O M G E V I N G S V E R G U N N I N G
Gemeente Maasdriel

Burgemeester en Wethouders hebben op 30 maart 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van vier twee-onder-een-kapwoningen. De aanvraag betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Maasdriel, sectie N, 2691 3092, 3094, 3095 en 3096, gelegen aan de Duitse Weistraat 9-11a in Kerkdriel.
De aanvraag is geregistreerd onder nummer O 1003.

Aanvrager

Janssen De Jong Projectontwikkeling B.V.
de heer J.G.A.M. Baken
Postbus 131
5690 AC SON EN BREUGEL

Ontwerp besluit
Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)

Procedure
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor bouwen aan artikel [artikelnummer 2.1 lid a], voor gebruik aan artikel [artikelnummer 2.1 lid c] van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Overige bijgevoegde documenten
De volgende documenten worden meegezonden met het ontwerp besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:
- Ruimtelijke onderbouwing Duitse Weistraat 9-11 te Kerkdriel, BRO 211X05202.066529_1_2, 28 maart 2012
- Akoestisch Onderzoek wegverkeerslawaai (fase 1) Duitse Weistraat Kerkdriel, Tritium 1105/079/MD, 6 juli 2011

- Akoestisch Onderzoek wegverkeerslawaai (geluidwering gevels) Nieuwbouw 4 woningen Duitse Weistraat te Kerkdriel, Tritium 1106/065/MF, 15 maart 2012
- Geohydrologisch onderzoek nieuwbouw woningen Duitse Weistraat te Kerkdriel, Lankelma 55003-1, 30 mei 2008
- Advies welstandscommissie, 9 oktober 2012
- aanvraagformulier
- tekeningen Bouwplexx
- Nieuwbouw woningen Duitse Weistraat Kerkdriel Energieprestatie, Lamdstra 110022AHn04 23 juni 2011
- Ventilatie, 4 tweekappers aan de Duitse Weistraat te Kerkdriel, 28 maart 2012
- Daglicht, 4 tweekappers aan de Duitse Weistraat te Kerkdriel, 28 maart 2012
- Funderingsadvies Nieuwbouw woningen aan de Duitse Weistraat te Kerkdriel, 55003-B, 11 juni 2010

Kosten
Overeenkomstig de gesloten anterieure overeenkomst bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning een bijdrage voor de ambtelijke inzet verschuldigd van € 11.130,,-. Een factuur hiervoor wordt apart toegezonden. Daarnaast worden de kosten voor de activiteit bouwen nog apart in rekening gebracht.

Beroepsclausule
Belanghebbenden kunnen tegen het besluit binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit beroep aantekenen. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Arnhem, sector bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM ARNHEM. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.
Na indiening van een beroepschrift bestaat de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Arnhem, Postbus 9030, 6800 EM ARNHEM.
Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd binnen een termijn van zes weken treedt de beschikking pas in werking nadat over het verzoek een beslissing is genomen.

Inhoudsopgave
De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op [pm] aan Janssen De Jong Projectontwikkeling B.V., de heer J.G.A.M. Baken voor het bouwen van vier twee-onder-een-kapwoningen.
De aanvraag betreft het percelen kadastraal bekend als gemeente Maasdriel, sectie N, 2691 3092, 3094, 3095 en 3096, gelegen aan de Duitse Weistraat te Kekdriel.

- Procedureel
- Voorschriften
- Overwegingen
- Toetsingsdocumenten

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 30 maart 2012 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Janssen De Jong Projectontwikkeling B.V.
de heer J.G.A.M. Baken
Postbus 131
5690 AC SON EN BREUGEL

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van vier woningen aan de Duitse Weistraat 9-11 te Kerkdriel.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in bijlage 1 (ruimtelijke onderbouwing) bij deze beschikking.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 15 oktober 2012. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussen 8 november 2012 en 19 december 2012 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is [wel / geen] gebruik gemaakt.

<start tekstblok>
Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):
[samenvatting zienswijzen].

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:
[reactie op zienswijze(n)].
<einde tekstblok>
<einde tekstblok>

Voorwaarden
Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Deze vergunning wordt verleend onder voorwaarde dat de constructie wordt goedgekeurd. De aangeleverde bescheiden ten behoeve van de constructieve veiligheid worden nog nader beoordeeld door de gemeente. Eventueel nader in te dienen gegevens dienen 3 weken voor aanvang bouw aan de Gemeente Maasdriel te worden overhandigd.

Bouwtoezicht
Het team Toezicht & Handhaving van de afdeling Beheer & Toezicht moet schriftelijk in kennis worden gesteld van:

- Verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
- De aanvang van de werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen, ten minste twee dagen tevoren (kaart "kennisgeving aanvang bouw");
- De aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden ten minste twee dagen tevoren;
- De aanvang van het storten van beton, tenminste een dag tevoren;
- De voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten van de riolering onmiddellijk na de voltooiing voordat de sleuven zijn gedicht;
- Het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan;
- Het gereedkomen van de bouwactiviteiten (kaart "Kennisgeving voltooiing bouwwerk").

Overwegingen
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Bestemmingsplan

1. Dat de aanvraag betrekking heeft op de bouw van vier woningen, één en ander zoals aangegeven op de bijgevoegde tekening;
2. Dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft ingevolge het bestemmingsplan ”Ipperakkeren West" is bestemd tot “wonen” met de aanduiding "LV";
3. Dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan “Ipperakkeren West” omdat binnen de bestemming "wonen" enkel vrijstaande woningen zijn toegestaan;
4. Dat de aanvraag is voorbereid met de voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en in dit kader vanaf 8 november 2012 tot en met 19 december 2012 gedurende zes weken in het

gemeentehuis te Kerkdriel voor iedereen ter inzage heeft gelegen, waarvan de bekendmaking heeft plaatsgevonden in het Carillon van 7 november 2012;

5. *Dat gedurende deze termijn wel / geen zienswijzen zijn ingediend;*
6. *Dat naar aanleiding van deze zienswijze het volgende is overwogen;*
7. Dat gelijktijdig met de procedure voor de omgevingsvergunning een procedure voor het verlenen van hogere grenswaarden is doorlopen;
8. dat op ..2012 een ontheffing hogere grenswaarden is verleend;
9. dat er een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal. Hierdoor is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan op en vast te stellen.

Bouwverordening
Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bouwverordening.

Bouwbesluit
Omdat het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit is het noodzakelijk om een voorwaarde aan de vergunning te verbinden.

Welstand
Het bouwplan voldoet, gelet op de adviezen van het Gelders Genootschap d.d. 9 oktober 2012.

Toetsingsdocumenten
De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.
- Ruimtelijke onderbouwing Duitse Weistraat 9-11 te Kerkdriel, BRO 211X05202.066529_1_2, 28 maart 2012
- Akoestisch Onderzoek wegverkeerslawaai (fase 1) Duitse Weistraat Kerkdriel, Tritium 1105/079/MD, 6 juli 2011
- Akoestisch Onderzoek wegverkeerslawaai (geluidwering gevels) Nieuwbouw 4 woningen Duitse Weistraat te Kerkdriel, Tritium 1106/065/MF, 15 maart 2012
- Geohydrologisch onderzoek nieuwbouw woningen Duitse Weistraat te Kerkdriel, Lankelma 55003-1, 30 mei 2008
- Advies welstandscommissie, 9 oktober 2012
- aanvraagformulier
- tekeningen Bouwplexx
- Nieuwbouw woningen Duitse Weistraat Kerkdriel Energieprestatie, Lamdstra 110022AHn04 23 juni 2011
- Ventilatie, 4 tweekappers aan de Duitse Weistraat te Kerkdriel, 28 maart 2012
- Daglicht, 4 tweekappers aan de Duitse Weistraat te Kerkdriel, 28 maart 2012
- Funderingsadvies Nieuwbouw woningen aan de Duitse Weistraat te Kerkdriel, 55003-B, 11 juni 2010

namens het college van Maasdriel

teamcoördinator B. van Schijndel

Ruimtelijke onderbouwing Duitse Weistraat 9-11 te Kerkdriel

Gemeente Maasdriel

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Ruimtelijke onderbouwing Duitse Weistraat 9-11 te Kerkdriel

Gemeente Maasdriel

Rapportnummer:	211X05202.066529_1_2
Datum concept:	27 juni 2011, 08 juli 2011
Datum ontwerp:	28 maart 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer. J. Baken, Janssen de Jong projectontwikkeling
Contactpersoon gemeente:	Diriël van Lienden
Projectteam BRO:	Natasja de Vroom
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4

BRO Vestiging Amsterdam
1058 AA Amsterdam
Baarsjesweg 224
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
e-mail: amsterdam@bro.nl

Ruimte | om *in* te leven

SAMENVATTING EN ADVIES

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. is voornemens het perceel Duitse Weistraat 9 –11 te Kerkdriel te bebouwen. De ontwikkeling bestaat uit 4 twee-onder-een kapwoningen. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. In het verleden is een artikel 19-vrijstelling verleend voor de bouw van 3 vrijstaande woningen op de planlocatie. Op grond van deze vrijstelling is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. Om de ontwikkeling van de vier twee-onder-een kapwoningen te realiseren wordt gebruik gemaakt van de procedure om af te wijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning. Dit rapport is de onderbouwing bijhorend bij deze procedure. De wijziging van woningtype komt voort uit de veranderde vraag naar woningen.

Op grond van de inhoud van het rapport kan gesteld worden dat de ontwikkeling past binnen de verschillende beleidkaders, alsmede bezien vanuit de verschillende milieu- en waardeaspecten. Hierbij wordt ook in acht genomen dat er reeds een bouwvergunning is afgegeven voor de bouwlocatie en dat de voorgenomen ontwikkeling voornamelijk qua woningtypering afwijkt van hetgeen vergund is.

De algehele conclusie luidt dan ook dat de ontwikkeling doorgang kan vinden.

Inhoudsopgave

pagina

SAMENVATTING EN ADVIES **1**

1. INLEIDING **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Het projectgebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 7

2. PROJECTBESCHRIJVING **9**
2.1 Inleiding 9
2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking 9

3. BELEIDSKADERS **13**
3.1 Inleiding 13
3.2 Rijk 13
3.3 Provinciaal beleid 14
3.4 Gemeentelijk beleid 15

4. MILIEU- EN WAARDENTOETS **17**
4.1 Inleiding 17
4.2 Flora en Fauna 17
4.3 Bodem 17
4.4 Bedrijven en milieuzonering 18
4.4.1 Externe veiligheid 19
4.5 Geluid 20
4.6 Waterhuishouding 20
4.6.1 Luchtkwaliteit 21
4.7 Archeologische en cultuurhistorische waarden 22

5. UITVOERBAARHEID **25**
5.1 De procedure 25
5.2 Inspraak 25
5.3 Economische uitvoerbaarheid 26
5.3.1 Kostenverhaal 26

BIJLAGE

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (fase 1) Duitse Weistraat, Kerkdriel
Bijlage 2: Geohydrologisch onderzoek Nieuwbouw woningen Duitse Weistraat te Kerkdriel

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. is bezig met de realisatie van het project Kastanjehof te Kerkdriel. In het verleden is hiervoor met succes een artikel 19 lid 2 procedure doorlopen op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Een gedeelte van het plan is inmiddels gerealiseerd. Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. wenst een wijziging aan te brengen in het goedgekeurde ruimtelijke plan gezien de veranderde marktvraag. In het nieuwe ruimtelijke plan zijn een drietal vrijstaande woningen omgezet in 4 twee-aan-een gebouwde woningen. Voor deze planwijziging zal een projectafwijkingsbesluit (afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning) worden genomen. Deze rapportage vormt de ruimtelijke onderbouwing voor dit besluit.

1.2 Het projectgebied

Kerkdriel is gelegen in de gemeente Maasdriel. De kern Kerkdriel ligt ten noordoosten van 's-Hertogenbosch aan het recreatiegebied 'de Zandmeren'.

Het ontstaan van Kerkdriel als dijkdorp is nog duidelijk herkenbaar in de dijk met authentieke dijkbebouwing. Het Mgr. Zwijsenplein omvat historische bebouwing en vormt het centrum. Vandaar uit liepen landwegen het landschap in. Deze vormt nu de hoofdontsluitingsstructuur.

De gebieden tussen de landwegen zijn na de tweede wereldoorlog bebouwd. De meer recente woonbuurten ten zuiden van plan Empelenhof zijn relatief grootschalig en vormen een contrast met het meer kleinschalige en dorpse beeld van het oude gedeelte van Kerkdriel.

Projectgebied
Het projectgebied is gelegen ten westen van de kern Kerkdriel aan de Duitse Weistraat. De straat ligt aan de rand van de bebouwde kom. Hierdoor is in deze straat en nabije omgeving een afwisseling van agrarische bebouwing en vrijstaande woningen te vinden.

Figuur 1: Planlocatie (indicatief)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden in het projectgebied behoren tot het bestemmingsplan "Ipperakkeren-West" van de gemeente Maasdriel, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 februari 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 september 1981 onder nummer B9229/5-ROV/G5202. Hieronder wordt kort ingegaan op de voor het bouwplan relevante bestemmingen en bijhorende voorschriften.

Op het projectgebied rust de bestemming 'Woningbouw' met als aanduiding 'LV'. Binnen deze bestemming zijn enkel vrijstaande eengezinswoningen toegestaan, waarbij per woning één bijgebouw mogelijk is.

Bouwvoorschriften

- de minimale inhoud per woning bedraagt 350 m3;
- de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 3,5 meter;
- de dakhelling van de woning dient minimaal 30 graden te bedragen;
- de afstand van de woning tot de perceelsgrens dient minimaal 3 meter te zijn;
- de maximale bebouwingsoppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximale 30 m2;
- de goothoogte van het bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- de voorgevels van de woningen dienen in de bebouwingsgrens aan de wegzijde te staan;
- bijgebouwen dienen ten minste 3 meter achter de voorgevel gelegen te zijn;

Afwijking Bestemmingsplan

Functioneel gezien zijn er op basis van het vigerende bestemmingsplan enkel vrijstaande eengezinswoningen toegestaan. In het nieuwe ruimtelijke plan worden voor 4 twee-onder-één-kap woningen gerealiseerd. Dit past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Ook passen de woningen ruimtelijk niet binnen de maatvoering van het vigerende bestemmingsplan. De maximale goothoogte van 3,5 meter (conform vigerend bestemmingsplan) wordt overschreden. De laagste goothoogte bedraagt namelijk 4,5 meter. In het volgende hoofdstuk wordt het project inhoudelijk omschreven.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke en functionele invulling van het projectgebied.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

De beoogde ontwikkeling bestaat uit een viertal tweekappers in plaats van 3 vrijstaande woningen (zie figuur 2). Parkeren bij de woningen geschiedt op eigen terrein. Deze tweekappers sluiten aan op het (ten behoeve van de artikel 19 vrijstelling) gehanteerde stedenbouwkundig plan. De voorgevellijn van de twee-aan-een woningen ligt enigszins verdiept ten opzichte van de naastgelegen vrijstaande woningen.

Figuur 2: Verkaveling en plangebied (de ontwikkeling welke middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt gerealiseerd behelst enkel de twee twee-kappers aan de westzijde van de afbeelding).

De woningen worden ontsloten aan de Duitse Weistraat. In figuur 3 is een impressietekening weergegeven van de beoogde twee-onder-één-kap woningen.

Figuur 3: Impressie van de twee-onder-één-kap woningen

Parkeren

De gewenste ontwikkeling behelst het realiseren van twee nieuw te bouwen tweekappers. De parkeernorm van gemeente Maasdriel bedraagt voor dit type woningen 2 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,4 openbaar in openbaar gebied. In het openbaar gebied worden 2 parkeerplaatsen aangelegd om te voldoen aan de parkeernorm van gemeente Maasdriel[1]. Hiernaast worden 8[2] parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein, waarbij 2 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd. Door het aanleggen van bovengenoemde parkeerplaatsen wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen van gemeente Maasdriel.

---

1 4 woningen * 0,4 = 1,6 benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied om te voldoen aan de parkeernorm.

2 4 woningen * 2 = 8 parkeerplaatsen op eigen terrein.

3. BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voor de ontwikkeling relevante beleidskaders kort behandeld. Uitgangspunt voor de toetsing is het vigerende bestemmingsplan met inachtneming van de verleende artikel 19 vrijstelling onder de WRO.

3.2 Rijk

Nota Ruimte
In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt. Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen.

Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning.

Doorwerking projectgebied
De gewenste ontwikkeling betreft de realisatie van woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Het buitengebied blijft daardoor gespaard van ontwikkelingen. Be-

oogde ontwikkeling past binnen de beleidsdoelstellingen van de Nota Ruimte en vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale verordening
De provincie heeft in haar verordening gebieden aangeduid waar nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden. De locatie binnen bestaand bebouwd gebied wordt genoemd als locatie waar nieuwbouw mogelijk is. De planlocatie van de beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen het bestaand bebouwd gebied. Woningbouw is op de projectlocatie mogelijk. Ook dient de beoogde ontwikkeling te passen binnen het door GS vastgestelde vigerende Kwalitatief Woonprogramma van de regio.

Kwalitatief Woonprogramma regio Rivierenland
De gemeente Maasdriel behoort tot de regio Rivierenland. De woningbehoefte binnen de regio Rivierenland is zeer sterk gericht op de koopwoningen. Binnen de koopwoningen is de behoefte het grootst naar middeldure en dure koopwoningen. Door recente economische ontwikkeling is de vraag naar dure koopwoningen enigszins afgenomen. Onderhavig plan speelt in op deze ontwikkeling door tweekappers te realiseren in plaats van vrijstaande woningen.

Structuurvisie Rivierenland 2004 - 2015
Het principe van kwantitatieve benadering is bij de bouw van woningen verlaten. Er heeft een verschuiving plaatsgevonden naar een kwalitatieve benadering, oftewel de juiste woning, op de juiste plaats en op het juiste tijdstip. Vanuit de structuurvisie worden enkele aandachtspunten gegeven met betrekking tot het woningbouwprogramma:

- de verhouding tussen het aantal te bouwen huur- en koopwoningen. Een groter aandeel huurwoningen dan in de periode 2000-2004 is naar verwachting nodig;
- meer mogelijkheden creëren voor starters op de huur en koopmarkt;
- de positie van senioren op de Rivierenlandse woonmarkt. De omvang van deze groep neemt toe;
- de verhouding tussen het aantal eengezinswoningen en meergezinswoningen;
- herstructureringsmogelijkheden in de bestaande bouw.

Conclusie
Het voorliggende plan voorziet in 4 tweekappers. In de verleende artikel 19 vrijstelling wordt op de planlocatie 3 vrijstaande woningen gerealiseerd. De wijziging van woningtypering wordt met name ingegeven door de sterk veranderende vraag naar woningen op de woningmarkt. De vraag naar dure vrijstaande woningen is sterk afgenomen als gevolg van de economische recessie. Door in plaats van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen te realiseren wordt ingespeeld op de veranderde vraag naar woningen. Provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Maasdriel
Op 20 oktober 2011 is de Structuurvisie Maasdriel vastgesteld. De gemeente Maasdriel beoogt met de opstelling van de structuurvisie meerdere inhoudelijke en procesmatige doelen te bereiken:

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen:
- ‘bottom-up’ voor regionale en provinciale planvorming;
- ‘top-down’ voor ruimtelijke initiatieven;
- basis voor uitwerking in sectoraal beleid en in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- basis voor uitvoering: stellen locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten, vestigen voorkeursrecht.

Specifiek ten aanzien van woningbouw / dorpsuitbreidingen zijn op de structuurvisiekaart gebieden aangewezen als 'afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding'. Deze gebieden kunnen worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij horende voorzieningen. Het betreffen locaties grenzend aan bestaande bebouwing waar geen of beperkt duurzame waarden uit de onderste lagen voorkomen. De focus voor wat betreft uitbreiding ligt met name in de kernen Velddriel, Kerkdriel, Hedel en Ammerzoden.

Doorwerking projectgebied
Het onderliggende plan voorziet in woningbouw in gebied dat is aangewezen als 'afweegbaar voor dorpsuitbreiding'. Deze gebieden kunnen worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij horende voorzieningen. Het planologisch mogelijk maken van de geplande woningen is volledig in lijn met de structuurvisie

4. MILIEU- EN WAARDENTOETS

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op flora- en fauna, bodem, bedrijfshinder, externe veiligheid, geluid, watertoets, en luchtkwaliteit.

4.2 Flora en Fauna

Op basis van de artikel 19 vrijstelling is begonnen met het bouwrijp maken van de gronden. In het kader van het oorspronkelijke plan heeft destijds een onderzoek naar flora en fauna plaatsgevonden. De ontwikkelingslocatie is inmiddels bouwrijp waardoor er geen natuurwaarden worden aangetast middels de beoogde ontwikkeling. Het flora en fauna onderzoek van het oorspronkelijke planvoorstel concludeerde eveneens dat er geen belemmeringen waren voor het ruimtelijke plan.

Conclusie flora en fauna onderzoek[3]
Doordat het plangebied niet binnen de EHS ligt, niet begrensd is als Natura 2000 Gebied en inmiddels bouwrijp is, vormen de provinciale beleidsregels geen belemmering voor het ruimtelijk plan.

4.3 Bodem

In het kader van de reeds verleende artikel 19 vrijstelling is de bodemkwaliteit van het plangebied onderzocht. Er heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden voor de locatie Duitse Weistraat 9-11[4]. Uit het onderzoek is gebleken dat in het grondwater cadmium aanwezig is.

---

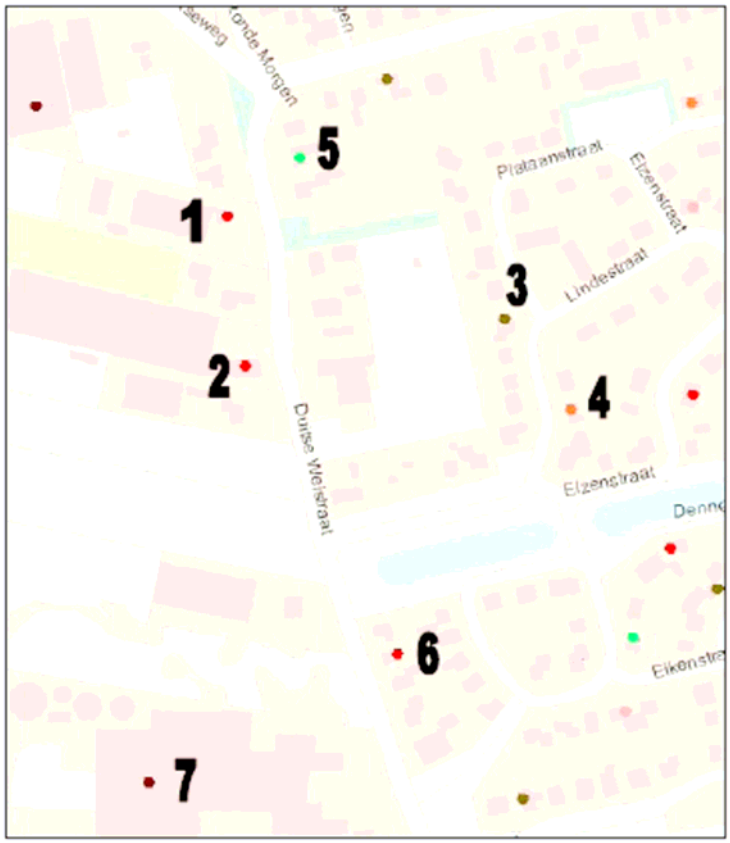
[3] Flora en Faunaonderzoek Duitse Weistraat te Kerkdriel (projectnr. 211x01213); BRO Adviseurs; 5 juni 2008.

[4] Verkennend bodemonderzoek Locatie aan de Duitseweistraat 9-11 te Kerkdriel; Lankelma Ingenieursbureau; juni 2006.

Conclusie bodemonderzoek
De streefwaarde wordt niet overschreden. Formeel gezien is de bodem niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Echter gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande ontwikkeling op het terrein.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden. In de omgeving van het projectgebied zijn enkele bedrijven aanwezig. In de nabijheid van de woningen komen dus ook andere functies voor, waaronder bedrijven. Als omgevingstype mag dan ook 'gemengd gebied' gehanteerd worden. Hieronder is in beeld gebracht welke bedrijven er in de omgeving aanwezig zijn. Vervolgens wordt bepaald tot welke milieucategorie elk bedrijf behoort om zodoende de benodigde afstand te bepalen.



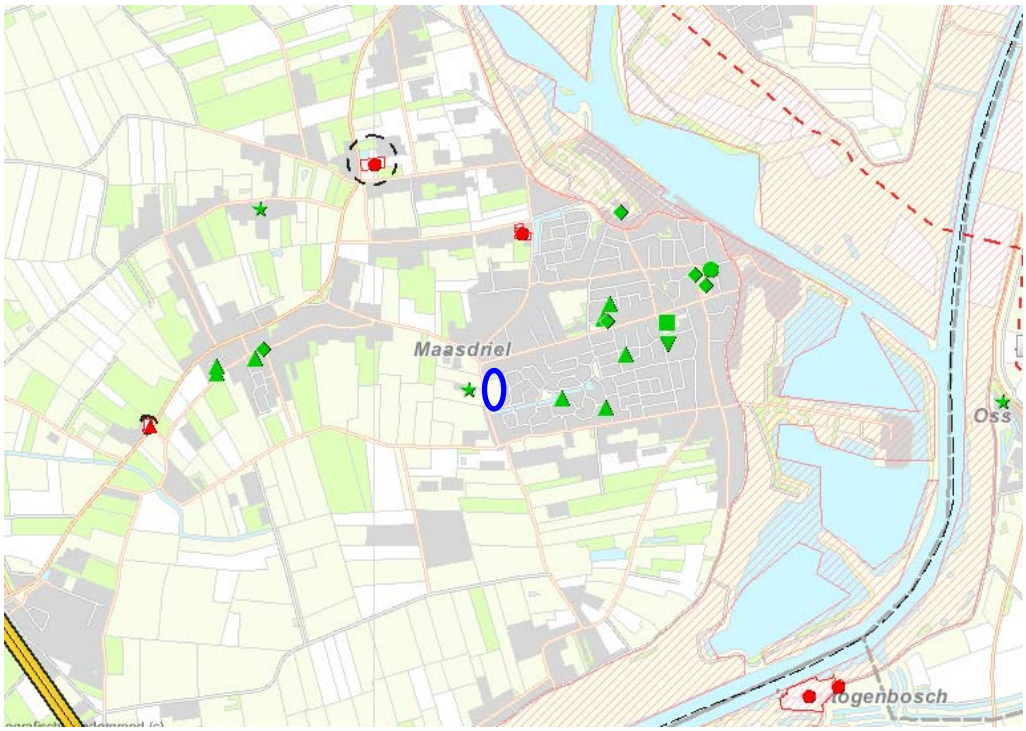
Bedrijf	Milieucategorie	Richtafstanden (VNG) (meter)	Werkelijke afstand (meter)
1. Arwima Handelsonderneming (SBI 52503)	1	0	80
2. Berghout, bandenservicebedrijf (SBI 50202)	2	10	30
3. Schildersbedrijf Ad Verhoeven (SBI 4544)	3.1	30	30
4. Lansdaal, zakelijke dienstverlening (SBI 74876)	1	0	50
5. Agrarisch bedrijf (SBI 0121)	3.2	50	100
6. Rhenoijse Metaalhandel BV (SBI 51523)	3.2	50	125
7. Prochamp BV, groente- en fruitverwerking (SBI 1533)	3.2	50	150

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat alle omliggende bedrijven op voldoende afstand gelegen zijn ten opzichte van de nieuw te bouwen woningen.

4.4.1 Externe veiligheid

Er zijn uiteenlopende risico's waaraan men in de dagelijkse leefomgeving bloot kan staan. Het betreft hierbij onder meer risico's van gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport van deze stoffen. Deze risico's zijn verbonden aan een bepaalde plaats. Voor het transport zijn dat de wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen.

Vooral bij nieuwe woningbouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden.



Er bevinden zich geen inrichtingen en/of transportroutes in de nabije omgeving van het projectgebied. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

4.5 Geluid

Voor de beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd door Tritium Advies. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd in bijlage 1. De beoogde ontwikkeling overschrijdt de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op de Duitse Weistraat. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt niet overschreden als gevolg van het wegverkeerslawaai op de Kerkstraat. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw wordt niet overschreden. Derhalve wordt onderbouwd verzocht een hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform het aanvullend onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is dus ten allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat alle woningen een geluidluwe gevel, c.q. buitenruimte hebben.

4.6 Waterhuishouding

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in een wijziging van woningbouwtype ten opzichte van de artikel 19 vrijstelling. De conclusie van de waterparagraaf is ongewijzigd en hieronder weergegeven. Deze is destijds met het waterschap en gemeente afgestemd. Het advies van Waterschap Rivierenland op de waterparagraaf uit de artikel 19 vrijstelling is verwerkt in onderstaande waterparagraaf, welke evenees is gebaseerd op een geohydrologisch onderzoek[5] uitgevoerd door Lankelma Geotechniek Zuid.

Teneinde te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk. Het huishoudelijk afvalwater zal bij voorkeur gescheiden dienen te worden aangeboden aan de perceelsgrens. Gezien de relatief lage doorlatendheid van de bodem en de hoge grondwaterstand biedt het plan zeer beperkte mogelijkheden om het toenemende verhard oppervlak af te koppelen en te infiltreren binnen het plangebied.

---

[5] Geohydrologisch onderzoek nieuwbouw woningen Duitse Weistraat te Kerkdriel; Lankelma Geotechniek Zuid bv.; d.d. 30 mei 2008 (projectnr. 55003-1).

Door de beperkte mogelijkheden voor afkoppelen van hemelwater hebben in de periode 11 september 2007 tot heden diverse overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente Maasdriel, Waterschap Rivieren land, Janssen de Jong en Lankelma Geotechniek Zuid. Uit het overleg is naar voren gekomen dat enkel het toepassen van een bergingsriool incl. randvoorzieningen of het creëren van oppervlaktewater op de locatie mogelijkheden zijn om de benodigde berging op de locatie te realiseren. Waterschap Rivierenland stelt als eis dat bij berging in oppervlaktewater moet worden uitgegaan van een bui T= 10 (43,6 mm) en bij gesloten voorzieningen gerekend moet worden met een bui T=100 (66,5 mm).

In overleg met de gemeente en waterschap zijn 2 afkoppelopties uitgewerkt:
1. Creëren van berging in een bergingsriool Ø 1500 mm binnen het plangebied;
2. Creëren van berging in een bergingsvijver buiten het plangebied.

De kenmerken van de 2 opties zijn integraal weergegeven in bijlage 2, inclusief de reactie van de gemeente. De voorkeur van de gemeente en waterschap gaat uit naar optie 2. Inmiddels is ten behoeve van de gehele ontwikkeling van het plan Kastanjehof een bergingsvijver aangelegd. De retentie van het water ten behoeve van de ontwikkeling van de twee tweekappers (evenals de overige woningen in plan Kastanjehof) vindt derhalve plaats overeenkomstig de wensen van Waterschap Rivierenland en gemeente Maasdriel.

4.6.1 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. 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 project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c) een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
d) een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Vóór de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit heeft een luchtkwaliteitonderzoek[6] plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie weergegeven.

Conclusie
Uit het luchtkwaliteitonderzoek is gebleken dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en derhalve niet leidt tot verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.7 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Archeologie
Uit de Archeologische waarden kaart van de provincie Gelderland blijkt dat het projectgebied gelegen is in een gebied met een middelhoge archeologische waarden.

Een archeologisch bureau- en veldonderzoek[7] is dan ook uitgevoerd om aan te tonen of er inderdaad sprake is van de aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie
Tijdens het inventariserend veldonderzoek zijn in het plangebied tot 3 m –Mv wel de verwachte oever- en komafzettingen, maar geen relevante archeologische resten, aangetroffen. Er zal dan ook geen verstoring optreden van de archeologische waarden. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Indien er tijdens de graafwerkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt ten allen tijde de meldingsplicht op grond van de Monumentenwet 1988.

---

6 Luchtkwaliteittoets realisatie woningbouw Duitse Weistraat te Kerkdriel, BRO Adviseurs, 7 november 2007.

7 Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek Plangebied Duitse Weistraat-Lindestraat te Kerkdriel; Bureau RAAP; 10 augustus 2007 (raap-notitie 2283).

Cultuurhistorie

Het projectgebied ligt binnen het aandachtsgebied 'Kerkdriel-Aalst-Zuilichem-Zaltbommel'. Dit aandachtsgebied ligt tussen de Maas en de Waal in en wordt veelal aangeduid met het toponiem Bommelerwaard. De ligging tussen de twee grote rivieren is bepalend geweest voor de vorming van het land. Door middel van archeologische vondsten is bekend dat de Bommelerwaard al in de Romeinse Tijd werd bewoond. De bewoning vond plaats op de hoger gelegen oeverwallen en stroomruggen. Het bevolkingsaantal nam tegen het einde van de 3e eeuw dramatisch af. In de loop van de vroege middeleeuwen groeide de bevolking weer. Veel van de huidige nederzettingen, zoals Rossum, Hoenzadriel, Hedel en Aalst stammen waarschijnlijk uit deze vroegmiddeleeuwse tijd. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen heeft geen nadelige effecten op het bovengenoemde aandachtsgebied.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 De procedure

Voorheen was het afwijken van het geldende bestemmingsplan geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Per 1 oktober 2010 is echter de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden waarmee de planologische afwijkingsmogelijkheden voortaan in de Wabo staan.

Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan dan slechts worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Voorliggende rapportage vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

De Wabo onderscheidt twee procedures: de reguliere en de uitgebreide. Uit artikel 3.10 Wabo is op te maken dat voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Dit houdt in dat de 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) moet worden gevolgd.

De verschillende overlegpartners worden in de gelegenheid gesteld te reageren in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

5.2 Inspraak

De inspraak vindt plaats met toepassing van de 3.4 Awb procedure uit de officiële inspraakronde met zienswijzen. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. De zienswijzen worden samengevat en beantwoord en vervat in een nota van beantwoording.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaalt in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening). Voor vaststelling van het – daarvoor in aanmerking komende – planologische besluit dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt.

5.3.1 Kostenverhaal

Voorliggend project voorziet in de bouw van 4 twee-onder-een kapwoningen en betreft derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld (artikel 6.2.1 Bro). Voor de gewenste ontwikkeling wordt de uitgebreide Wabo-procedure doorlopen. In afwijking van de plicht een exploitatieplan op te stellen, behoeft het college van burgemeester en wethouders bij een besluit tot vaststelling van een planologisch besluit, geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie zal de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

BIJLAGE

Bijlage 1:

Akoestisch onderzoek
wegverkeerslawaai (fase 1)
Duitse Weistraat, Kerkdriel

Bijlage 2:

Geohydrologisch onderzoek
Nieuwbouw woningen
Duitse Weistraat te Kerkdriel

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Hasselt
www.BRO.nl