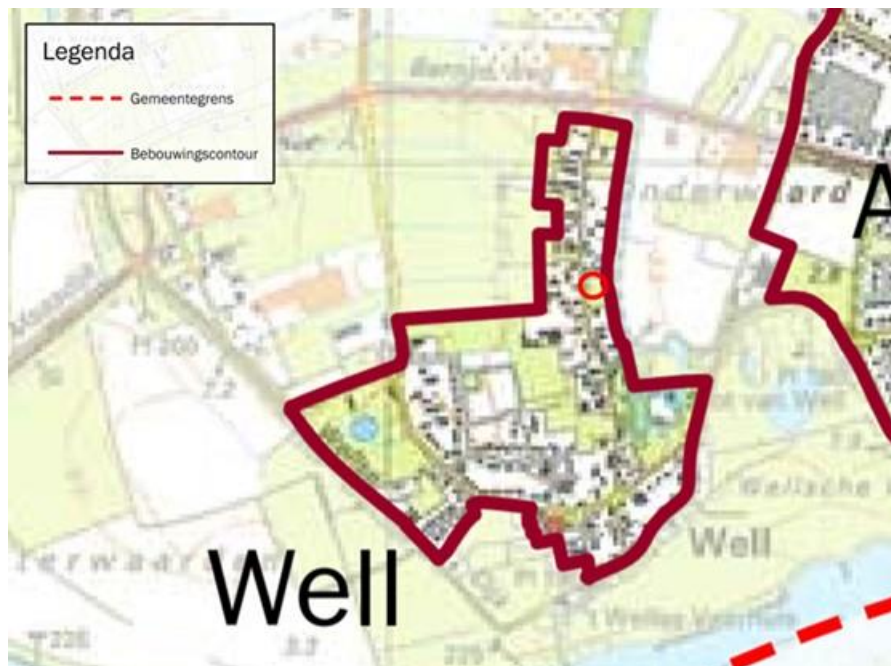
Figuur 7 Kaart toelichting bestemmingsplan met plangebied blauw omcirkeld

4.4.2

Structuurvisie Maasdriel

Op 20 oktober 2011 is de Structuurvisie Maasdriel vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen het doel weer dat kaderstellend is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Maasdriel. Voor wat betreft woningbouw is opgenomen dat woningbouw een bijdrage kan leveren aan het op peil houden van het voorzieningenniveau in de kernen. Er zijn zowel binnen als buiten de bebouwingscontouren mogelijkheden voor nieuwe woningbouwlocaties. Het aspect dat hierbij een belangrijke rol speelt is kwaliteit. De gemeente heeft voor de gehele gemeente bebouwingscontouren (ook wel: zoekzones stedelijke ontwikkeling) aangegeven (figuur 8).

Het plangebied is binnen de bebouwingscontouren rondom de kern Well gelegen. Conform de structuurvisie van de gemeente Maasdriel zijn er dus mogelijkheden voor woningbouw, mits er sprake is van een kwalitatieve ontwikkeling. De structuurvisie biedt in eerste instantie dus een handvat om medewerking te verlenen aan het planvoornemen.



Figuur 8 Kaart structuurvisie met bebouwingscontouren, plangebied rood omcirkeld

4.4.3

Omgevingsvisie Bommelerwaard

De Omgevingsvisie Bommelerwaard, zoals vastgesteld op 13 oktober 2022, is het referentiekader voor toekomstige veranderingen en ontwikkelprojecten in de gemeente Maasdriel en Zaltbommel. Bij het vormgeven van de omgevingsvisie is meegedacht en input verkregen door inwoners, ondernemers, medeoverheden en maatschappelijke instellingen. De omgevingsvisie gaat over het woon- en leefomgeving en de mensen die daarin samenleven, werken, ondernemen en verblijven. Het gaat onder andere over woningen, bedrijven, wegen, water, bodem en lucht. Maar ook landschap, natuur, gezondheid, veiligheid, klimaat en cultureel erfgoed vallen hieronder.

In de omgevingsvisie is opgenomen dat er wordt ingezet op een versnelling van de nieuwbouw van woningen om in de behoefte op een bepaalde plek te voorzien. Hierbij wordt er tegelijkertijd voor gezorgd dat de juiste woningen voor de juiste prijs op de juiste plek worden gerealiseerd. Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen zal worden toegezien op een groene en duurzame leefomgeving en een goede parkeerbalans. Nieuwe woningen dienen in principe altijd CO₂/energie neutraal te worden uitgevoerd.

Nieuwbouwontwikkelingen dienen aan te sluiten aan op de bestaande bebouwing. Dat wil zeggen dat niet elke open plek in de gemeente een geschikte woningbouwlocatie betreft. Voor steden en dorpen is de ambitie om voldoende woningen te realiseren voor alle doelgroepen. Momenteel is de vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen zoals ouderen, jongeren en kwetsbare inwoners groter dan het aanbod. Dit wordt onder andere veroorzaakt doordat er weinig doorstroming is op de woningmarkt.

Het toevoegen van een nieuwe woningen kan een stimulans zijn voor de doorstroming op de woningmarkt als elders een bestaande woning vrijkomt. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de leefbaarheid/aantrekkelijkheid van het straatbeeld door het verwijderen van een verouderde schuur én het inpassen van zowel de bouw- als de slooplocatie. Hierbij wordt rekening gehouden met de kenmerken en waarden van de



omgeving. Het planvoornemen zorgt voor het behoud en versterking van de fysieke leefomgeving. Derhalve kan de ontwikkeling als passend binnen de omgevingsvisie van Bommelerwaard worden gezien.

4.4.4

Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025

In 2021 is de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 door de gemeenteraad vastgesteld en zijn er meerjarenafspraken gemaakt met woningbouwcorporaties. Na een evaluatie van de woonvisie, besluit de gemeenteraad in 2025 over een actualisatie van de visie.

Conform de woonvisie groeit het aantal huishoudens de komende jaren in de gemeente. Dit betekent dat er in de komende jaren ruimte is voor nieuwe woningen. Van belang is dat nieuwe woningen goed aansluiten bij de vraag op basis van de uitkomsten van het Woningbehoefteonderzoek en de feitelijke marktvraag. Samen met de initiatiefnemers wordt er nader gekeken of woningbouwplannen aan de lokale behoefte blijven voldoen. Bij nieuwe plannen is het belangrijk dat zowel kwantitatief als kwalitatief naar behoefte wordt gebouwd.

Uit het woningbehoefte onderzoek blijkt dat de grootste vraag naar woningen in de gemeente Maasdriel betrekking heeft op vrijstaande woningen en rijwoningen in de koopsector (figuur 9). Het voornemen om een vrijstaande koopwoning te realiseren sluit dan ook aan bij de woningbehoefte in de gemeente en de groei van het aantal huishoudens.



Figuur 9 Kwalitatieve woningbehoefte gemeente Maasdriel

Woningmarkt

Het woningbouwprogramma 2015-2025 gaat uit van een woningbehoefte gebaseerd op autonome groei en een positief vestigingssaldo. In het verleden was er niet altijd sprake van een positief vestigingssaldo. Dit ontstaat onder meer wanneer er onvoldoende nieuwe passende woningen in de gemeente gerealiseerd worden. Huishoudens vertrekken dan noodgedwongen naar elders. Sinds 2017 kent Maasdriel een positief vestigingssaldo, wat zowel door binnenlandse als buitenlandse migratie gerealiseerd is.

Passende Woningvoorraad

Het aantal huishoudens groeit de komende jaren in de gemeente. Deze trend is ook te zien in de regio Rivierenland als geheel, waar eveneens sprake is van huishoudensgroei in de komende jaren. Dit betekent dat er in de komende jaren ruimte

is voor nieuwe woningen. Van belang is dat nieuwe woningen goed aansluiten bij de vraag op basis van de uitkomsten van het Woningbehoefteonderzoek en de feitelijke marktvraag. Hiervoor is het nodig om de huidige woningbouwplannen zorgvuldig te monitoren op behoefte. Bij nieuwe plannen is het belangrijk dat zowel kwantitatief als kwalitatief naar behoefte wordt gebouwd.

4.4.5 Woningbouwprogramma 2021-2023

In april 2016 is het Woningbouwprogramma 2015-2025 vastgesteld. Tot 1 januari 2020 is de helft van de woningen in het woningbouwprogramma gerealiseerd. Om de woningbouw in deze periode met een grote woningdruk op stoom te houden is op 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.

Voor de gemeente Maasdriel is in de regionale woonagenda bepaald dat er een opgave is om tussen de 700 en 1.250 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad, om daarmee te kunnen voorzien in de geprognostiseerde vraag voor de komende tien jaar. Met het woningbouwprogramma 2021-2030 dat voorziet in de realisatie van 988 woningen, kan voor een substantieel deel voldaan worden aan de geprognostiseerde woningbehoefte voor de komende tien jaar.

Nieuwe initiatieven worden toetst naar wenselijkheid waarbij wordt gekeken naar de behoefte in de verschillende kernen, naar de ruimtelijke kwaliteit van het plan en naar de toegevoegde waarde van een plan. In het woningbouwprogramma voor 2021 - 2030 voor de kern Well is een reservering gedaan voor het realiseren van diversie particuliere initiatieven, kleine woningbouwplannen en herstructureringen, tot maximaal 5 woningen. Dit betreft 150 woningen voor de gehele gemeente. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op één nieuwe woning, welke niet is opgenomen in het woningbouwprogramma 2021-2030.

Uit het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard uit 2018 en het woningbouwprogramma 2021-2030 is er wel sprake van een behoefte aan nieuwe woningen. Conform de Woonvisie Bommelerwaard is er onder andere specifieke behoefte naar vrijstaande koopwoningen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen in lijn is met de resultaten uit het woningbehoefteonderzoek

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Binnen het plangebied wordt één woning mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D 11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor *‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’* in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m² of meer.

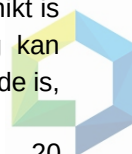
Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om “bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan”. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen worden gebouwd. Het toevoegen van slechts één woning betreft dan ook geen stedelijk ontwikkelingsproject. Daarnaast is er sprake van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat. Er geldt in dit geval geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Er hoeft dan ook geen m.e.r.-procedure doorlopen te worden en is de ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor *iedere activiteit* die is opgenomen op de D-lijst, *ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt*. De ontwikkeling kan vallen onder onderdeel D11.2: “de aanleg of wijziging van ‘een stedelijk ontwikkelingsproject’”. Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van slechts één woning. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen ontwikkeling als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5.1.2 Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is,



is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van dit aspect kan achterwege blijven in een aantal situaties. Bij het wijzigen van het gebruik van een bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritisch gebruik kennen, is beoordeling van dit aspect niet aan de orde.

Het plangebied betreft een stuk onbebouwde grond. Ter plaatse van het plangebied hebben er zowel in het verleden als in de huidige situatie geen bodembedreigende activiteiten plaatsvonden. Ten behoeve van het planvoornemen is een historisch bodemonderzoek (vooronderzoek) uitgevoerd. Hieronder wordt nader ingegaan op de conclusies uit het onderzoek. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd in Bijlage II.

Vooronderzoek

Tijdens de terreininspectie zijn 2 profileringsboringen geplaatst. Met behulp van een edelman- en riversideboor zijn 2 profileringsboringen tot 1,0 m -mv verricht. In het opgeboorde materiaal is zwak baksteenhoudend materiaal waargenomen. Op een diepte van 0,5 – 1,0 m -mv is tevens zwak puinhoudend materiaal waargenomen.

Aan de hand van de resultaten is geadviseerd om een verkennend bodem- en asbest onderzoek uit te voeren. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten en conclusies uit het onderzoek weergegeven. Het onderzoeksrapport is als Bijlage III bijgevoegd.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

De bodem bestaat voornamelijk uit matig zandige klei. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond bestaat plaatselijk uit zwak siltig klei. Zintuiglijk blijkt de bodem matig baksteen-, kolengruis- en betonhoudend. Vanwege een ondoordringbare laag is een groot deel van de boringen gestuit op 1,0 m -mv. Verwacht werd dat de boringen zijn gestuit op gestorte klinkers. Een aantal boringen zijn wel door deze laag geplaatst, hieruit blijkt dat de bodem zintuiglijk schoon is.

Op de onderzoekslocatie zijn twee deellocaties onderzocht: gehele onderzoekslocatie en de inspoelzone.

- **Gehele onderzoekslocatie**

Analytisch blijkt de zintuiglijk verontreinigde bovengrond van het noordelijk terreindeel licht verontreinigd met minerale olie en sterk verontreinigd met PAK. Na uitsplitsing van de sterk verontreinigde monsters is de sterke verontreiniging met PAK ter plaatse niet meer aangetoond.

De zintuiglijk verontreinigde bovengrond van het zuidelijk terreindeel blijkt licht verontreinigd met kobalt, nikkel, lood, zink en PAK. De zintuiglijk verontreinigde laag onder de bovengrond blijkt analytisch licht verontreinigd met cadmium en sterk verontreinigd met lood. Na uitsplitsing blijken twee monsters enkel licht verontreinigd met lood. Het materiaal van een derde monster is verloren gegaan, waardoor er hiervan geen uitsplitsing bekend is.

De zintuiglijk schone ondergrond blijkt analytisch plaatselijk sterk verontreinigd met PAK en verder licht verontreinigd met kobalt, koper, nikkel, lood, zink, minerale olie en PCB. De vooraf gestelde hypothese als 'verdachte' deellocatie als "verdacht" blijft ongewijzigd.



Het grondwater blijkt analytisch licht verontreinigd met barium en zink. Deze aangetoonde lichte metaalverontreiniging in het grondwater is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater. Daarnaast zijn er op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het hoogste aangetroffen asbestgehalte binnen deze deellocatie is ruim onder de interventiewaarde gelegen. Dit vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

- **Inspoelzone**

Analytisch blijkt de bodem niet verontreinigd met PCB. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen.

Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het aangetoonde asbest betreft niet-hechtgebonden asbest en is ruim onder de interventiewaarde gelegen.

Econsultancy adviseert om de aard en de omvang van de aangetoonde sterke PAK verontreiniging nader te onderzoeken. Tevens wordt geadviseerd aanvullend onderzoek uit te voeren naar de mogelijke aanwezigheid van een verontreiniging met lood.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem op drie locaties sterk verontreinigd is met PAK of (mogelijk) lood. Derhalve is geadviseerd om de aard en de omvang van de aangetoonde sterke PAK verontreiniging nader te onderzoeken. Tevens wordt geadviseerd aanvullend onderzoek uit te voeren naar de mogelijke aanwezigheid van een verontreiniging met lood ter plaatse van de boring waarvan het monster verloren is gegaan. De rapportage van dit uitvoerde aanvullende bodemonderzoek is bijgevoegd in Bijlag IV en de conclusies zijn hieronder weergegeven.

Aanvullend bodemonderzoek

Het aanvullende bodemonderzoek heeft betrekking op drie locaties waar tijdens het verkennend bodem- en asbestonderzoek een verontreiniging vastgesteld. Hieronder zijn per deellocatie de resultaten en conclusies weergegeven.

- **Deellocatie A**

Eerder is ter plaatse van de ze locatie een sterke verontreiniging met PAK aangetroffen. De zintuiglijk meest verontreinigde trajecten en het traject waar een sterke verontreiniging is aangetroffen, zijn geanalyseerd op PAK. Analytisch bleek de grond niet verontreinigd met PAK. De eerder vastgestelde PAK verontreiniging is niet (meer) aangetroffen.

- **Deellocatie B**

De verontreiniging is naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door een aangebrachte ophooglaag ter plaatse van de onderzoekslocatie. In welke periode de locatie opgehoogd is, is vooralsnog onbekend. Er wordt uitgegaan dat tijdens het amoveren van de voormalige bebouwing omstreeks 1987 de locatie is opgehoogd. De reden voor deze aanname is de aanwezigheid van het zintuiglijk bodemvreemd materiaal dat mogelijk te relateren is aan bouw- en/of sloopafval.



De sterke verontreiniging in verticale richting voldoende ingekaderd. In horizontale richting is de (sterke) verontreiniging met PAK (nog) niet (volledig) ingekaderd. De omvang van de sterke verontreiniging is derhalve onbekend. Op basis van de nu beschikbare informatie bedraagt de omvang mogelijk meer dan 25 m³.

Uit de milieuhygiënische beoordeling is gebleken dat er op indicatieve basis geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Uitgaande van het (te verwachten) volume van geconstateerde grondverontreiniging op de onderzoekslocatie kan gesteld worden, dat de verontreiniging mogelijk een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft. Een nader onderzoek naar de mate van verontreiniging wordt dan ook geadviseerd.

- Deellocatie C

Uit het eerder uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek bleek de bodem welke in een sterk met lood verontreinigd mengmonster aanwezig was, analytisch niet verontreinigd met lood. Hiermee kan aangenomen worden dat er geen sterke verontreiniging met lood (meer) op de locatie aanwezig is. Om de vastgestelde sterke verontreiniging met PAK ter plaatse van deellocatie B in te kaderen en de omvang en ernst van de verontreiniging definitief te bepalen, wordt een aanvullend nader bodemonderzoek geadviseerd.

Voor deellocatie B in de noordwestelijke hoek van het plangebied is de omvang van de sterke verontreiniging nog onbekend. Om de mate van verontreiniging en daarmee eventuele saneringsmaatregelen te bepalen, dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd alvorens de locatie in gebruik wordt genomen voor woondoeleinden. Om dit planologisch-juridisch te borgen, is in de planregels gekoppeld aan de verbeelding een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting ziet toe op het uitsluitend mogen gebruiken van de gronden voor woondoeleinden mits de milieuhygiënische conditie van de bodem door het bevoegd gezag geschikt is geacht.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Ten aanzien van het nieuw te realiseren gevoelige object dient te worden bepaald of er op het gebied van de luchtkwaliteit sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De situatie moet namelijk acceptabel zijn om hier voor een langere tijd te



kunnen verblijven. De luchtkwaliteit is getoetst op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. Om te bepalen of de concentraties fijn stof en stikstofdioxide ter plaatse acceptabel zijn, zijn de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van de RIVM geraadpleegd.

Fijn stof

Voor fijn stof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 50 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De concentratie fijn stof ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 15,95 µg/m³. Dat betekent dat dit beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en op het gebied van fijn stof het woon- en leefklimaat dus aanvaardbaar is.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 11,64 µg/m³. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Effect verkeer op luchtkwaliteit

Ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de luchtkwaliteit door onder andere de toename van het aantal verkeersbewegingen. Ten behoeve van de nieuwe woning zullen in de beoogde situatie verkeersbewegingen plaatsvinden. Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat het aantal verkeersbewegingen met maximaal 8,6 bewegingen per etmaal zal toenemen. Dit aantal is dusdanig beperkt dat dit geen significant negatief effect zal hebben op de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.1.4

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat van een woning in het buitengebied, is het aspect geur van belang. In het buitengebied is geuruitstoot veelal afkomstig van veehouderijen.

Om te bepalen of er ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur, is gekeken naar bedrijven in de omgeving welke van invloed kunnen zijn op de geursituatie. In de directe omgeving zijn geen veehouderijen of ander soort bedrijven met geuruitstoot aanwezig. De meest nabij gelegen veehouderij betreft de melkveehouderij aan Heust 41. Voor melkveehouderijen zijn geen geuremissies vastgesteld, maar dient een vaste afstand te worden aangehouden.

Binnen de bebouwde kom geldt een vast afstand van 100 meter. De veehouderij aan Heust 41 ligt op een afstand van 190 meter van het plangebied. Er wordt dus voldaan aan de vaste afstand. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.



5.1.5

Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai.

Met de realisatie van de woningen worden nieuwe geluidgevoelige objecten opgericht. Ten aanzien van deze woningen dient te worden gekeken of ter plaatse sprake is van een aanvaardbare situatie op het gebied van geluid.

Wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaai, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

Het plangebied bevindt zich aan de Heust. De Heust ligt in het binnenstedelijk gebied, heeft 1 rijstrook en betreft geen drukke doorgaande weg. De weg wordt met name gebruikt door bestemmingsverkeer en gezien de bestemmingen veelal woningen betreffen, is het aantal voertuigbewegingen slechts beperkt. Hierdoor ligt de snelheid van voertuigen lager dan toegestaan. Aan de Heust zijn met name burgerwoningen gelegen waarvoor reeds is bepaald dat het woon- en leefklimaat op het gebied van geluid aanvaardbaar is. Nader akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Hierdoor wordt ook het realiseren van een nieuwe woning op deze locatie niet bezwaarlijk geacht.

Initiatief

Met het toevoegen van een nieuwe woning zal het aantal vervoersbewegingen met maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal toenemen (zie paragraaf 5.6.1). Deze toename is dermate beperkt dat dit geen significant negatief effect heeft ten aanzien van de geluidsbelasting op woningen in de omgeving. De ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor omliggende woningen.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven welke een dussdanig grote geluidsbelasting veroorzaken. Er worden dan ook geen belemmeringen verwacht.

Spoorweglawaaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Dit vormt geen belemmering ten aanzien van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woning.

5.1.6

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk



met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Niet-gebiedstype afhankelijke voorwaarden:	
PR	Overschrijding grenswaarde is niet acceptabel
GR	Objecten voor verminderd zelfredzamen personen zijn niet toegestaan binnen de 100% letaliteitcontouren van Bevi-inrichtingen en buisleidingen. Bij transportassen geldt dit voor het (plasbrandaandachts)gebied tot 30 meter vanaf de rand van de weg.
Gebiedstype afhankelijke voorwaarden:	
Overschrijding richtwaarde PR	Acceptabel voor bestaande situaties mits goed gemotiveerd
Overschrijding OW	Niet acceptabel
Toename GR	In beginsel niet acceptabel, tenzij VGR en onder strikte voorwaarden
Niet toegestaan	Nieuwe Bevi inrichtingen, uitgezonderd propaantanks onder strikte voorwaarden

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

Met behulp van de Risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

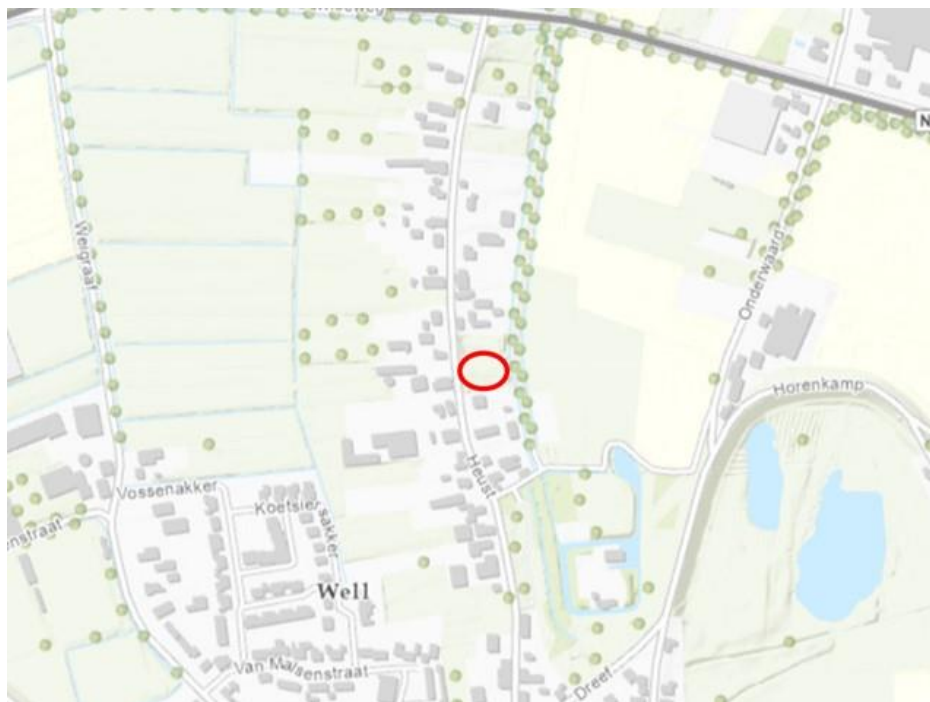
Uit de Risicokaart (figuur 11) blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.





Figuur 10 Risicokaart met plangebied rood omcirkeld

Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.1.7

Volksgezondheid in relatie tot veehouderij

Nederland is een land waar mensen en vee dicht op elkaar leven. Het RIVM doet op verschillende manieren onderzoek naar de effecten van veehouderijen voor de gezondheid zoals bij omwonenden, veehouders, gezinnen van veehouders en mensen die op veehouderijen werken. Mensen kunnen namelijk ziek worden van ziekteverwekkers die dieren bij zich dragen. Voorbeelden van dit soort ziekteverwekkers zijn Q-koorts en salmonella, maar ook fijnstof en endotoxinen kunnen gezondheidsproblemen veroorzaken. Daarnaast kunnen mensen hinder ondervinden van stank afkomstig van mest uit veehouderijen.

In 2016 zijn de resultaten van het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) gepubliceerd. In dit onderzoek is gekeken naar de gezondheidseffecten door ziekteverwekkers en luchtverontreiniging voor omwonenden van veehouderijen. In 2017 is er een tweede rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden – aanvullende studies' gepubliceerd. Daarin zijn nieuwe analyses gedaan om eerdere resultaten nog eens extra te bevestigen.

Pluimvee- en varkenshouderijen

In 2016 zijn verschillende onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie afkomstig van veehouderijen.

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van pluimvee- en varkenshouderijen. In dit geval liggen er in de directe omgeving geen pluimvee- en/of varkenshouderijen.

Geitenhouderijen in de omgeving

In het rapport VVO is gesteld dat er tevens gezondheidsrisico's zijn vastgesteld voor omwonenden van geitenhouderijen. Uit het rapport komt naar voren dat omwonenden een grotere kans hebben op het krijgen van longontsteking. Eerder zijn hiervoor al aanwijzingen gevonden die nu nader onderbouwd zijn voor een langere periode. Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat binnen een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen een verhoogd aantal gevallen longontstekingen voordoet. Binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied zijn echter geen geitenhouderijen gelegen.

Stappenplan GGD

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 bevat een stappenplan om ruimtelijke ontwikkelingen te beoordelen in het kader van het aspect volksgezondheid. Aan de hand van de ontwikkeling is het stappenplan doorlopen en bijgevoegd als separate bijlage. Uit het stappenplan blijkt dat er geen aandachtspunten zijn gevonden waardoor nader advies van de GGD niet noodzakelijk wordt geacht.

Het aspect volksgezondheid met betrekking tot pluimvee-, varkens- en geitenhouderijen vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.8

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

De afstanden uit de VNG-publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

Gezien in de omgeving voornamelijk burgerwoningen zijn gelegen, kan niet worden gesproken van een gemengd gebied. Daarom dient te worden uitgegaan van de richtafstanden op basis van het gebiedstype 'woonwijk'.

Het bedrijf ten zuiden van plangebied betreft een kleinschalig aannemersbedrijf. Ten aanzien van aannemersbedrijven (<1.000 m²) dient een afstand van 30 meter tot



woningen te worden aangehouden. De werkelijke afstand tussen het bedrijf (bouwvlak) en het plangebied bedraagt circa 23 meter en is daarmee kleiner dan 30 meter. Echter ligt de woning aan Heust 25 op een kortere afstand van dit bedrijf. Met de realisatie van de gewenste woning wordt het bedrijf dan ook niet meer in de (uitbreidings-)mogelijkheden beperkt dan in de huidige situatie reeds het geval is.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een agrarisch perceel waarop een bedrijfsgebouw aanwezig is. Ter plaatse is een kleinschalige timmerwerkplaats aanwezig. De werkzaamheden vinden enkel inpandig en slechts op kleine schaal plaats. Hierdoor zijn de effecten op de omgeving minimaal. Het bedrijf ligt op circa 10 meter afstand van het beoogde woning. Gezien de kleinschaligheid van het bedrijfje en de werkzaamheden enkel inpandig plaatsvinden, zijn er geen grote belemmeringen te verwachten.

Ten zuidwesten van het plangebied is een werkplaats van een bouwbedrijf gelegen.. Ten aanzien van dit bedrijf dient een afstand van 50 meter tot woningen te worden aangehouden. De afstand van het bedrijf (bouwvlak) en het plangebied bedraagt circa 54 meter en is daarmee groter dan 50 meter, waardoor kan worden voldaan aan de richtafstand.

Ten slotte zijn er burgerwoningen in de omgeving op kortere afstand van de bedrijven gelegen dan het plangebied. Hierdoor vormen de bestaande woningen eerder een belemmering voor de bedrijvigheid dan de nieuwe woning. De nieuwe woning zorgt dan ook niet voor een extra belemmering voor deze bedrijven, waardoor dit naar verwachting geen problemen oplevert.

Eenzijds vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de ontwikkeling van een nieuwe woning binnen het plangebied en anderzijds vormt de nieuwe woning geen belemmering voor de (ontwikkeling van) bestaande functies in de omgeving.

5.1.9 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het plangebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

Kabels en leidingen

Zowel uit het bestemmingsplan als de Risicokaart komt naar voren dat er geen kabels en/of leidingen in het plangebied aanwezig zijn die een beschermingszone vereisen. Voor onderhavige ontwikkeling is verder onderzoek niet noodzakelijk.

Hoogspanningslijnen

Om te bepalen of er in de nabijheid van het plangebied hoogspanningslijnen zijn gelegen, is de netkaart van het RIVM geraadpleegd. Uit de netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen door of in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Dit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.10

Spuitzones gewasbescherming

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden.

Binnen een afstand van 50 meter vinden geen activiteiten plaats waar mogelijk gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Hiermee is het aannemelijk dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat, waardoor strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening ontstaat. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het voornemen.

5.2

Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

5.2.1

Beleid

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het Waterbeheerplan en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht en aangegeven dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de



waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Het streven is daarbij om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem. De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om negatieve hydrologische consequenties te compenseren.

Uitgangspunt Waterschap Rivierenland

Het uitgangspunt van Waterschap Rivierenland is dat nieuwe ontwikkelingen 'hydrologisch neutraal' dienen te worden uitgevoerd. Hemelwater mag niet versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij een toename van het verhard oppervlak is compensatie aan water vereist.

Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, een enkele woning, etc., moeten compenseren kan er door het Waterschap een eenmalige vrijstelling worden afgegeven van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied. De toepassing van deze vrijstelling dient te worden aangevraagd bij de afdeling Vergunningen van het Waterschap Rivierenland.

5.2.2

Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt in Well en heeft een omvang van circa 1.700 m². In de huidige situatie betreft het perceel een stuk onbebouwde grond. In de toekomstige situatie zal het oppervlakte aan verharding op het perceel dan ook toenemen. Daarnaast wordt er ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning een groot oppervlakte aan verouderde bebouwing aan Heust 27 gesloopt.

Bodem en grondwater

Om de waterhuishoudkundige effecten van onderhavige ontwikkeling te kunnen beoordelen is inzicht nodig in de bodemopbouw en stand van het grondwater ter plaatse van het plangebied. In het uitgevoerde infiltratieonderzoek (bijlage V) wordt nader ingegaan op deze aspecten.

Hemelwater

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd waardoor hemelwater direct kan infiltreren in de grond. Door de realisatie van een nieuwe woning met bijbehorende bijgebouw(en) en verharding, neemt het oppervlakte aan verharding ter plaatse toe.

Nieuwe ontwikkelingen dienen hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden. Uitgangspunt is dan ook dat een locatie hemelwaterneutraal ontwikkeld wordt. Het hemelwater dat op de nieuwe bebouwing valt wordt gescheiden gehouden van het afvalwater en moet op eigen terrein opgevangen worden en kunnen infiltreren. Om dit te realiseren zullen waterbergende of infiltratievoorzieningen moeten worden getroffen.

Om de dimensies van de voorziening te kunnen bepalen is een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Aangezien het vloeroppervlak van de beoogde bebouwing nog niet vast staat wordt in dit onderzoek uitgegaan van een worst-case scenario waarbij sprake is



van een grote mate van bebouwing. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage V. Navolgend zijn de conclusies van dit onderzoek opgenomen.

In het uitgevoerde infiltratieonderzoek wordt geadviseerd een wadi met een inhoud van 38,4 m³ aan te leggen als infiltratiesysteem welke is voorzien van een noodoverloop. De wadi is voorzien in de noordwestelijke hoek van het plangebied en is tevens weergegeven in de landschappelijke inpassing.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten oosten van het plangebied loopt de A-watergang 'Meersloot' van Waterschap Rivierenland. Deze waterloop maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Wel zal er rekening mee worden gehouden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de waterhuishoudkundige situatie.

Riolering

Conform de Leidraad Riolerings en het beleid van het waterschap is het voor nieuwbouw gewenst om een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen. Afvalwater zal in de beoogde situatie worden aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Gezien het feit dat de ontwikkeling kleinschalig van aard is, zal de huidige capaciteit van het rioleringsstelsel de toename aan waterafvoer kunnen verwerken en behoeft dus geen aanpassing.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek'. Dit gebied is



op een afstand van ruim 6,6 kilometer ten zuiden van het plangebied gelegen. Deze afstand is dusdanig groot en de ontwikkeling is dermate kleinschalig van aard dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van het aspecten gebiedsbescherming zijn dus geen belemmeringen te verwachten.

5.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Het komt voor dat bebouwing en/of bomen binnen een plangebied fungeren als vaste verblijf- of voortplantingsplaats voor dieren. Het plangebied betreft een braakliggend stuk grond. In dit geval zijn er geen bebouwing en bomen op het perceel aanwezig, waardoor deze verstoring niet aan de orde is. Gezien er ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woning schuren worden gesloopt, is nader gekeken of de sloop van deze schuren een significant negatief effect kan hebben op (beschermde) diersoorten. Daarom is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. De volledige onderzoeksrapportage is bijgevoegd als separate bijlage.

In de te slopen bebouwing zijn oude sporen van de kerkuil aangetroffen in de vorm van oude braakballen (in ontbindende fase) en uitwerpselen. Het betreft met zekerheid geen vaste verblijfs-/voortplantingsplaats, maar een zogenaamde (voormalige) 'roestplaats' van de kerkuil. Derhalve wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Nader onderzoek naar overige soorten wordt, door het ontbreken van een potentiële verblijfs- of voortplantingsplaats en/of gezien er geen sporen zijn aangetroffen, wordt tevens niet noodzakelijk geacht.

Gelet op het feit dat er een voormalige roestplaats is gevonden, is het advies om maatregelen te treffen in de vorm van het plaatsen van een nestkast. Deze maatregel wordt voldoende geacht in het kader van soortenbescherming. Een kast plaatsen op de kavel zelf, is echter niet mogelijk, aangezien er geen bijgebouwen behouden blijven en de huidige woning hiervoor derhalve niet geschikt is gelet op de vormgeving van de gevels. Er is gezocht naar een geschikte plaats in de omgeving van het plangebied. Hiervoor is de Uilenwerkgroep van Natuurwacht Bommelerwaard ingeschakeld.

De Uilenwerkgroep heeft geconstateerd dat er twee geschikte plekken zijn in de omgeving van Heust 27 voor het plaatsen van nestkasten. Deze geschikte plekken betreffen de adressen aan Heust 43 en Heust 3. Door het nemen van deze maatregelen en daarmee het bieden van alternatieven als roestplaats voor de kerkuil vormt het slopen van de schuur geen belemmering in het kader van soortenbescherming. Ten aanzien van dit aspect zijn dan ook geen onevenredig negatieve effecten te verwachten.

5.4

Archeologie

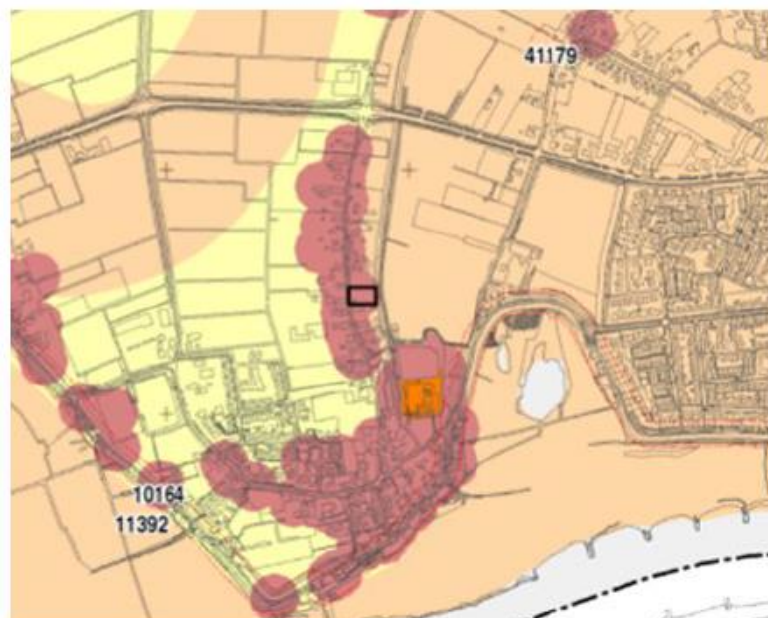
De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in



Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In dit bestemmingsplan is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

Conform de beleidskaart conform het archeologiebeleid (2013) van de gemeente Maasdriel ligt het plangebied in de beleidszone 'Waarde – archeologie 3' (figuur 12). Dit betekent dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht bij een verstoringsdiepte van meer dan 30 cm beneden maaiveld en een plangebied met een grotere oppervlakte dan 500 m².



Archeologische monumentenzorg in de gemeente Maasdriel

Archeologische beleidskaart gemeente Maasdriel

RAAP-rapport 2502, kaartbijlage 2, schaal 1:15.000

legenda

Beleidszones	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte
Waarde-archeologie 1	10 cm	5 m ²
Waarde-archeologie 2	30 cm	100 m ²
Waarde-archeologie 3	30 cm	500 m ²
Waarde-archeologie 4	30 cm	250 m ²
Waarde-archeologie 5	30 cm	1000 m ²
Waarde-archeologie 6	30 cm	5000 m ²
Waarde-archeologie 7	150 cm	1000 m ²
Waarde-archeologie 8	150 cm	5000 m ²
geen voorschriften	geen voorschriften	geen voorschriften

Figuur 11 Archeologische beleidskaart met plangebied zwart omkaderd

In dit geval heeft het gehele plangebied een oppervlakte van circa 1.700 m², waardoor de vrijstellingsgrens van 500 m² wordt overschreden. Derhalve is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in de bijlage.

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied zich oorspronkelijk in het stroomgebied van de Maas bevindt. Het ligt op de stroomrug van de onbedijkte Maas. Op deze stroomrug zijn naar verhouding een klein aantal vondsten aangetroffen uit de Romeinse tijd en een grotere hoeveelheid vondsten uit de Vroege en Late Middeleeuwen.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat tot de maximaal geboorde diepte van 500 cm -Mv kleiige afzettingen van een restgeul aanwezig zijn. De top van de geulvullingen bestaat uit verlandingsafzettingen waarin geen tekenen van rijping of andere indicaties zijn aangetroffen die duiden op een intact archeologisch niveau. Hierboven zijn dijkdoorbraakafzettingen met daarop (historische) ophooglagen aanwezig bestaande uit respectievelijk een zandlaag en matig zandige klei met veel baksteenpuin. De meeste boringen tonen aan dat er een (rest)geul in de ondergrond aanwezig is. Hier kunnen watergerelateerde vondsten zoals dumps en/of constructies in worden aangetroffen.

Voor het plangebied zijn in het kader van de voorgenomen nieuwbouw geen aanvullende maatregelen nodig. Op het relevant archeologisch niveau wordt voornamelijk sporen van landgebruik en een schuurtje verwacht. De plannen en bodemingrepen zijn echter nog niet duidelijk. Op het moment dat het plangebied wordt vrijgegeven en daarna onverhoopt archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Maasdriel).

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Gelderland sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg.

Conform de beleidskaart 'Cultuurhistorie' van de provincie Gelderland blijkt dat de planlocatie niet ligt binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied en er zijn tevens geen cultuurhistorische elementen binnen het plangebied aanwezig.

De locatie voor de beoogde woning heeft conform het bestemmingsplan de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is opgenomen dat het grootste deel van de kern Well bestaat uit bebouwing met tuinen en in het zuidwesten is nog sprake van een klein gedeelte open agrarisch gebied. Dit gebied heeft een hoge waardering wat betreft historische geografie. De rest van de kern heeft een lage waardering



Uitbreiding van de woonfunctie binnen het bestaand bebouwd gebied of aansluitend aan de noordzijde is mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de bestaande landschappelijke karakteristiek. Met de realisatie van slechts één woning wordt rekening gehouden met de bestaande woning en wordt het perceel geheel landschappelijk ingepast. De landschappelijke kwaliteit in de omgeving gaat hierdoor niet achteruit, maar wordt juist verbeterd. Daarnaast zorgt de sloop van de verouderde schuur aan de Heust 27 en het inpassen van deze slooplocatie niet voor afbreuk van de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Ten behoeve van de realisatie van de woning wordt de schuur op de locatie aan Heust 27 gesloopt. Deze schuur ligt binnen het perceel waarop de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' van toepassing is. Deze dubbelbestemming heeft betrekking op de (woon)boerderij op de locatie welke is opgenomen in de gemeentelijke monumentenlijst. De te slopen schuur beschikt niet over cultuurhistorische waarden.

In de brief van 22 oktober 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel aangegeven medewerking te verlenen aan het realiseren van de gewenste woning mits de schuur aan Heust 27 wordt gesloopt. Gezien deze gestelde voorwaarde heeft de gemeente reeds aangegeven akkoord te zijn met de sloop van de schuur. Daarnaast worden beide locaties landschappelijk ingepast waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige waarden in de omgeving. De cultuurhistorische (woon)boerderij blijft ongewijzigd behouden en door het inpassen van de woning wordt de beleving van de cultuurhistorische waarde van de woning benadrukt.

Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding.

5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

In de huidige situatie vinden er geen verkeersbewegingen plaats vanaf of naar de planlocatie. Het toevoegen van nieuwe woningen zal dan ook zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Voor het bepalen van de toename van het aantal verkeersbewegingen is de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' gehanteerd.

Ervan uitgaande dat het gaat om een vrijstaande koopwoning welke ligt binnen het gebied 'rest bebouwde kom' met een 'niet stedelijk' karakter dient te worden uitgegaan van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal.

Gezien de infrastructuur de huidige verkeersbelasting zonder problemen kan verwerken en de toename slechts beperkt is, worden er geen belemmeringen verwacht. De huidige infrastructuur heeft voldoende capaciteit om deze verkeerstoename te verwerken waardoor de Heust geen aanpassingen behoeft.

5.6.2

Parkeren

Conform het geldende bestemmingsplan dient bij ontwikkelingen te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals opgenomen in de 'Beleidsregels parkeernormen 2024'. Uit deze beleidsregels volgt dat per woning dient te worden voorzien in 2,6 en dus afgerond 3 parkeerplaatsen. Het uitgangspunt is dat parkeren zoveel op het eigen terrein plaatsvindt. In dit geval zullen twee van deze drie parkeerplaatsen zonder belemmeringen en vrij bereikbaar moeten zijn vanaf de openbare weg.

In dit geval is het perceel (1.700 m²) voldoende groot om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. In de landschappelijke inpassing is te zien dat kan worden voorzien in de benodigde parkeergelegenheid. Het parkeeraspect levert dan ook geen belemmering op.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen dient op grond van artikel 3.6.1 van Bro in de plantoelichting de economische uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk te worden gemaakt. Wanneer sprake is van een bouwplan zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van Bro, dient er conform 6.12 van Wro een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Conform artikel 6.2.1 a onder c van Bro kan hiervan worden afgeweken indien sprake is van verhaalbare kosten welke uitsluitend betrekking hebben op de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen. Voor het planvoornemen zijn enkel vergunningen benodigd die op basis van legesheffing worden geïnd en de kosten derhalve anderszins zijn verzekerd. Het is dan ook niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden op de hoogte gebracht van de gewenste ontwikkeling door middel van een brief. Deze brief is persoonlijk afgegeven, waarbij de mogelijkheid is geboden om zowel mondeling als schriftelijk te reageren op de beoogde plannen. Vanuit de omgeving zijn tot op heden geen bezwaren tegen de gewenste plannen kenbaar gemaakt, maar het is wel wenselijk om meer informatie te ontvangen wanneer er duidelijkheid is over het uiteindelijke plan om goed beeld te krijgen van (onder andere) de uitstraling en invloed op het straatbeeld. Er is derhalve afgesproken om de omgeving op de hoogte te blijven houden van de ontwikkelingen. Bijlage VII betreft een verslag van de omgevingsdialoog en de informatiebrief welke de buurtbewoners hebben ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Well herziening 2023, Heust ong.' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Tijdens de inzageperiode is een zienswijze ontvangen. In de Nota van Zienswijzen (bijlage IX) wordt hier nader op ingegaan.