

Motivering wijziging Omgevingsplan Maasdriel

Plannaam: TAM-omgevingsplan Alem Zuid

Datum: 26 november 2025

Versie: 5.0

Status: Concept

TAM Imro-code: NL.IMRO.0263.TAMOP22F-CO01

Bij STOP-TPOD (i.v.m. versie waarop wijziging is gebaseerd):

- Gepubliceerd op d.d.: dag-maand-jaar
- In werking op d.d.: dag-maand-jaar

Inhoud

HOOFDSTUK 1: INLEIDING.....	5
1.1. Algemeen.....	5
1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied	5
1.3. Omschrijving huidige situatie	6
1.4. Omschrijving voorgenomen ontwikkeling	6
1.5. Omgevingsplan	6
HOOFDSTUK 2: PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Ontstaansgeschiedenis	8
2.2 Bestaande situatie	8
2.2.1 Ruimtelijke analyse	8
2.2.2 Functionele analyse	9
2.3 Beoogde situatie.....	9
2.4 Kaders voor ruimtelijke ontwikkeling	11
2.4.1. Kaders omgevingskwaliteit (stedenbouwkundige kwaliteit, cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken en kwaliteit van natuur en landschap)	11
2.4.2. Volkshuisvesting	12
2.4.3. Parkeren	13
2.4.4 Verkeer	15
2.4.5. Duurzaamheid en klimaat	16
HOOFDSTUK 3: BELEIDSKADERS	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	18
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	18
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	19
3.3 Regionaal beleid.....	20
3.3.1. Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma	20
3.4 Gemeentelijk beleid	21
3.4.1. Omgevingsvisie Bommelerwaard	21
3.4.2. Integrale Nota Samenleven	24
3.4.3. Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025.....	24
3.4.4. Woningbouwprogramma gemeente Maasdriel 2021-2030	26
HOOFDSTUK 4: INSTRUCTIES EN OMGEVINGSASPECTEN.....	28
4.1 Instructieregels Rijk (Bkl).....	28
4.1.1. Dienstenrichtlijn (art. 5.1a Bkl).....	28
4.1.2. Waarborgen van de veiligheid (§ 5.1.2 Bkl).....	28
4.1.3. Beschermen van de waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl).....	31
4.1.4. Beschermen van de gezondheid en van het milieu (§ 5.1.4 Bkl)	33

4.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (§ 5.1.5 Bkl)	40
4.1.6. Behoud van ruimte voor toekomstige functies (§ 5.1.6 Bkl)	47
4.1.7. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (§ 5.1.7)	47
4.1.8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte (§ 5.1.8)	47
4.2 Instructieregels provincie Gelderland	47
4.3 Gezondheid	48
4.3.1 Spuitzonering	48
4.4 Besluit milieueffectrapportage	49
4.5 Natuur	50
4.6 Niet-gesprongen Conventionele Explosieven	52
4.7 Beperkingengebieden	53
4.8 Kabels en leidingen	54
HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE PLANOPZET	55
5.1 Wijzigingsbesluit	55
5.2 Analoge kaart	55
5.3 Juridische planopzet	55
5.3.1. Thematische regels	55
5.3.2. Gebiedsgerichte regels	55
5.3.3. Overige regels	55
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	56
6.1 Economisch	56
6.1.1. Financieel economische uitvoerbaarheid	56
6.1.2. Kostenverhaal	56
6.1.3. Nadeelcompensatie	56
6.2 Maatschappelijk	57
6.2.1. Participatie	57
6.2.2. Zienswijzen	57
6.2.3. Beroep	57
HOOFDSTUK 7: CONCLUSIE	58
7.1 Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties	58
7.1.1. Doelen van de wet (1.3 Ow)	58
7.1.2. Gemeentelijk beleid	58
7.1.3 Algemene instructieregels Bkl	58
7.2 Handhaving	59

Bijlagen

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 3 Weging van het waterbelang

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Verkennend (water)bodemonderzoek

Bijlage 6 Geohydrologisch onderzoek

Bijlage 7 Onderzoek geurhinder en veehouderijen

Bijlage 8 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Bijlage 9 Project-mer-beoordeling

Bijlage 10 Quicksan Natuurwetgeving

Bijlage 11 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 12 Maatgevende periode stikstof

Bijlage 13 Bouwrijpfase stikstof

Bijlage 14 Gebruiksfase stikstof

Bijlage 15 Explosievenonderzoek

Bijlage 16 Advies Veiligheidsregio Gelderland- Zuid

Bijlage 17 Participatieverslag

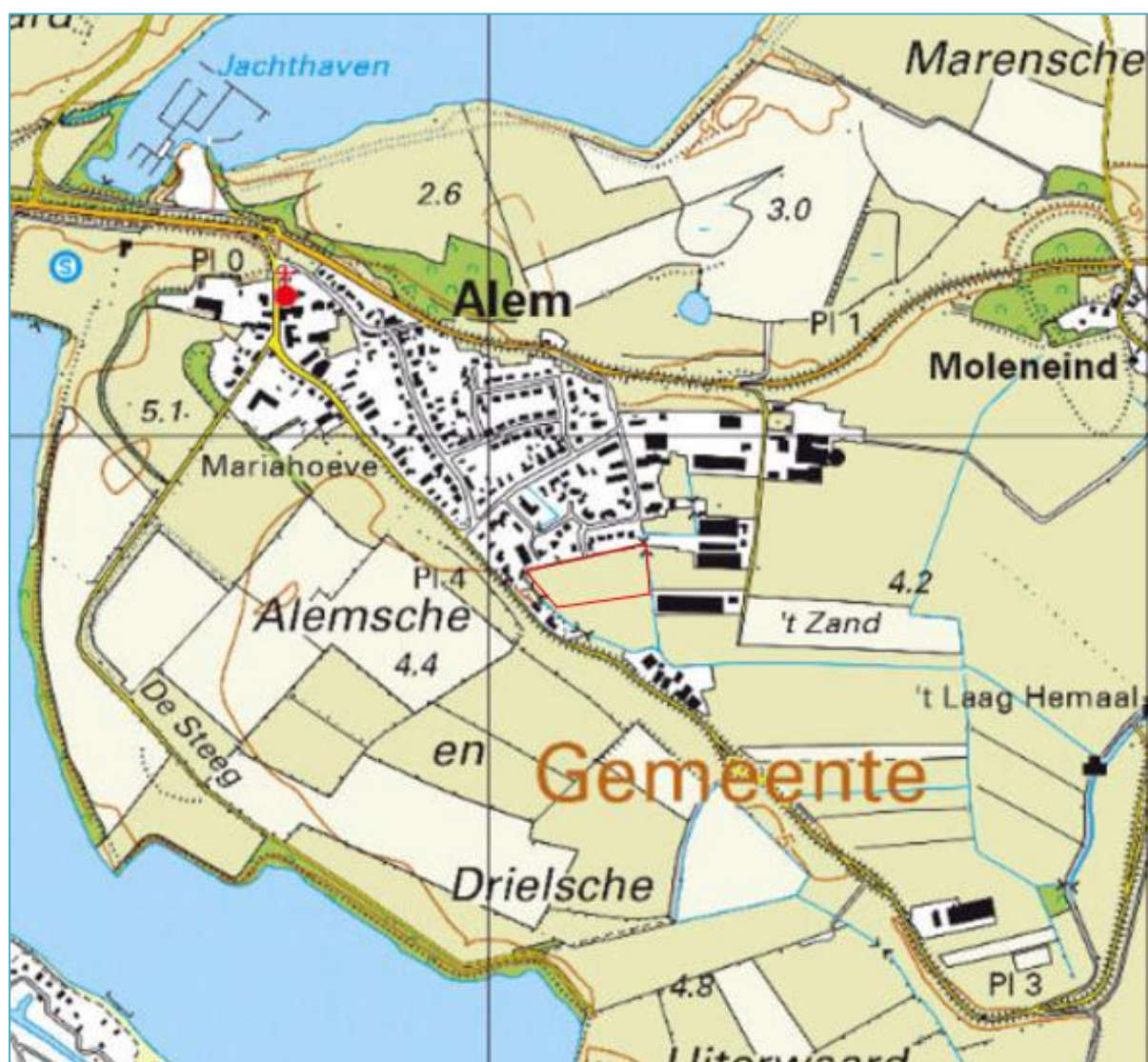
HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Algemeen

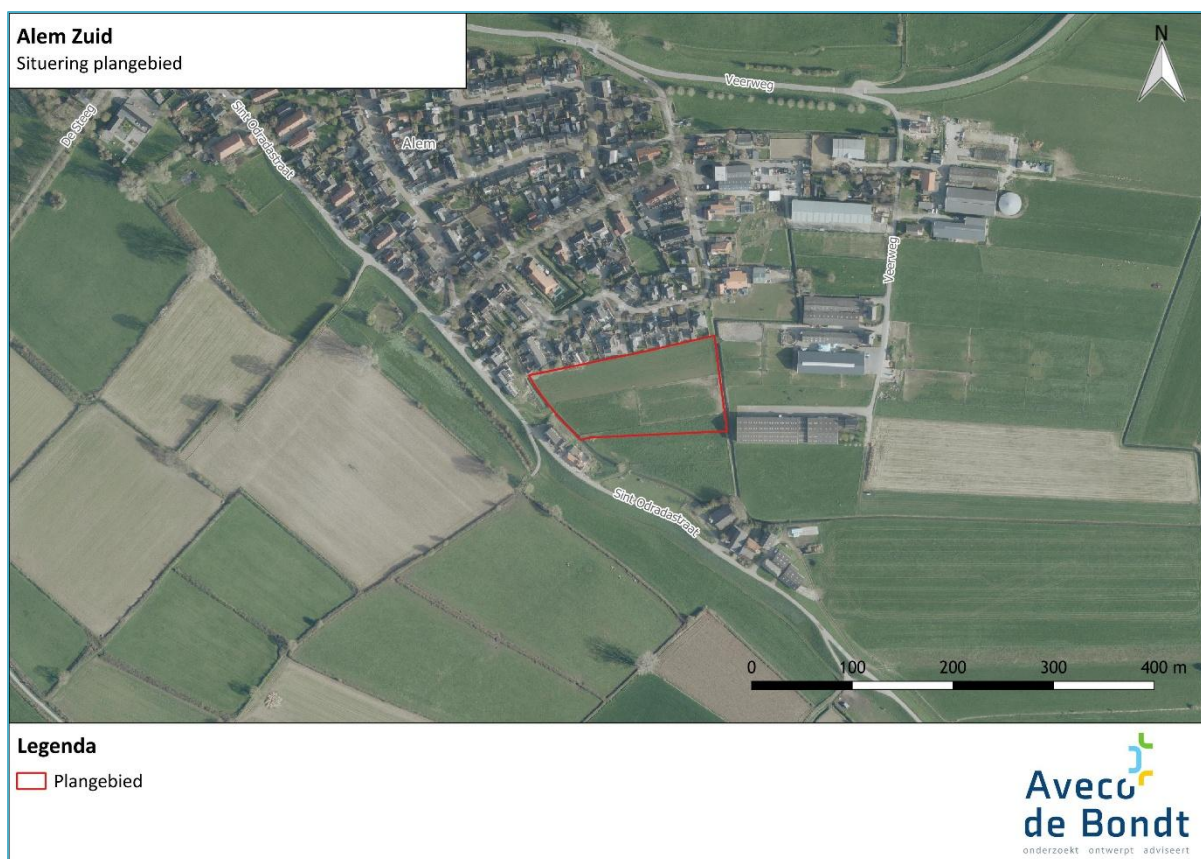
Initiatiefnemer is voornemens om aan de zuidzijde van de kern van Alem woningen te realiseren. Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld met 39 grondgebonden woningen, met een gevarieerd woonprogramma. Met het plan wordt ingespeeld op de lokale woonbehoefte en de versterking van de dorpsgemeenschap. Deze woningbouwontwikkeling vormt niet alleen een kans om de woonvoorraad van Alem te verruimen, maar draagt ook bij aan de continuïteit van dit pittoreske dorp, dat zo zijn unieke karakter kan behouden en tegelijkertijd een nieuwe generatie bewoners kan verwelkomen.

1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de dorpsrand van Alem, agrarische bedrijvigheid en de Sint Odradastraat aan de zuidzijde van de kern Alem. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Maasdriel, sectie L, nummers 1538 en 1364. Deze kadastrale percelen hebben een omvang van circa 14.000 m². De ligging en begrenzing van het plangebied is met rode contour aangeduid op de volgende afbeeldingen.



Figuur 1: Plangebied weergegeven in relatie tot de omgeving (Bron: Topotijdreis.nl, 2024)



Figuur 2: Situering plangebied

1.3. Omschrijving huidige situatie

In de huidige situatie betreft het plangebied een agrarisch gebied bestaande uit weiland en hooiland. Aan de west- en oostzijde van het plangebied bevinden zich sloten. Aan de noordzijde van het plangebied bevinden zich woningen. Aan de westzijde bevindt zich een dijk met enkele woningen. De rest van de omgeving is overwegend agrarisch ingericht.

1.4. Omschrijving voorgenomen ontwikkeling

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld door Quadrant architecten. Het plan betreft een woningbouwontwikkeling met 39 grondgebonden woningen, met een gevarieerd woonprogramma. Daarnaast wordt ook openbare verharding gerealiseerd waarbij wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur en is er voldoende ruimte beschikbaar voor groen en waterberging. In paragraaf 2.3 wordt de voorgenomen ontwikkeling nader toegelicht.

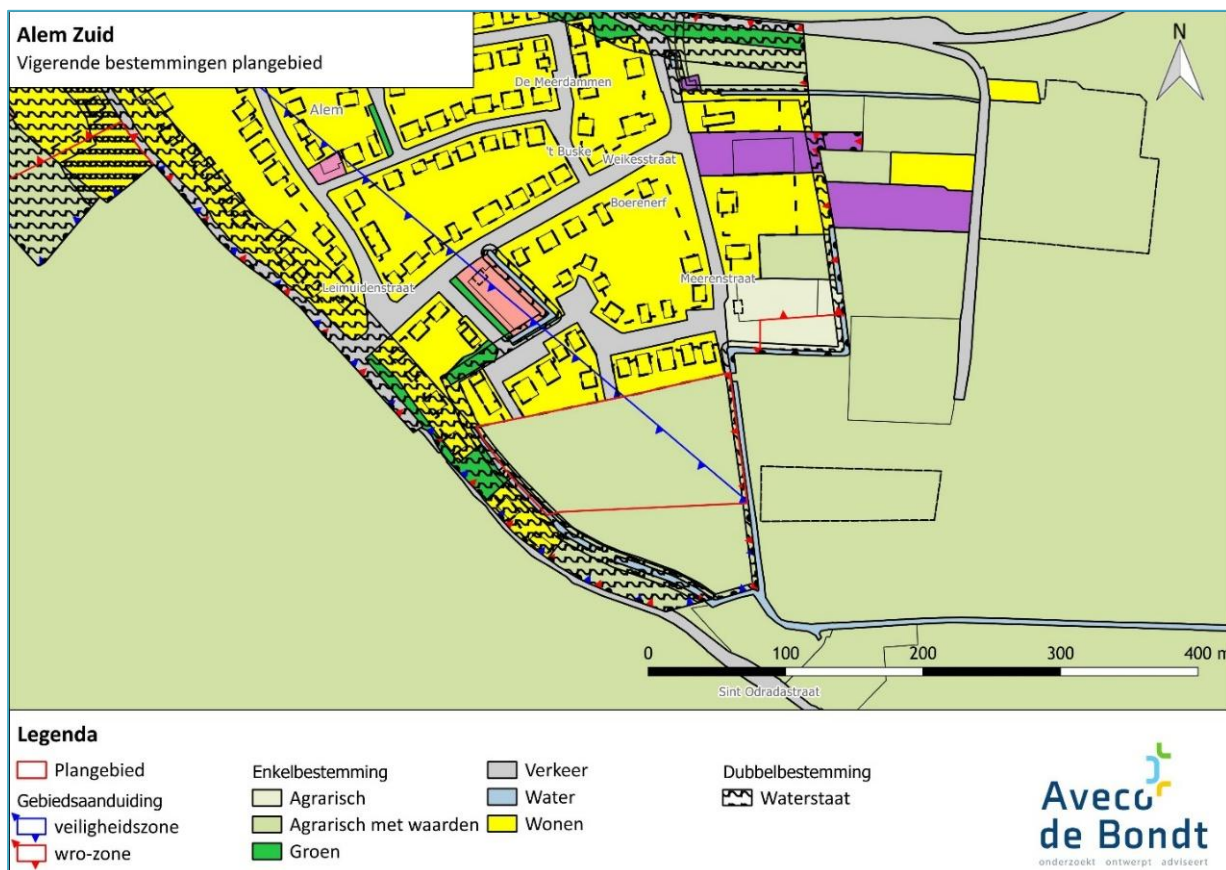
1.5. Omgevingsplan

Binnen het plangebied is momenteel het (van rechtswege geldende) omgevingsplan van de gemeente Maasdriel van kracht. Onderdeel daarvan zijn diverse bestemmingsplannen, waarbij voor onderhavig plangebied de volgende vigerende bestemmingsplannen relevant zijn:

- “Alem”, vastgesteld op 20 februari 2012;
- “Parapluherziening verkamering woningen 2020”, vastgesteld op 8 oktober 2020;
- “Parapluherziening parkeren 2022”, vastgesteld op 11 mei 2023.

Op basis van het bestemmingsplan “Alem” zijn de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden’ en de dubbelbestemmingen ‘Waterstaat - Waterlopen’ en ‘Waterstaat – Waterkering’ van toepassing. Verder kennen de gronden de gebiedsaanduidingen ‘veiligheidszone - leiding’ en ‘wro-zone - bebouwd gebied’. De voorgenomen plannen voor het plangebied passen niet

binnen de regels van het omgevingsplan van Maasdriel, omdat gelet op de vigerende agrarische bestemming het wonen op deze locatie niet is toegestaan. Momenteel mogen er uitsluitend bouwwerken gerealiseerd worden die ten dienste staan van de bestemming agrarisch. Het planvoornemen is derhalve strijdig met het tijdelijke omgevingsplan. Onderhavige omgevingsplanwijziging vormt een passend juridisch-planologisch kader om de voorgenomen woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

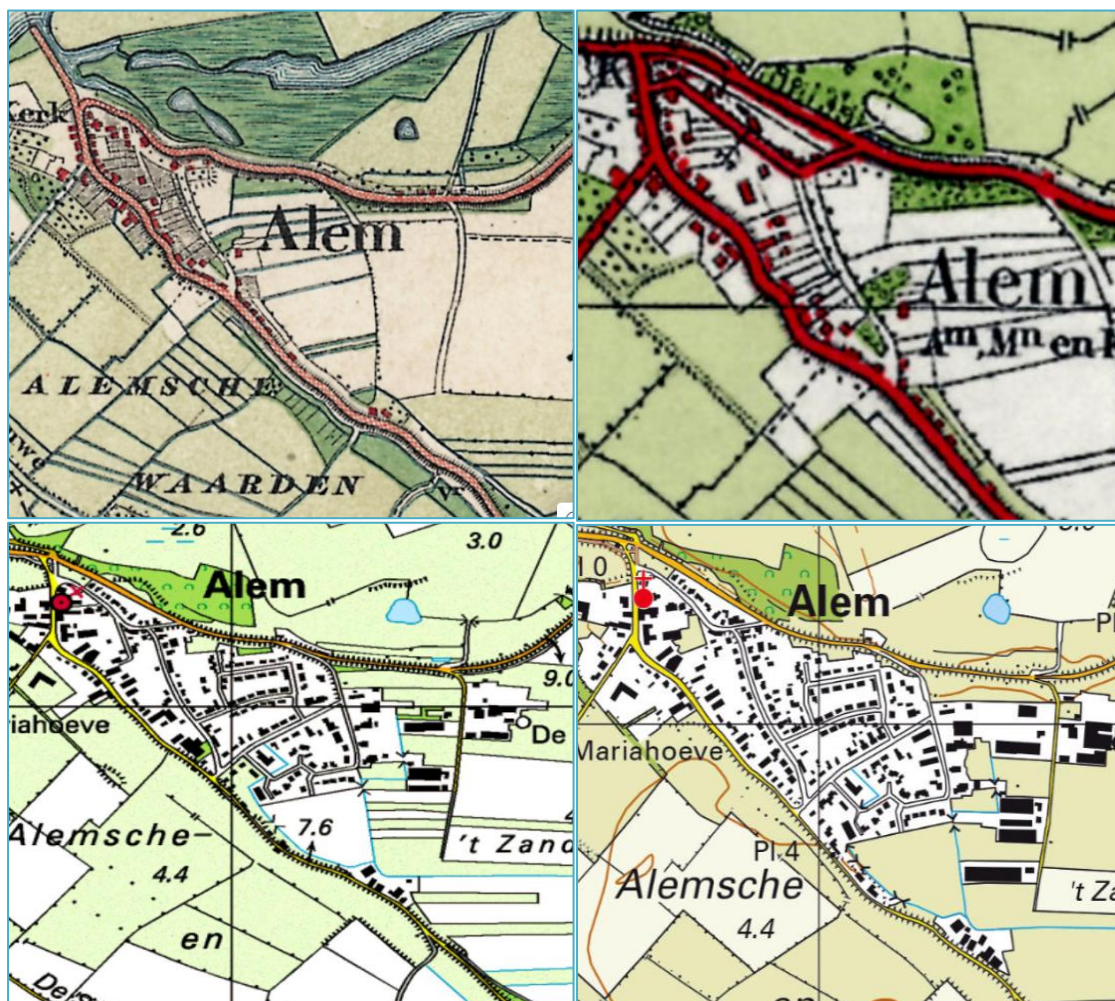


Figuur 3: Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingen met de begrenzing van het plangebied rood omkaderd.

HOOFDSTUK 2: PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De kern Alem ligt opgespannen tussen twee dijklinten waar lintbebouwing aan is ontstaan, met name aan de zuidelijke dijk. De oost-west structuur van de agrarische gronden zijn nog terug te voeren op de landschapsstructuur met afwateringssloten uit omstreeks 1900 (te zien op onderstaande figuur). Het dorp heeft zich vanaf de jaren 60 in zuidoostelijke richting ontwikkeld. Bloksgewijs zijn door de jaren heen kleine nieuwe woon- en werkgebieden aan de bestaande kern toegevoegd. De historische kern en de oude linten zijn nog duidelijk herkenbaar in de huidige structuur van het dorp. Aan de Sint Odradastraat bevindt zich al lange tijd bebouwing. De gronden binnen het plangebied, dat aan de oostkant van de Sint Odradastraat, ligt zijn voor zover bekend altijd in agrarisch gebruik geweest.



Figuur 4: Plangebied door de jaren heen (linksboven 1900, rechtsboven 1950, linksonder 2000, rechtsonder 2023). Bron: Topotijdreis.nl, 2024

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke analyse

Het initiatief ligt direct aan de zuidzijde van de kern Alem. Buiten het dorp wordt de omgeving gekenmerkt door agrarische percelen. Het plangebied ligt tussen de zuidelijke dorpsrand, agrarische bedrijvigheid en de Sint Odradastraat (dijk). Hierdoor kan er geen directe zichtrelatie met het omliggende landschap worden gelegd. De kwaliteit moet van binnen het plan zelf komen. Daarnaast ligt het plangebied in een dijkbeschermingszone. In paragraaf 4.1.3 worden de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plangebied nader toegelicht.

2.2.2 Functionele analyse

Het plangebied wordt op dit moment in functioneel opzicht bepaald door de vigerende agrarische bestemming en is in gebruik als weiland en hooiland.



Figuur 5: Bestaande situatie plangebied. Bron: Streetsmart, 2024

2.3 Beoogde situatie

De kaders van het planvoornemen worden bepaald door de ligging van het plangebied tussen de huidige zuidelijke dorpsrand van Alem, agrarische bedrijvigheid en de dijk. Met het plan wordt daarom beoogd een nieuwe dorpsrand te creëren waarbij wordt aangetakt op de bestaande wijk en verbinding en aansluiting ontstaat met de bestaande woningen.

Uitgangspunt is onderstaand stedenbouwkundig plan met 39 grondgebonden woningen, met een gevarieerd woonprogramma en een mix van woningtypes van vrijstaande woningen, twee-onder-een kapwoningen en rijwoningen. Bij de verkaveling is rekening gehouden met de bestaande dijkbeschermingszone en milieucontouren van omliggende agrarische bedrijven. Met het plan wordt ingespeeld op de lokale woonbehoefte en de versterking van de dorpsgemeenschap. Binnen het plan komt daarbij voldoende ruimte beschikbaar voor speelvoorzieningen, groen en waterberging om een duurzame en gezonde woon- en leefomgeving te realiseren. Dit is ook te zien in figuur 16.

Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn de bouwblokken gevarieerd waardoor een speels straatbeeld wordt gecreëerd met doorzichten en contact met de dijk. De zichtlijnen vanaf de Sint Odradastraat blijven open. Bovendien wordt met het plan een eenheid van eilanden in het groen beoogd en een balans tussen eenheid en verscheidenheid. Vanwege de voor woningbouw beperkende milieucontouren van omliggende agrarische bedrijvigheid zijn aan de oostzijde van het plangebied parkeerplaatsen en groenvoorzieningen gesitueerd. De aanwezige milieucontour wordt daarmee op nuttige wijze ingevuld.



Figuur 6: Stedenbouwkundig plan. Bron: Quadrant architecten, 2024.

Woonprogramma

Het planvoornemen omvat de realisatie van 39 grondgebonden woningen, bestaande uit een mix van verschillende type woningen. Het woningbouwprogramma is regionaal afgestemd. Nadere toetsing aan het gemeentelijk woonbeleid vindt plaats in paragraaf 3.4. De Ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 4.1.5 aan bod.

Tabel 1: Woningbouwprogramma voor het initiatief

Woningtypologie	Aantal woningen
Sociale huur	12
Sociale koop	6
Middeldure koop laag	9
Middeldure koop hoog	6
Vrije sector	6
Totaal	39



Figuur 7: Woningbouwprogramma ter plaatse van het plangebied. Bron: Quadrant architecten, 2024.

Welstandsnota Maasdriel

Onder de Omgevingswet loopt het welstandstoezicht via het omgevingsplan (artikel 4.19 Omgevingswet). In het omgevingsplan kan de gemeente regels opnemen over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Als de regels over het uiterlijk van de bouwwerken uitleg nodig hebben, moet de gemeenteraad beleidsregels vaststellen voor de beoordeling of een bouwwerk aan de regels voldoet. In het omgevingsplan kan vervolgens naar deze beleidsregels verwezen worden.

Artikel 22.29 lid 1 onder b van de bruidsschat bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

Het ontwerpplan voor het plangebied is voorgelegd ter beoordeling door de welstandscommissie van de gemeente Maasdriel. Voor de verdere uitwerking zijn enkele aandachtspunten geformuleerd. Het plan zal na verdere uitwerking van het ontwerp opnieuw beoordeeld worden. Ten tijde van de concrete bouwaanvraag zal definitief worden beoordeeld of het bouwplan past binnen de redelijke eisen van welstand.

Beeldkwaliteit

Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 1). Dit plan waarborgt een dorpse en kleinschalige uitstraling, passend bij het karakter van Alem. De stedenbouwkundige opzet voorziet in een nieuwe dorpsrand met woningen langs de straat en twee woonclusters in een parkachtige groenzone, waarmee de overgang naar het buitengebied wordt versterkt.

De architectuur sluit aan bij de dorpse sfeer: variatie in woningtypen met overwegend 1 à 2 bouwlagen en kap. Voor het straatbeeld worden ingetogen aardetinten en donkere pannen toegepast; de woningen in de groene clusters krijgen lichtere kleurstellingen met natuurlijke materialen. Bijzondere aandacht is er voor erfafscheidingen (voorkeur groen), zorgvuldig vormgegeven zijgevels en subtiele variatie in rooilijnen.

Daarnaast bevat het plan duidelijke ambities voor duurzaamheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Dit gebeurt door toepassing van groene daken, wadi's, halfverharding, bloemrijke beplanting, nestvoorzieningen en energiezuinige verlichting. Zo ontstaat een toekomstbestendige, natuurinclusieve woonomgeving die het dorp Alem op zorgvuldige wijze afrondt.

Overige kaders en dimensionering voor de inrichting van de openbare ruimte

Binnen het plangebied is ruimte gereserveerd voor parkeervoorzieningen, waterberging en openbaar groen. Vanuit het oogpunt van een goede openbare ruimte stelt de gemeente Maasdriel nog een aantal concrete randvoorwaarden aan het initiatief voor wat betreft dimensionering van de openbare ruimte. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de Kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen. In paragraaf 4.1.8 wordt nader ingegaan op de omgang met de inrichting van de openbare buitenruimte.

2.4 Kaders voor ruimtelijke ontwikkeling

2.4.1. Kaders omgevingskwaliteit (stedenbouwkundige kwaliteit, cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken en kwaliteit van natuur en landschap)

Gemeenten moeten landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit meenemen bij het uitoefenen van taken en bevoegdheden. Er gelden beperkt instructieregels van het Rijk. Een goede omgevingskwaliteit is opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Omgevingswet). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving. Maar ook om de waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van gebieden en aan dier- en plantensoorten. Gemeenten moeten landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit meenemen bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties in het

omgevingsplan – daaronder valt ook het stellen van regels over activiteiten (denk aan bouwhoogten en bebouwingspercentages bij een ruimtelijke bouwactiviteit).

Het initiatief dient bij de verdere uitwerking in ieder geval aan de volgende beleidsdocumenten te voldoen voor wat betreft omgevingskwaliteit:

- Landschapsplan Bommelerwaard;
- Welstandnota Maasdriel;
- Deelvisie groen- en bomen.

Vanuit het oogpunt van Omgevingskwaliteit heeft de gemeente Maasdriel de volgende concrete randvoorwaarden aan het initiatief gesteld:

1. Het stedenbouwkundig plan moet een visie geven hoe dit plan past in de omgeving, en wat de impact is van de invulling dit gebied op de omgeving. Hierbij wordt weergegeven bij welke lijnen en karakteristieken in de omgeving het plan aansluit.
2. De bebouwing moet passen in het dorps karakter van Alem. Hierbij worden vooralsnog geen woningtypologieën uitgesloten, maar het dorps karakter is wel leidend.
3. Behouden van zichtlijnen. Bijvoorbeeld inspelen op de groene ruimte aan de westzijde van het plangebied (Sint Odradastraat tussen nr. 45 en 45A). Zicht vanuit de dijk op het plangebied is belangrijk. Richt zichtlijnen vanuit de woningen naar buiten toe. Groene plekken kunnen d.m.v. groenstructuren met elkaar worden verbonden.
4. Het plan moet een visie bieden waar toekomstige ontwikkeling van de percelen ten zuiden van het plangebied op kan aansluiten. 'Anonieme aanzichten naar het dorp' worden voorkomen, door voorkanten creëren naar het landschap. Voor het totaalplan geven wij de voorkeur aan een zachte aanleg van de nieuwe dorpsrand d.m.v. bomen en beplanting. Daarbij kan een combinatie plaatsvinden met bijvoorbeeld kruiden- en/of bloemrijk grasland. Als er toch achterkanten gericht zijn gericht op de omgeving, dan moeten er duidelijke regels worden opgesteld over (groene) erfafscheidingen, zoals een haag. En dan een haag die bijdraagt aan biodiversiteit.
5. Rooilijnen aansluiten op de bestaande situatie Meerenstraat. Als men via de bestaande ontsluiting Meerenstraat het plangebied binnenkomt, dan moet het een representabele presentatie zijn, bijvoorbeeld door iets bijzonders te doen met de gevels, evt. zijgevels met groene erfafscheidingen. Dus geen achterkanten aan de straat.
6. Nieuwe woonkavels sluiten met zij- en achterkanten aan bij de zij- en achterkanten van de bestaande percelen.
7. Aansluiten op de twee doodlopende woonstraten aan de zuidzijde van de Meerenstraat.
8. Voorkeur voor toepassen van parkeercoffers waardoor de dominante aanwezigheid van geparkeerde auto's in de straten wordt voorkomen.
9. Efficiënt toepassen van infrastructuur en verharding waardoor meer kwalitatief/functioneel groen wordt gecreëerd.
10. Benutting van de milieucontour, bijv. door inpassing infrastructuur en parkeren, groen en spelen en de wateropgave.
11. Voorkomen van snippergroen en reststukken groen.

Op basis van deze uitgangspunten en randvoorwaarden is het stedenbouwkundig plan tot stand gekomen zoals opgenomen in paragraaf 2.3. Hierbij is rekening gehouden met en invulling gegeven aan de algemene stedenbouwkundige kaders vanuit de gemeente Maasdriel ten aanzien van de verkaveling, plaatsing, massa, vorm en uitstraling van de bebouwing, bereikbaarheid en ontsluiting, landschap, groen en water.

2.4.2. Volkshuisvesting

Vanuit het oogpunt van volkshuisvesting stelt de gemeente Maasdriel de volgende concrete randvoorwaarden aan het initiatief:

Differentiatie	<i>Vul in of en hoe invulling is gegeven aan differentiatie.</i>
Levensloopbestendigheid	<i>De woningen zijn levensloopbestendig of eenvoudig levensloopbestendig te maken</i>
Ontmoeting	<i>Draagt bij aan ontmoeting van de bewoners in het project en/of in de omgeving.</i>

Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan bovenstaande randvoorwaarden:

- Het plan draagt bij aan het realiseren van levensloopbestendige woningen voor diverse doelgroepen. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 39 woningen.
- De stedenbouwkundige opzet van het ontwerp is op rationele wijze gebaseerd op de aanknopingspunten en oriëntatie van de ruimtelijke context van de omgeving. Hiermee worden de landschappelijke en stedenbouwkundige kernkwaliteiten behouden en versterkt.
- Er wordt toekomstbestendig gebouwd en binnen het plan wordt voldoende ruimte beschikbaar gesteld voor een groene, klimaatadaptieve invulling van de openbare ruimte met ruimte voor sport, spel en ontmoeting, waarmee wordt bijgedragen aan een prettig woon- en leefklimaat.

2.4.3. Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij functies is van belang bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Parkeeroverlast moet voorkomen worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dient dit onderwerp op hun gevolgen voor de leefomgeving beoordeeld te worden.

In het kader van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de benodigde parkeerplaatsen duurzaam kan worden voorzien. Voor het bepalen van de parkeervraag is derhalve aansluiting gezocht bij de 'Beleidsregels parkeernormen Maasdriel 2024'. Binnen Maasdriel wordt uitgegaan van de meest recente publicatie van het CROW 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering' (publicatie 744).

Binnen de CROW-kencijfers wordt op basis van de stedelijkheidsgraad onderscheid gemaakt in de hoogte van de parkeernormen. Dat wordt gedaan, omdat er verschil bestaat tussen een stad en een plattelandsgemeente als Maasdriel. De adressendichtheid van Maasdriel bedraagt circa 485 adressen per km². Hiermee valt de gemeente Maasdriel in de categorie 'niet stedelijk'.

Voor het bepalen van de parkeervraag is ook de ligging van de locatie van belang. Het CROW maakt onderscheid in: centrum, schil rondom het centrum, rest bebouwde kom en buitengebied. Gelet op het hoge autobezit en beperkte openbaar vervoer is de gehele gemeente Maasdriel gecategoriseerd als 'rest bebouwde kom'.

In het stedenbouwkundig plan is hiermee rekening gehouden, waarbij het aantal benodigde parkeerplaats per woningtype hieronder is weergegeven.

Tabel 2: Aantal benodigde parkeerplaatsen

Woningtype	Aantal woningen	Norm	Aantal benodigde parkeerplaatsen
Sociale huur eengezinswoning	12	1,5	18
Sociale koop eengezinswoning	6	1,9	11,4
Betaalbare koop en middenhuur	13	2,2	28,6
Twee-onder- een kap, vrijstaand	8	2,6	20,8
Totaal	39		78,8 parkeerplaatsen

Parkeerplaatsen worden in principe op eigen terrein gerealiseerd. Het aandeel voor bezoekers, 0,2 parkeerplaats per woning, moet in de openbare ruimte gerealiseerd worden. Parkeerplekken bij woningen op eigen terrein worden in de praktijk niet altijd gebruikt om te parkeren (bijvoorbeeld een garage die volledig gebruikt wordt als berging). Daarom mag parkeerruimte op eigen terrein niet volledig meegerekend worden in een parkeerbalans. Hiervoor gelden de onderstaande berekeningsaantallen:

Tabel 3: Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen

Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen	Theoretisch aantal	Berekenings aantal
Oprit zonder garage (min. 5,0 meter diep)	1	0,8
Lange oprit zonder garageof carport (min. 10 meter diep)	2	1,0
Dubbele oprit zonder garage (min. 4,5 meter breed)	2	1,7
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4
Garage zonder oprit (niet bij woning)	1	0,5
Garage met oprit (min. 5,5 meter diep)	1	1,0
Garage met lange oprit (min. 10,0 meter)	2	1,3
Garage met dubbele oprit (min. 4,5 meter breed)	3	1,8

Onderzoek

Op basis van de 'Beleidsregels parkeernormen Maasdriel 2024' geldt voor onderhavig planvoornemen met 39 woningen een parkeerbehoefte van 79 parkeerplaatsen.

In het stedenbouwkundig plan, zoals hieronder opgenomen in figuur 8, is in eerste instantie rekening gehouden met een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning conform de "Nota Parkeernormen 2020 Gemeente Maasdriel". De parkeerplaatsen zijn zowel in het openbare gebied als op eigen terrein geprojecteerd. In het openbaar gebied wordt voorzien in 76 parkeerplaatsen en $(1 \times 1,3 + 7 \times 1,8 =)$ 13,9 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het betreft hier immers 1 garage met lange oprit met een berekeningsaantal van 1,3 en 7 garages met dubbele oprit met een berekeningsaantal van 1,8 (conform Beleidsregels parkeernormen Maasdriel 2024). In totaal levert dit een parkeercapaciteit van 89,9 parkeerplaatsen.

Voor het aandeel bezoekers van 0,2 parkeerplaats per woning dienen in totaal $(39 \times 0,2 =)$ 7,8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd te worden. Hieraan wordt met 76 parkeerplaatsen ruimschoots voldaan. Op basis van het stedenbouwkundig plan is derhalve inzichtelijk gemaakt dat kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels is de aanleg hiervan ook juridisch gewaarborgd. Ten aanzien van het aspect parkeren is tot slot bovendien het 'Parapluplan parkeren 2022' van de gemeente Maasdriel van toepassing. Op basis van dit parapluplan is realisatie en instandhouding van parkeerplaatsen gewaarborgd.

PARKEERBALANS

Sociale huur eengezinswoning 1,5 per woning x 12 woningen = 18 pp
 Sociale koop eengezinswoning 1,9 per woning x 6 woningen = 11,4 pp
 Betaalbare koop en middenhuur 2,2 per woning x 15 woningen = 33 pp
 Twee- onder- een-kap, vrijstaand 2,6 per woning x 6 woningen = 15,6 pp
 Totaal = 78 pp



Figuur 8: Parkeerbalans plangebied op basis van de 'Beleidsregels parkeernormen Maasdriel 2024'.

Conclusie

Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

2.4.4 Verkeer

De verkeersgeneratie van functies en het afwikkelen van het verkeer door de gemeente zijn van belang bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Verkeersoverlast moet voorkomen worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dient dit onderwerp op hun gevolgen voor de leefomgeving beoordeeld te worden. Bij het bepalen van de verkeersgeneratie die het planvoornemen met zich meebrengt dienen de kengetallen van het CROW te worden geraadpleegd. Het plangebied wordt in de 'Beleidsregels parkeernormen Maasdriel 2024' getypeerd als gebiedstype 'rest bebouwde kom' en als stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'. Onderstaande tabel duidt de maximale verkeersgeneratie die daarbij geldt op basis van de stedenbouwkundige verkaveling:

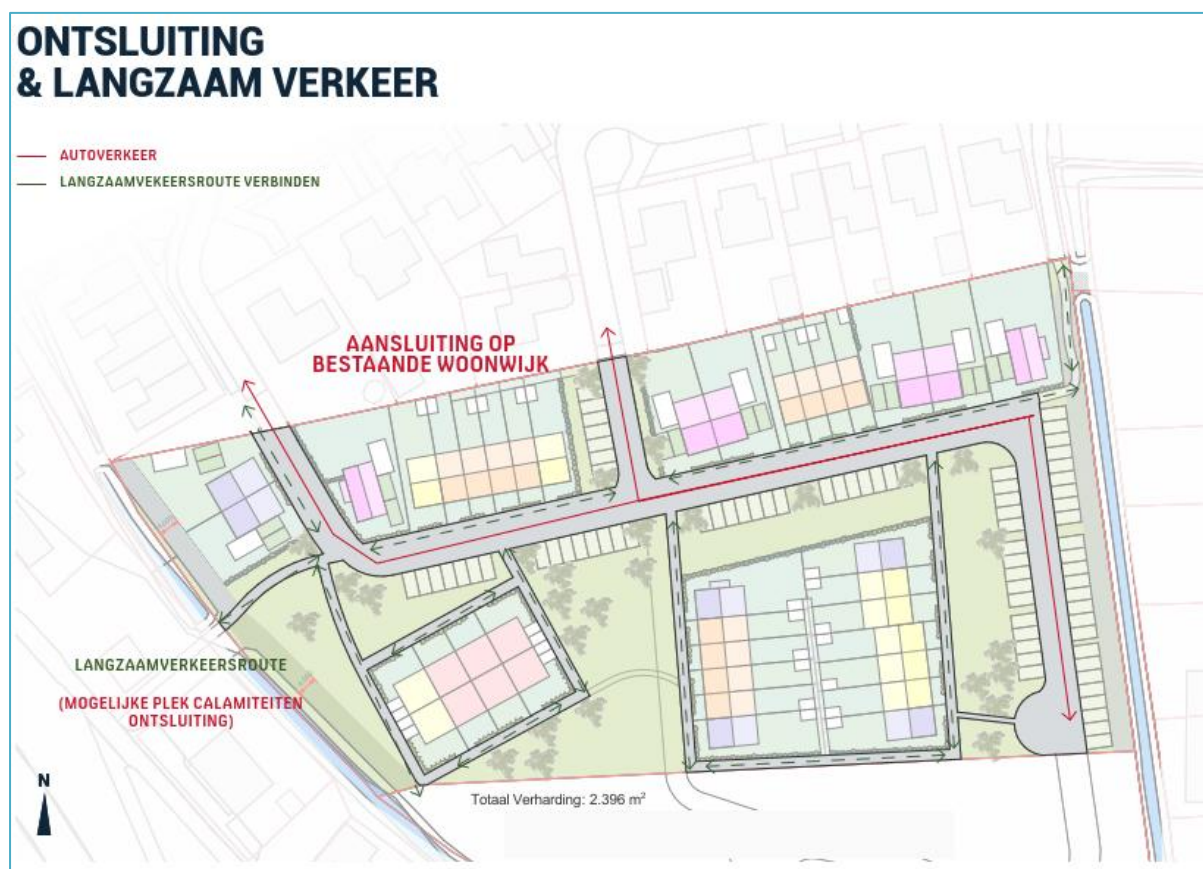
Functie	Maximaal aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe)	Aantal woningen	Totaal max vpe
Huur, huis, sociale huur	6,0 per woning	12	68
Koop, huis, tussen/hoek	7,8 per woning	19	148,2
Koop, huis, twee-onder-een-kap	8,2 per woning	6	49,2
Koop huis, vrijstaand	8,6 per woning	2	17,2
Totaal		39	282,6

Onderzoek

Het planvoornemen genereert op basis van het verkavelingsplan een maximum aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van 282,6. De woningen worden voor autoverkeer ontsloten via de bestaande woonwijk (Meerenstraat). Voor gemiddelde erftoegangswegen geldt een maximale capaciteit van 4.000 tot 6.000 verkeersbewegingen per etmaal. Op basis van verkeersgegevens van

de gemeente Maasdriel bedraagt het aantal verkeersbewegingen op de Meerenstraat 70 mvt/etmaal en op de Weikesstraat 149 mvt/etmaal. Een dergelijk lage toename aan verkeersbewegingen per etmaal vanwege onderhavig planvoornemen (282,6) vormt gelet op de capaciteit van de erftoegangswegen geen probleem ten aanzien van de afwikkeling van verkeersstromen.

Het plangebied wordt voor langzaam verkeer ontsloten op de aanliggende Sint Odradastraat vanaf de westzijde en reikt tot aan de oostzijde van het plangebied. Aan oostzijde wordt een langzaam verkeer verbinding mogelijk verbonden met de Meerenstraat. Onderstaande figuur toont de beoogde erftoegangsroutes voor zowel langzaam verkeer als autoverkeer in aansluiting op de bestaande woonwijk. In de uitwerkingsfase zal nader onderzocht worden hoe dit hoogte technisch en vanuit verkeersveiligheid vormgegeven gaat worden. In de uitwerkingsfase dient bovendien de calamiteitenroute nog afgestemd te worden met de veiligheidsregio.



Figuur 9: Ontsluiting en langzaam verkeer ter plaatse van het plangebied

Conclusie

De toename aan verkeersbewegingen vanwege onderhavig planvoornemen vormt ten opzichte van de huidige intensiteiten geen probleem ten aanzien van afwikkeling van verkeersstromen. Het aspect verkeer vormt daarmee geen belemmering voor het voorgenomen initiatief. Vanuit het aspect 'verkeer en parkeren' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.4.5. Duurzaamheid en klimaat

Duurzaamheid gaat over de huidige en toekomstige generatie. De energietransitie, het hergebruik van grondstoffen en asbest sanering zijn belangrijke elementen. Evenals onderwerpen als duurzaam wonen, klimaat adaptatie en biodiversiteit.

	RANDVOORWAARDEN
Energie-warmtetransitie en	• <i>De woningen zijn minimaal energieneutraal</i>
Openbare ruimte	• <i>Bij de inrichting van de openbare ruimte is duurzaam beheer uitgangspunt.</i> • <i>Plan draagt bij aan het opvangen van klimaatverandering zoals wateroverlast, hitte en langdurige droogte.</i>
Circulaire economie	• <i>Er wordt zoveel mogelijk circulair gebouwd.</i>

Duurzaamheid is in de Omgevingswet geborgd via artikel 1.3 en 2.1. In artikel 1.3 Ow zijn de maatschappelijke doelen van de wet als volgt verwoord: *“Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:*

- *bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en*
- *doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften”.*

Artikel 2.1 Ow geeft vervolgens aan dat bestuursorganen van een gemeente, provincie, Rijk of Waterschap hun taken en bevoegdheden op grond van deze wet uitoefenen met het oog op de doelen van deze wet, zoals dus ook de belangrijke doelen neergelegd in artikel 1.3 Ow. Artikel 1.3 Ow geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving. Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling geborgd voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving. Het vergt een in de wet voorziene samenhangende benadering vanaf het begin van de besluitvorming van alle relevante belangen: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Het belangrijkste instrument voor duurzame ontwikkelingen is de Omgevingsvisie van de gemeente. In deze visie worden de duurzaamheidsdoelen benoemd. Deze doelen spelen een belangrijke rol bij het afwegen van nieuwe ontwikkelingen. Ook is het mogelijk om in het omgevingsplan maatwerkregels op te nemen met betrekking tot energieprestatie en milieuprestatie bij nieuwbouw van gebouwen en daarbij strengere grenswaarden op te nemen dan de in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geformuleerde landelijke normen.

In paragraaf 3.4.1 wordt nader ingegaan op de bijdrage van onderhavige ontwikkeling aan de doelstellingen uit de Omgevingsvisie Bommelerwaard ten aanzien van de thema's klimaat en duurzaamheid: de ontwikkeling vindt zoveel mogelijk klimaatbestendig plaats, er wordt toekomstbestendig gebouwd en binnen het plangebied wordt voldoende ruimte beschikbaar gesteld voor een groene, klimaatadaptieve invulling van de openbare ruimte met ruimte voor sport, spel en ontmoeting, waarmee wordt bijgedragen aan een prettig woon- en leefklimaat.

Om zorg te dragen voor een duurzame leefomgeving wordt met onderhavige ontwikkeling onder meer aandacht besteed aan klimaatadaptieve maatregelen zoals beschreven in paragraaf 4.1.3. Ook wordt met bloemrijk grasland en bomen, nestkasten, groene erfafscheiding, warmtepompen met bodemlussen, energiezuinige woningen en groene tuinaanleg een bijdrage geleverd aan de gestelde duurzaamheidsambities van de gemeente en invulling gegeven aan een duurzame en groene leefomgeving.

HOOFDSTUK 3: BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Planspecifiek

Het plangebied is niet gelegen binnen een regio waarvoor in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) een gebiedsgerichte aanpak is opgesteld. De NOVI laat zich daarnaast niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen. Eén van de nationale belangen genoemd in de NOVI is zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Provinciaal is dat vertaald in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Wel moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen. Hieraan wordt toepassing gegeven in paragraaf 4.1.5.1.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de uitgangspunten van de Nationale Omgevingsvisie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten van de provincie Gelderland de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- Gezond en veilig. Dat is 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. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- Schoon en welvarend. Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer;
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen;
- Biodiversiteit: werken met de natuur;
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Ten aanzien van dit laatste punt gaat de provincie in gesprek met de Gelderse regio's en maakt zij regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag naar en het aanbod van woningen. Daarvoor is specifieke aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken.

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven. Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking

van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

Planspecifiek

Het voorliggende initiatief maakt de realisatie van 39 grondgebonden woningen mogelijk. De herontwikkeling van het plangebied zorgt er voor dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt verbeterd en de vitaliteit van Alem wordt versterkt. Met het plan wordt ingespeeld op de lokale woonbehoefte en de versterking van de dorpsgemeenschap. Deze woningbouwontwikkeling vormt niet alleen een kans om de woonvoorraad van Alem te verruimen, maar draagt ook bij aan de continuïteit van dit pittoreske dorp, dat zo zijn unieke karakter kan behouden en tegelijkertijd een nieuwe generatie bewoners kan verwelkomen. Het bouwplan is derhalve niet in strijd met het beleid uit de Omgevingsvisie en houdt rekening met de bestaande structuren van het landschap. Wat betreft toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 4.1.5.1.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen de kaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van de provincie Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, waarna deze op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Sindsdien is de omgevingsverordening diverse malen geactualiseerd. De laatste geconsolideerde versie is vastgesteld op 22 november 2024.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie 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 onder meer om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem.

In de Omgevingsverordening zijn tot slot instructieregels opgenomen voor aangewezen gebieden, thema's en activiteiten waaraan het Omgevingsplan Maasdriel moet voldoen.

Planspecifiek

Het onderhavige initiatief heeft betrekking op de realisatie van woningen. Derhalve zijn artikel 5.63 en 5.64 (regionale woonagenda) uit de Omgevingsverordening van toepassing. Hierin is bepaald dat regionale afstemming plaats dient te vinden omtrent woningbouwplannen. Voor nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1 en 3.4.4 en de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 4.1.5.1. De verantwoordelijkheid om een regionale woonagenda op te stellen ligt bij de regio's. Eén van de provinciale doelstellingen bij de woonagenda is het energieneutraal en klimaatbestendig maken van nieuwe (en bestaande woningen). Het plan draagt bij aan deze provinciale doelstelling. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.4.5. In onderhavige omgevingsplanwijziging is bovendien rekening gehouden met klimaatadaptatie. Uit de Klimaatadaptatieregel (artikel 5.85) van de Omgevingsverordening volgt dat met betrekking tot waterveiligheid en wateroverlast normen zijn vastgesteld met resultaats- en inspanningsverplichtingen

voor de waterschappen. Deze normen zijn vastgelegd in de provinciale waterverordeningen voor de waterschappen (Waterverordening Waterschap Rivierenland, Waterverordening Waterschap Vallei en Veluwe en Waterverordening Waterschap Rijn en IJssel). Ruimtelijke ontwikkelingen en weersextremen zijn hierop van grote invloed. Het is daarom van belang dat hiermee bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden en dat het waterschap hierbij wordt betrokken. Daarnaast vormen de effecten en gevolgen van droogte en hitte een belangrijke problematiek om rekening mee te houden. Ten behoeve van het plan is een watertoets uitgevoerd en zal een groen-inrichtingsplan worden uitgewerkt voor de woonwijk. Maatregelen als compensatie van verharding en waterberging is hierbij aan de orde. Een nadere toelichting is opgenomen in de waterparagraaf in paragraaf 4.1.3.

Artikel 5.36 uit omgevingsverordening; Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap van de Gelderse streek Bommelerwaard

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bestaande woonkern/grens met het buitengebied en binnen de Gelderse Streek Bommelerwaard. Vanuit de omgevingsverordening geldt dat binnen deze locatie bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden dient te worden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Bommelerwaard.

De kernkwaliteit voor het gebied is het vrije uitzicht vanaf de dijken over het binnendijkse landschap en over de rivieren. De rivier ligt ten opzichte van het plangebied aan de andere kant van de dijk, waardoor er hier geen verandering plaatsvindt. Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn de bouwblokken gevarieerd waardoor doorzichten en contact met de dijk behouden blijft. De zichtlijnen vanaf de Sint Odradastraat over het binnendijkse landschap blijven open. Ook het ontwikkeldoel van het gebied vormt geen belemmering. De zichtlijnen blijven behouden en er vindt geen aanpassing van de dijk plaats.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1. Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma

Regionale Woonagenda 2020 – 2030 Rivierenland

De provincie Gelderland geeft in de Omgevingsverordening aan dat van de regio's wordt verwacht dat zij hun beleid op het gebied van wonen afstemmen met (externe) partners in een 'regionale woonagenda'. Hierin zijn de belangrijkste thema's omschreven waaraan de betreffende regio gaat werken. In de Regionale Woonagenda 2020 - 2030 zijn vijf thema's uitgewerkt waarop de acht regio gemeenten de komende jaren willen samenwerken. Deze thema's zijn:

1. Continuïteit in productie
2. Betaalbaarheid van het wonen
3. Flexibiliteit op de woningmarkt
4. Wonen en zorg
5. Duurzaamheid

Planspecifiek

Regionale woningbouwafspraken zijn neergeschreven in de 'Woondeal Rivierenland 2022-2030'. Deze woondeal is tot stand gekomen door een samenwerking tussen de acht regiogemeenten in Rivierenland, de provincie Gelderland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Het vormt een belangrijk kader voor de samenwerking in de regio Rivierenland op het beleidsveld wonen. In deze regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van afspraken tussen Rijk en provincie. Het gaat in de regio Rivierenland om de realisatie van in totaal 12.940 huizen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan minimaal 61% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen. In onderstaande tabel is de kwantitatieve opgave uitgesplitst per gemeente. Hieruit volgt dat aan de gemeente Maasdriel tot 2030 een productie wordt toegekend van 1.454 woningen.

Tabel 4: Kwantitatieve opgave uitgesplitst per gemeente. Bron: 'Woondeal Rivierenland 2022-2030', 2024.

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Bruto plancapaciteit</i>	Betaalbaarheid				<i>Woningen door corporaties</i>
			<i>Sociale huur</i>	<i>Midden- huur</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaarheid totaal</i>	
Buren	1.300	1.229	388	0	378	766	388
Culemborg	1.988	1.329	616	137	540	1.293	594
Maasdriel	1.454	1.454	460	91	416	967	485
Nederbetuwe	1.396	1.396	347	76	454	877	335
Tiel	2.208	2.208	525	57	687	1.269	525
West Betuwe	1.980	2.606	616	102	517	1.235	587
West Maas en Waal	1.070	867	332	68	279	679	332
Zaltbommel	1.544	1.469	396	103	365	864	371
	12.940	12.558 97%	3.680 28%	634 5%	3.636 28%	7.950 61%	3.617 28%

Het regionale woningbouwprogramma betreft een optelsom van de gemeentelijke programma's. In onderstaande tabel is het gemeentelijke programma van de gemeente Maasdriel opgenomen. Met de 'Woondeal Rivierenland 2022-2030', dat voorziet in de netto realisatie van 548 woningen voor de gemeente Maasdriel, kan voor een substantieel deel voldaan worden aan de geprognosticeerde woningbehoefte voor de komende tien jaar. Het totaal aantal woningen in voorbereiding komt uit op 1.454. Binnen dit regionale woningbouwprogramma is onderhavig plangebied niet specifiek als woningbouwinitiatief aangemerkt. Echter, in het gemeentelijke woningbouwprogramma is onderhavig plangebied al wel als woningbouwinitiatief aangemerkt, waarbij de te realiseren woningen zijn meegenomen bij de plancapaciteit (zie ook paragraaf 3.4.4).

	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	129	0	129	129	129
2023	187	24	163	187	183
2024	240	12	228	240	81
2025	234	11	223	234	44
2026	199	0	199	199	43
2027	112	0	112	112	27
2028	164	34	130	164	41
2029	115	0	115	115	0
2030	74	0	74	74	0
Totaal	1.454	81 6%	1.373 94%	1.454 100%	548 38%

Figuur 10: Woningbouwopgave gemeente Maasdriel

Conclusie

Onderhavig initiatief draagt bij aan de geprognosticeerde woningbehoefte in de regio Rivierenland.

3.4 Gemeentelijk beleid

Bij de motivering dient aandacht te worden gevestigd op het beleid van de gemeente op het gebied van gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet.

3.4.1. Omgevingsvisie Bommelerwaard

De gemeenteraad van Maasdriel stelde in 2022 de Omgevingsvisie Bommelerwaard vast. De omgevingsvisie gaat over de vraag: Hoe ziet de Bommelerwaard er in de toekomst uit? In de visie beschrijven we hoe we kijken naar de ontwikkeling van de gemeenten. Welke kansen én uitdagingen zijn er? Hoe willen we daarmee omgaan? Het gaat over thema's als wonen, werken, landbouw,

voorzieningen, klimaat, gezondheid en cultureel erfgoed. Kortom alles wat te maken heeft met de fysieke leefomgeving komt voorbij.

De visie is gebaseerd op bestaand beleid en aangevuld met nieuwe thema's en de Bommelerwaardse waarden. Het beschrijft de belangrijkste opgaven en ruimtelijke keuzes voor de Bommelerwaard, en voor Maasdriel in het bijzonder, en hoe hieraan uitvoering gegeven wordt. De omgevingsvisie is opgebouwd uit 3 hoofdonderdelen:

- De Bommelerwaard;
- De Kernopgaven;
- Visie en gebiedsopgaven.



Figuur 11: Kernopgaven Maasdriel omgevingsvisie 2040

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP)

Het oude recht (het recht van voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet) bevatte regels over het opstellen van een Verkeers- en vervoerplan (artikel 9 Planwet verkeer en vervoer). De Omgevingsvisie uit de Omgevingswet komt in de plaats van dit sectorale strategisch beleidsdocument. In Maasdriel is het verkeers- en vervoersplan nog niet opgenomen in de omgevingsvisie. Uiterlijk in 2026 zal dat wel het geval zijn. Toch moet al rekening gehouden worden met de uitgangspunten uit het GVVP.

In algemene zin moeten ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties getoetst worden aan de verkeersverwachting over 10 jaar. Daarvoor is een prognose van toekomstige intensiteiten in/van een verkeersmodel (prognosejaar) belangrijk.

Een eerste toets richt zich daarbij of de ruimtelijke ontwikkeling al in het verkeersmodel is opgenomen en of dat in de juiste omvang (aantallen woningen, voorzieningen e.d.) is gebeurd. Daarvoor is een prognose van toekomstige intensiteiten in/van een verkeersmodel (prognosejaar) belangrijk.

Planspecifiek

Het initiatief ligt in het plangebied van de Omgevingsvisie en valt binnen het deelgebied 'Stad/dorp' en grenst aan 'Het droge land'. Relevante aandachtspunten voor een dorp als Alem zijn het realiseren van

voldoende woningen voor alle doelgroepen, de verduurzaming van de woningvoorraad en van de mobiliteit. Daarnaast moet worden ingezet op een groene, klimaatadaptieve openbare ruimte met ruimte voor sport, spel en ontmoeting.



Figuur 12: Deelgebieden uit de Bommelerwaardenkaart (2021)

Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan de voor Maasdriel relevante kernopgaven uit de Omgevingsvisie Bommelerwaard:

- Het plan draagt bij aan het realiseren van woningen voor diverse doelgroepen. Het planvoornemen voorziet immers in de realisatie van 39 grondgebonden woningen, bestaande uit een mix van woningen van rijwoningen, vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, in een gedifferentieerd woningbouwprogramma van zowel sociale huurwoningen (12), sociale koopwoningen (6) als middeldure en dure koopwoningen in de vrije sector (21). Zowel kwantitatief als kwalitatief vindt daarmee een verantwoorde groei van het woningaanbod plaats. Een en ander wordt nader toegelicht in paragraaf 3.4.3 en 4.1.5.1.
- De stedenbouwkundige opzet van het ontwerp is op rationele wijze gebaseerd op de aanknopingspunten en oriëntatie van de ruimtelijke context van de omgeving. Hiermee worden de landschappelijke en stedenbouwkundige kernkwaliteiten behouden en versterkt.
- Ten aanzien van de thema's klimaat en duurzaamheid geldt dat onderhavige ontwikkeling zoveel mogelijk klimaatbestendig plaatsvindt (zie ook paragraaf 2.4.5). De wijk wordt gasloos en de toekomstige bewoners zijn hierdoor aangewezen op het goed isoleren van de woning en het opwekken van duurzame energie uit zonnepanelen of zonneboiler. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG).
- Er wordt toekomstbestendig gebouwd en binnen het plan wordt voldoende ruimte beschikbaar gesteld voor een groene, klimaatadaptieve invulling van de openbare ruimte met ruimte voor sport, spel en ontmoeting, waarmee wordt bijgedragen aan een prettig woon- en leefklimaat.

GVVP

In het in paragraaf 2.3 beschreven stedenbouwkundig plan is voldoende ruimte gereserveerd binnen het plangebied ten behoeve van parkeervoorzieningen. In paragraaf 2.4.3 heeft nadere toetsing plaatsgevonden aan de geldende parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdiel'. Hiermee is inzichtelijk gemaakt dat kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Realisatie van de benodigde parkeerplaatsen is tot slot gewaarborgd in de regels. Hiermee wordt aangesloten bij de basisprincipes uit het GVP.

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de Omgevingsvisie en het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan. De toename van de verkeersintensiteit op de wegen in de omgeving wordt acceptabel geacht.

3.4.2. Integrale Nota Samenleven

In de gemeente werken we toe naar een inclusieve inrichting van de openbare ruimte en voorzieningen. We hebben steeds meer oog voor onze kwetsbare inwoners en onze inwoners die wat meer ondersteuning nodig hebben om mee te kunnen doen in de maatschappij. We dragen zorg voor de al dan niet tijdelijke ondersteuning van inwoners in alle dorpskernen op het gebied van bestaanszekerheid, samenredzaamheid, meedoen, ontwikkeling en ondersteuning. Daarnaast zetten we in op de eigen regie van inwoners en krachtige kernen met ondersteuning waar nodig vanuit gemeente, zorgverleners en maatschappelijke organisaties. De focus ligt hierbij op de preventie, gezondheid/leefstijl en beweging.

Planspecifiek

De Integrale Nota Samenleven is van toepassing op het initiatief. De gemeente Maasdiel is een uitgestrekte gemeente met elf kernen. Het is daardoor uitdagend om voorzieningen in alle kernen te onderhouden en/of te ontwikkelen. Alhoewel het initiatief niet specifiek gericht is op kwetsbare inwoners, creëert het initiatief wel draagvlak voor de bestaande voorzieningen in en rondom Alem, waaronder het verenigingsleven en het voortbestaan van de basisschool. Wanneer voorzieningen niet in alle kernen beschikbaar zijn, zullen inwoners verder moeten reizen. Niet alle inwoners zijn even mobiel en het openbaar vervoer is niet in alle kernen optimaal. Het is voor de gemeente dan ook een uitdaging om alle voorzieningen bereikbaar te houden voor alle inwoners.

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders Integrale Nota Samenleven, omdat het een positief effect heeft op de sociaal-maatschappelijke voorzieningen in de omgeving van Alem.

3.4.3. Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025

De gemeente Maasdiel heeft samen met de gemeente Zaltbommel de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 opgesteld. In de visie zetten de gemeenten hun ambities uiteen uit op het gebied van wonen. Centrale thema's van de Woonvisie: *Snel voldoende woningen; Meer variatie; Duurzame woningvoorraad; Wonen en zorg; Leefbaarheid*. De ambities en woonthema's zijn in het uitvoeringsprogramma vertaald in uitvoeringsacties.

De Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 is in juli 2021 vastgesteld. De Woonvisie is het kader voor de prestatieafspraken met de corporaties, vormt de verbinding met andere beleidsterreinen, zoals duurzaamheid, leefbaarheid, wonen en zorg en vormt het kader van gemeentelijke beleidsuitgangspunten voor initiatiefnemers.

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

In de visie wordt beschreven dat de in de gemeente Maasdiel tot 2025 circa 700 nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Om de versnelling te realiseren willen de gemeente, naast de plannen die in

het woningbouwprogramma zijn opgenomen, ook andere locaties onderzoeken. Deze locaties kunnen bijdragen aan versnelling van de woningbouw. Daarbij stelt de gemeente in haar visie dat woningzoekenden voldoende keuze moeten hebben. Dit betekent een woningbouwopgave in alle kernen van de Bommelerwaard. Daarbij is het wenselijk om wijken en buurten te creëren met verschillende soorten woningen. Zowel wat betreft betaalbaarheid (prijsklasse, huur/koop) als de bewoning (ouderen, gezinnen, starters).

Planspecifiek

Het plan draagt bij aan de geambieerde realisatie van 700 nieuwbouwwoningen in de periode 2021 t/m 2025 voor de gemeente Maasdriel. Daarnaast zet de gemeente Maasdriel conform het Woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard 2023 in op het ambitiescenario: 3.145 woningen t/m 2040.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van meer dan 10 woningen en hierbij is de woningdifferentiatie van toepassing. Het plan behelst sociale huurwoningen (12), sociale koopwoningen (6) als middeldure en dure koopwoningen in de vrije sector (21). Gesteld kan worden dat het plan aan de in de woonvisie gestelde differentiatie voldoet. Er worden voldoende (31%+15%=46%) sociale huurwoningen of sociale koopwoningen gerealiseerd. Middelduur laag en hoog worden nagenoeg gehaald met een licht overschot in het dure duur segment. Concluderend kunnen met onderhavig plan woningen worden gerealiseerd voor een gedifferentieerde doelgroep om daarmee te voorzien in de lokale woonbehoefte.

	Sociale huur	Betaalbare koop	Middelduur laag	Middelduur hoog	Duur
Woonvisie	30%	15%	25%	20%	10%
Plan	12 (31%)	6 (15%)	9 (23%)	6 (15%)	6 (15%)

De Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 is tussentijds geëvalueerd. Er hebben belangrijke ontwikkelingen plaatsgevonden. Begin 2023 is de Woondeal ondertekend, met een opgehoogde bouwambitie, van 1.250 naar 1.454 woningen t/m 2030. Eind 2023 liet het Woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard (WBO) een grote vraag naar sociale huurwoningen en betaalbare woningen zien, maar ook een grote vraag naar dure woningen. Het ambitiescenario gaat uit van 1.975 woningen t/m 2030. In december 2024 is door de raad een aanvulling (Addendum) op de Woonvisie vastgesteld inzake de bouwambitie, een aangepaste woningbouwdifferentiatie en verlenging van de geldigheidstermijn. Onderhavig woningbouwprogramma is tussen initiatiefnemer en de gemeente Maasdriel anterieur vastgelegd vóór de vaststelling van het Addendum op de Woonvisie. Gelet op de gewijzigde woningbouwdifferentiatie zoals opgenomen in onderstaande tabel kan met onderhavig woningbouwprogramma echter alsnog in belangrijke mate voldaan worden aan de hernieuwde beoogde differentiatie.

Woningdifferentiatie 2025 e.v.					
Betaalbaar			Duur		
Sociale huur	Sociale koop 1	Sociale koop 2, 3, 4 Middenhuur laag Middenhuur hoog	Middeldure koop	Dure koop Dure huur	
< € 879,66 *	< € 260.000	€ 260.000 - € 300.000 (sk 2) € 300.000 - € 350.000 (sk 3) € 350.000 - € 405.000 (sk 4)	€ 405.000 - € 550.000	> € 550.000	
35%	17%	13%	15%	15%	
		€ 900,00 - € 1.050,00 *		> € 1.157,95 *	
		3%		0%	
		€ 1.050,00 - € 1.157,95 *			
		2%			
35%	17%	18%	15%	15%	100%
WBO 2023					
39%	17%	14%	13%	17%	100%
Woonvisie 2021-2025					
30%	15%	25%	20%	10%	100%

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de Woonvisie.

3.4.4. Woningbouwprogramma gemeente Maasdriel 2021-2030

In februari 2022 is het geactualiseerde 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 geprognoseerde vraag voor de komende tien jaar.

Een deel van de plannen is 'hard', dat wil zeggen dat ze op grond van een vastgesteld bestemmingsplan in voorbereiding zijn om op korte termijn van start te gaan of reeds al in uitvoering. De woningbouwplannen met een 'zachte' status zijn plannen in verschillende fases van voorbereiding.

Binnenkomende woningbouwinitiatieven worden getoetst naar wenselijkheid en aan een screening onderworpen. Hierbij wordt gekeken naar de behoefte in de verschillende kernen, naar de ruimtelijke kwaliteit van het plan en naar de toegevoegde waarde van een plan.

Planspecifiek

Met het Woningbouwprogramma 2021-2030, kan voor een substantieel deel voldaan worden aan de geprognoseerde woningbehoefte voor de komende tien jaar. Binnen dit woningbouwprogramma is onderhavig plangebied als woningbouwinitiatief aangemerkt, de te realiseren woningen zijn daarmee al meegenomen bij de plancapaciteit. Daarmee past het plan binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Maasdriel.



Woningbouwprogramma 2021-2030, actualisatie februari 2022

woningbouwprogramma 2021-2030, actualisatie februari 2022 (woningbouwinitiatieven met 5 of meer woningen)			
kern	woningbouwlocatie	Netto aantal woningen	Stand van zaken (febr 2022)
Alem	Alem Zuid	PM (40)	Initiatieffase

Figuur 13: Woningbouwprogramma 2021-2030 gemeente Maasdriel

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

HOOFDSTUK 4: INSTRUCTIES EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Instructieregels Rijk (Bkl)

Art. 2.25 en 2.26 van de Omgevingswet bepalen dat een omgevingsplan moet voldoen aan Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

4.1.1. Dienstenrichtlijn (art. 5.1a Bkl)

Een omgevingsplan voldoet aan artikel 14, aanhef en onder 5, van de Dienstenrichtlijn.

Conclusie

Er bestaan geen economische motieven voor regels voor diensten in het omgevingsplan. Het initiatief voldoet daarmee aan de Dienstenrichtlijn.

4.1.2. Waarborgen van de veiligheid (§ 5.1.2 Bkl)

In deze paragraaf gaat het om instructieregels over externe veiligheid. Het gaat o.a. om instructieregels over:

- de beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en de beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties waarvoor de regels gelden
- de risicovolle activiteiten waarvoor de regels gelden
- het plaatsgebonden risico (tot waar gelden de afstanden; rekenregels)
- het groepsrisico (begrenzing van de aandachtsgebieden).

In een omgevingsplan wordt voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, ook rekening gehouden met het belang van:

- a. het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
- b. de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
- c. de geneeskundige hulpverlening, bedoeld in artikel 1 van die wet.

De instructieregel is mede terug te voeren op de verplichtingen die gemeenten hebben op basis van de Wet veiligheidsregio's. Gemeenten worden ondersteund door de veiligheidsregio als het gaat om waarborgen van de veiligheid, op basis van de bij de Wet veiligheidsregio's opgedragen taken. Door de veiligheidsregio vroeg in het planproces te betrekken, kunnen gemeenten op weloverwogen wijze uitvoering geven aan de uit de instructieregel voortvloeiende verplichting.

Beleidsvisie externe veiligheid Zaltbommel en Maasdriel 2023-2027

Externe veiligheid (EV) in deze beleidsvisie gaat over het beschermen van personen tegen de gevaren van een brand, explosie of gifwolk door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Dit heeft betrekking op alles wat te maken heeft met de veiligheid rondom opslag, productie, gebruik, vervoer van gevaarlijke stoffen. Het bevoegd gezag kan binnen de kaders van de Omgevingswet en het omgevingsveiligheidsbeleid eigen afwegingen maken over de kwaliteit en bescherming van de fysieke leefomgeving. De wetgever stelt hieraan voor een deel harde voorwaarden of grenzen. De wet laat echter ook bestuurlijke afwegingsruimte aan het lokale bestuur. De beleidsvisie geeft concreet invulling aan die bestuurlijke afwegingsruimte door middel van ambities.

Planspecifiek

De instructieregels uit deze paragraaf hebben betrekking op het initiatief, omdat in de directe omgeving van het plangebied een hogedruk aardgasleiding ligt.

Een aandachtsgebied is het gebied waarbinnen aanwezigen mogelijk kunnen overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Op basis van drie typen effecten die kunnen optreden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, worden drie verschillende aandachtsgebieden bepaald:

- Brandaandachtsgebied (BAG)
- Explosieaandachtsgebied (EAG)
- Gifwolkaandachtsgebied (GAG)

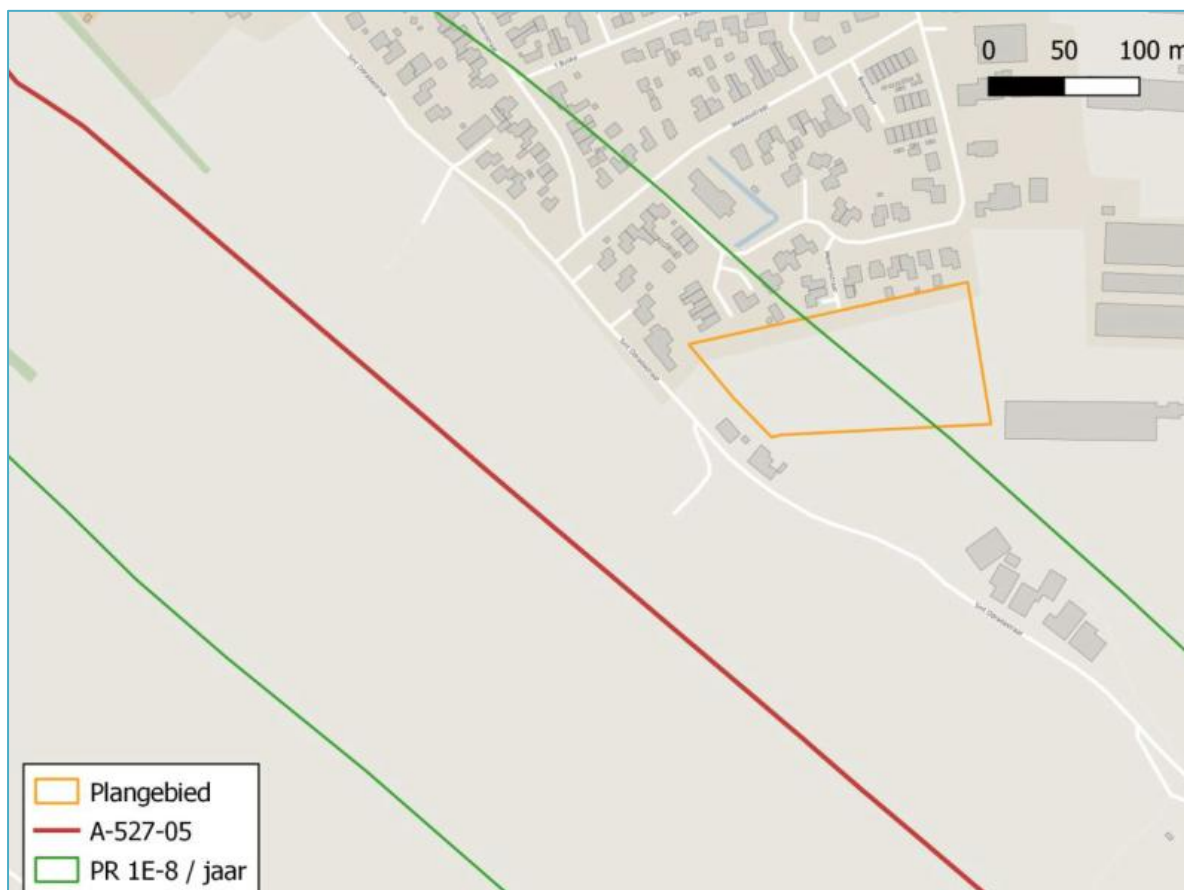
Onderzoek

In december 2024 is door Aviv een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd naar de gevolgen van het initiatief op de fysieke leefomgeving. In deze motivering worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2. Daarnaast is het advies van de Veiligheidsregio Gelderland- Zuid bijgevoegd in bijlage 16.

Het plangebied bevindt zich op ca. 140 m van de hogedruk aardgasleiding A-527-05. Voor hogedruk (aardgas)buisleidingen is alleen een BAG van toepassing, waarvan de omvang van het BAG afhankelijk is van de diameter en de druk van de buisleiding. De te hanteren (berekende) afstanden worden getoond op de EV Signaleringskaart.

Plaatsgebonden risico

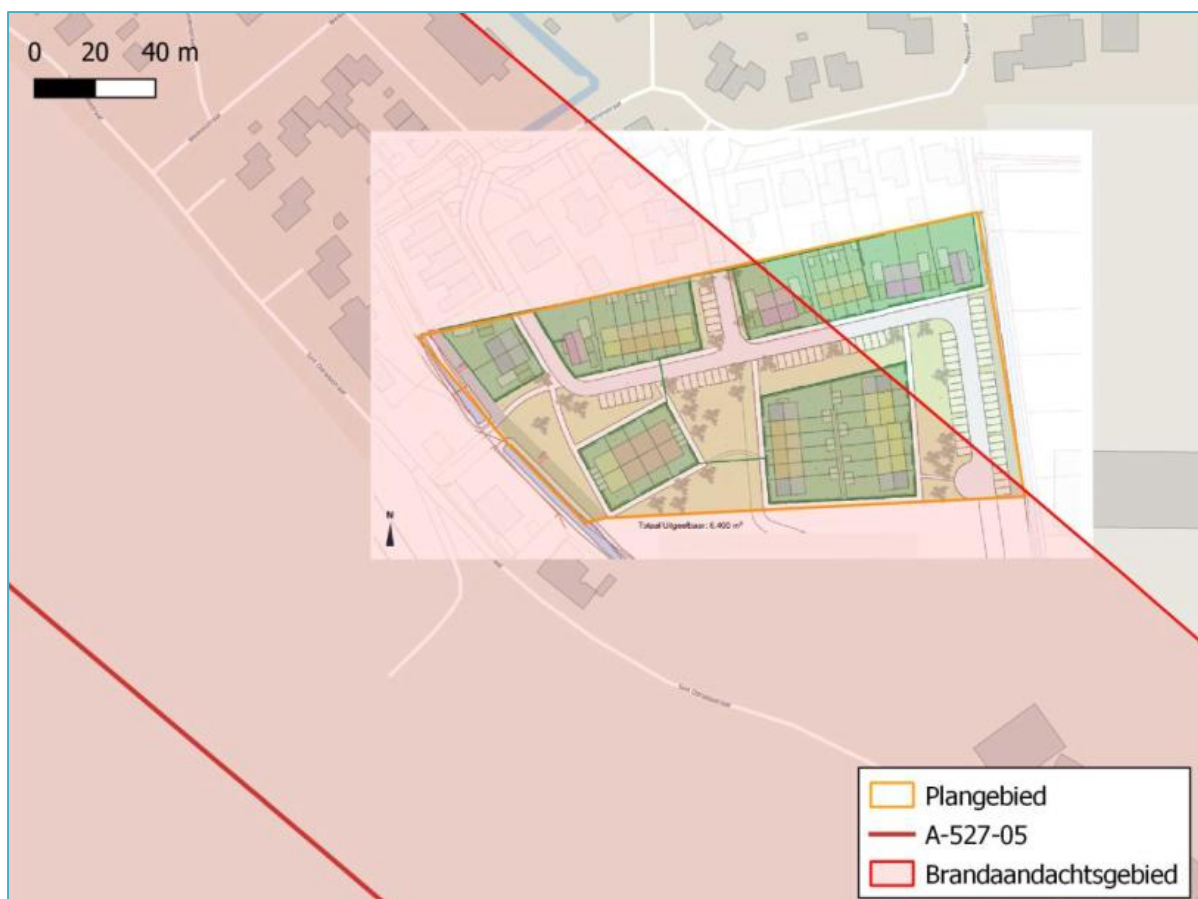
Onderstaande figuur toont de PR 10^{-8} -contour rondom de buisleiding. Nabij het plangebied is er geen sprake van een PR 10^{-6} -contour. Er is dus geen grenswaarde waarmee rekening gehouden dient te worden. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het plan.



Figuur 14: Ligging PR-contour van de buisleiding ten opzichte van het plangebied.

Brandaandachtsgebied

De figuur toont de planlocatie binnen het brandaandachtsgebied (BAG) van de aardgasleiding. Aangezien meer dan 10 personen aanwezig kunnen zijn binnen de planlocatie en nabije omgeving, bestaat er een kans dat een groep van tien of meer personen per jaar overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met de buisleiding. De gemeente dient daarom volgens artikel 5.15 van het Bkl rekening te houden met het groepsrisico. Daarnaast gelden de voorschriften uit de beleidsvisie van de gemeente Maasdriel, die onderstaand nader worden beschouwd.



Figuur 15: Brandaandachtsgebied A-527-05 ten opzichte van het plangebied

Beleidsvisie Externe Veiligheid Zaltbommel en Maasdriel

In de Beleidsvisie EV Zaltbommel en Maasdriel worden mogelijke maatregelen beschreven voor het toelaten van nieuwe (beperkt) kwetsbare gebouwen binnen de aandachtsgebieden. Voor gebieden binnen brandaandachtsgebieden is daarover opgenomen dat altijd een maatwerk aanpak geldt. Het planvoornemen is getoetst aan de volgende principes:

- Participatie en communicatie (over risico's) vanaf de initiatieffase tot en met de gebruiksfase:
Onder andere middels het rapport van AVIV worden de omgevingsdienst en de veiligheidsregio geïnformeerd over het initiatief, de EV-risico's en mogelijke maatregelen.
- Voorkom of beperk de risico's:
Voor de initiatiefnemer is het treffen van bronmaatregelen aan de aardgasleiding niet haalbaar of zinvol. De kosten van dergelijke bronmaatregelen (zoals betonnen beschermplaten boven de gasleiding) wegen niet op tegen de vermindering van de risico's, die al beperkt zijn gezien de afstand tot het plangebied.
- Houd afstand tot de risicobron:
Zoals reeds in het rapport beschreven, is meer afstand tot de risicobron houden niet mogelijk, maar ook niet noodzakelijk. Het plangebied bevindt zich buiten de meest risicovolle zone van het BAG (de 100%-letaliteitscontour) van de risicobron waardoor de ontwikkeling slechts een zeer beperkte bijdrage aan het groepsrisico levert.
- Beperk de (toename) omvang en dichtheid van de bevolking:
In het rapport is beschreven dat de toename van de personendichtheid ten opzichte van de huidige situatie een logisch gevolg is van de ontwikkeling.
- Ontwerp bouwwerken en omgeving die bescherming bieden en snel te verlaten zijn:
De bouwwerken zijn buiten de 100% letaliteitszone geprojecteerd. Er kan worden verwacht dat gebouwen buiten de 100% letaliteitszone voldoende bescherming bieden tegen hittestraling

(handelingsperspectief schuilen). Mocht vluchten noodzakelijk zijn bestaat de mogelijkheid het gebied in de noordoostelijke richting te ontvluchten. De bewoners dienen geïnformeerd te worden over deze mogelijkheid.

- De omgeving maakt snel en effectief optreden van de hulpdiensten mogelijk:
Op basis van het huidige ontwerp is het plangebied over de weg vanuit het noorden en het zuiden (St. Odradastraat) te benaderen (zie ook paragraaf 2.4.4). In de uitwerkingsfase dient de exacte locatie van een calamiteitenroute nog nader afgestemd te worden met de veiligheidsregio.
- Toepassen aanvullende bouwkundige maatregelen (via aanwijzing voorschriftengebied):
De te realiseren gebouwen zijn kwetsbaar. De gemeente is niet verplicht een voorschriftengebied aan te wijzen.

Belemmeringengebied en de 100% letaliteitscontour

Verder blijkt uit het onderzoek dat de planontwikkeling geheel buiten de 100% letaliteitscontour en buiten het belemmeringengebied van de aardgasleiding ligt. Dit betekent dat de ontwikkeling niet tot nauwelijks zal bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico. Het plangebied bevindt zich daarnaast op minimaal 140 m van de leiding waardoor er geen rekening gehouden hoeft te worden met het belemmeringengebied van 5 m aan weerszijden van de buisleiding.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de instructieregels uit deze paragraaf, want het gebied ligt buiten het belemmeringengebied en de 100% letaliteitscontour en het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Het gebied ligt wel grotendeels binnen het brandaandachtsgebied van de aardgasleiding, maar het initiatief voldoet aan de voorschriften uit de beleidsvisie van de gemeente Maasdriel. Ook de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft in het advies aangegeven dat de aandachtspunten voldoende zijn uitgewerkt. Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit het aspect waarborgen van de veiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.1.3. Beschermen van de waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl)

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen (vergelijkbaar met de huidige watertoets in bestemmingsplannen). Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken (het waterschap).

Er gelden ook specifieke instructieregels over onderdelen van watersystemen in het omgevingsplan, zoals primaire waterkeringen, het kustfundament en het rivierbed van de grote rivieren. De reserveringsgebieden voor de lange termijn voor de Maas zijn o.a. de dijkverlegging Alem en de dijkverleggingen Hedel waarvan de geometrische begrenzing bij ministeriële regeling is vastgelegd.

Uit de weging van het waterbelang kan volgen dat het gewenst is beperkingen op te leggen aan bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen. Dit gaat uitdrukkelijk ook over het grondwaterbelang. Grondwater is niet altijd in beeld bij ruimtelijke ontwikkelingen, maar speelt wel een grote rol. Bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van een nieuwbouwproject. Door het grondwaterbelang mee te wegen kunnen beheerproblemen worden voorkomen na oplevering van de nieuwbouwwijk.

Planspecifiek

De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde weging van het waterbelang. Concreet betekent dit dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin is het wateradvies van de waterbeheerder meegenomen. Door middel van een watertoets (onder de Omgevingswet: 'Weging van het waterbelang') is door BOOT onderzocht hoe binnen het plangebied met de waterhuishouding (waterveiligheid, oppervlaktewater, hemelwater, grondwater, waterkwaliteit en afvalwater) dient te worden omgegaan om zo de belangen van het watersysteem in de planvorming te borgen en invulling te geven aan een duurzame waterhuishouding. Rapportage hiervan is als bijlage 3 opgenomen bij deze toelichting.

Uit de weging van het waterbelang volgt dat de ontwikkeling uit het oogpunt van een goede waterhuishouding aanvaardbaar en uitvoerbaar is, mits er waterbergingsvoorzieningen worden aangelegd. Bij de verdere planuitwerking zal hier nader invulling aan worden gegeven. Door middel van de weging van het waterbelang in bijlage 3 is reeds de uitvoerbaarheid inzichtelijk gemaakt. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal concreet worden aangetoond hoe wordt voldaan aan de waterhuishoudkundige eisen. Hieronder zijn de belangrijkste aspecten toegelicht:

- Door de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied neemt het verhard oppervlak met 8.277 m² toe. Hierover dient watercompensatie gerealiseerd te worden.
- Vanuit het waterschap Rivierenland geldt dat over de toename van verhard oppervlak 664 m³/ha berging gerealiseerd dient te worden wanneer berging wordt gerealiseerd in een alternatieve voorziening. Vanuit de gemeente Maasdriel dient over het totaal toekomstig verhard oppervlak binnen het plangebied 43,6 mm berging gerealiseerd te worden. Op basis hiervan is onderstaande berging benodigd voor de ontwikkelingen binnen het plangebied:
 - Waterschap Rivierenland: 8.277 m² * 664 m³/ha = 549 m³
 - Gemeente Maasdriel: 8.277 m² * 43,6 mm = 361 m³
- Binnen het plangebied wordt de waterberging gerealiseerd in de wadi's verspreid door het openbare gebied van het plan. De wadi's worden met elkaar in verbinding gezet, zodat de waterberging evenredig over het plangebied wordt verdeeld en de berging volledig kan worden benut. In wadi 3 wordt tevens een speelvoorziening gerealiseerd, zoals ook ingetekend in het stedenbouwkundig plan. Deze twee activiteiten kunnen goed gecombineerd worden, al moet bij de uitwerking hiervan wel nagedacht worden over de materiaalkeuze, aangezien de wadi logischerwijs onder water kan lopen.



Figuur 16: Overzicht wadi's binnen het plangebied. Met blauwe ster locatie van speelvoorziening weergegeven.

Ten aanzien van de waterdoorlatendheid van de bodem is door Ockhuizen Geo- en milieutechniek een gebiedsgericht geohydrologisch grondonderzoek uitgevoerd (zie ook paragraaf 4.1.4.5 en bijlage 6).

Om binnen het plangebied klimaatadaptieve kansen te benutten op het gebied van verkoeling en biodiversiteit kunnen onderstaande meekoppelkansen toegepast worden bij de verdere planuitwerking:

- Biodiverse beplanting toepassen in en rond de wadi's;
- Realiseren van flora- en faunavoorzieningen;
- Realiseren van schaduw door het aanplanten van bomen centraal in het plangebied (buiten de beschermingszone van de waterkering en watergangen);
- Realiseren van groenparkeervakken;
- Realiseren van voorzieningen op eigen terrein om (hemel)water op te slaan en te benutten.

Om verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens toekomstige bouwwerkzaamheden rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen

van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt in verband met de waterkwaliteit geadviseerd gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en uitlogende bouwmaterialen, zoals zink, koper, lood en zacht PVC, achterwege te laten, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating. Deze stoffen kunnen zich immers ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de instructieregels uit deze paragraaf. Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling op basis van een afgewogen 'weging van het waterbelang' uit het oogpunt van een goede waterhuishouding aanvaardbaar en uitvoerbaar is. Vanuit het aspect beschermen van de waterbelangen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.1.4. Beschermen van de gezondheid en van het milieu (§ 5.1.4 Bkl)

4.1.4.1. Kwaliteit van de buitenlucht (§ 5.1.4.1)

De artikelen 5.50 en 5.51 Bkl bevatten instructieregels voor specifieke situaties: het aanleggen of wijzigen van een wegtunnelbuis, het aanleggen van snelwegen en autowegen, het toelaten van activiteiten die een toename van de verkeersintensiteit veroorzaken op wegen, vaarwegen en spoorwegen en milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht. Als de activiteiten leiden tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van stikstofdioxide of PM₁₀, moeten in een omgevingsplan specifieke omgevingswaarden in acht genomen. Ook zijn gemeentes benoemd die worden aangewezen als aandachtsgebied luchtkwaliteit. Voor deze gemeenten gelden aanvullende omgevingswaarden. De gemeente Maasdriel behoort niet tot een aandachtsgebied luchtkwaliteit.

Het is in ieder geval niet toegestaan om bepaalde activiteiten toe te laten (standaardgevallen NIBM) die leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide en PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder bedoeld in art. 5.54 Bkl. NIBM staat voor: *niet in betekenende mate* (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Planspecifiek

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 39 grondgebonden woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Het plangebied is daarnaast niet gelegen in een door het Rijk aangewezen aandachtsgebied (artikel 5.51 Bkl) voor stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀).

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit wordt gedaan aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK), sinds 1 januari 2023 het nieuwe instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit. Het dichtstbijzijnde meetpunt ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer ten oosten van het plangebied aan de Wildse Dijk (Receptor wegverkeer: 17278718_15369004214173). Hieruit volgt dat in 2023 ter plaatse de jaargemiddelde concentraties NO₂: 11,9 µg/m³, PM₁₀: 15,3 µg/m³ en PM_{2,5}: 8,6 µg/m³ bedragen. De concentraties blijven hiermee ruim onder de gestelde grenswaarden, zoals opgenomen in artikel 2.4 en 2.5 Bkl (NO₂: 40 µg/m³, PM₁₀: 40 µg/m³ en PM_{2,5}: 25 µg/m³). Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tot slot blijkt uit paragraaf 2.4.4 dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van onderhavig planvoornemen slechts beperkt toeneemt. Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit het aspect kwaliteit van de buitenlucht is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.1.4.2. Geluid door activiteiten (§ 5.1.4.2)

In een omgevingsplan moet rekening gehouden worden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen (art. 5.59 Bkl). Dat is het geval bij het toelaten van een activiteit op een locatie, anders dan het wonen, die geluid veroorzaakt op een geluidgevoelig gebouw dat is toegestaan. En bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw waarop geluid wordt veroorzaakt door een activiteit op een locatie die is toegestaan, anders dan het wonen. Een omgevingsplan moet erin voorzien dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is (art. 5.59 Bkl).

Bij toelaten van een activiteit, gemeenteweg, waterschapsweg, lokale spoorweg of geluidgevoelig gebouw op een locatie houdt het bevoegd gezag in ieder geval rekening met geluid. Deze instructieregel bevat geen concreet kwaliteitsniveau voor geluid. Daarom heeft het bevoegd gezag een grote beoordelingsvrijheid. Voor de volgende activiteiten gelden verschillende specifieke instructieregels:

- standaardactiviteiten (paragraaf 5.1.4.2.1 en 5.1.4.2.2 Bkl);
- specifieke activiteiten (paragraaf 5.1.4.2.1 en 5.1.4.2.3 Bkl);
- activiteiten op industrieterrein met een geluidproductieplafond (gpp);
- 'activiteiten in de openbare buitenruimte' en evenementen ((paragraaf 5.1.4.2.1 en artikel 5.73 (uitzonderingen geluidbronnen) Bkl).

Planspecifiek

De instructieregels uit deze paragraaf hebben wel betrekking op het initiatief, omdat nieuwe geluidgevoelige objecten in de vorm van woningen gerealiseerd worden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele wegen en milieubelastende activiteiten, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de desbetreffende ontwikkeling. Om dit plan mogelijk te maken dient een deel van het omgevingsplan te worden gewijzigd. Als onderdeel hiervan is een akoestisch onderzoek benodigd.

Onderzoek

Door Aveco de Bondt is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het initiatief op de fysieke leefomgeving. In deze motivering worden de belangrijkste conclusies vermeld: voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

Geluid door gemeentewegen

Het nieuwbouwplan bevindt zich in de nabijheid van wegen, zoals te zien op onderstaande figuur. Op de gevels van de nieuwe woningen en de randen van de bouwvlakken is het geluid door de gemeentewegen (Sint Odradastraat en Meerenstraat) niet hoger dan de standaardwaarde van 53 L_{den}. Er gelden verder geen voorwaarden ten aanzien van het geluid door gemeentewegen. Aangevoerd is dat er geen indirecte akoestische effecten plaatsvinden door het nieuwbouwplan als gevolg van veranderend verkeer en wijziging van de geluidoverdracht.



Figuur 17: Situering plangebied, wegen en loonbedrijf (bron luchtfoto: PDOK)

Geluid door activiteiten

Op basis van de uitgangspunten en geluidbronnen uit het geluidrapport zijn de geluidniveaus op de gevels van de nieuwe woningen berekend. Aangezien de geluidniveaus op de randen van bouwvlakken ten hoogste 1 dB(A) hoger zijn dan de geluidniveaus op de gevels van de woonblokken, wordt uitgegaan van de bouwvlakken (worst-case situatie). Uit de resultaten blijkt dat door de activiteiten van het loonbedrijf aan de Veerweg 3d op de randen van de bouwvlakken van de nieuwbouw:

- De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voldoen aan de toetswaarden uit het omgevingsplan van respectievelijk 50 dB(A), 45 dB(A) en 40 dB(A).
- De maximale geluidniveaus in de dag- en avondperiode voldoen aan de toetswaarden 70 dB(A) en 65 dB(A).
- De maximale geluidniveaus in de nachtperiode hoger zijn dan de toetswaarden 60 dB(A) in de nachtperiode. Deze maximale geluidniveaus zijn ten hoogste 64 dB(A) vanwege het rijden van landbouwvoertuigen in de nachtperiode.

Te treffen maatregelen en conclusie

- Het verzoek aan het bevoegd gezag is om voor het loonbedrijf ambtshalve een maatwerkvoorschrift van 64 dB(A) voor het maximale geluidniveau in de nachtperiode vast te stellen op de gevels van het nieuwbouwplan.
- Het loonbedrijf wordt hiermee niet beperkt in de bedrijfsvoering en bij de nieuwe woningen is ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het bevoegd gezag wordt verzocht om voor het loonbedrijf ambtshalve een maatwerkvoorschrift van 64 dB(A) voor het maximale geluidniveau in de nachtperiode vast te stellen op de gevels van het nieuwbouwplan. Aangetoond is dat er geen indirecte akoestische effecten plaatsvinden door het nieuwbouwplan als gevolg van veranderend verkeer en wijziging van de geluidoverdracht. Het initiatief voldoet derhalve aan de instructieregels uit deze paragraaf. Vanuit het aspect Geluid door activiteiten

is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

4.1.4.3. Trillingen (§ 5.1.4.4 Bkl)

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen (art. 5.83 Bkl). Dat geldt bij het toelaten van een activiteit op een locatie, anders dan wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een toegestaan trillinggevoelig gebouw (art. 5.79 Bkl). Dat geldt ook bij het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een toegestane activiteit, anders dan het wonen (art. 5.79 Bkl).

Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn (art. 5.83 Bkl).

Planspecifiek

Nieuwe woningen dienen te worden aangemerkt als nieuwe trillinggevoelige gebouwen (met daarin trillinggevoelige ruimten) in de zin van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het aspect trillingen is, voor het opstellen van een omgevingsplan, echter niet van toepassing op verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen. In het omgevingsplan kunnen regels opgenomen worden voor trillingen door milieubelastende activiteiten. De gemeente Maasdriel heeft geen aanvullende regels ten aanzien van trillingen vastgelegd in het omgevingsplan.

In onderhavig geval betreffen bronnen van trillingen voornamelijk verkeer over de weg en (tijdelijke) bouwactiviteiten. In de omgeving van het plangebied zijn geen milieubelastende activiteiten aanwezig die trillingshinder veroorzaken. Gelet op de aard en omvang van het initiatief en de ligging van het plangebied aan de rand van Alem in een rustige woonbuurt wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan als gevolg van trillingen.

De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief, omdat er voor het gebied geen beperkingen/ aandachtspunten gelden.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de instructieregels uit deze paragraaf. Vanuit het aspect trillingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.1.4.4. Slagschaduw van windturbines (§ 5.1.4.4a)

Als een windturbine met een rotordiameter van 2 m of meer op een locatie wordt toegelaten of een slagschaduw gevoelig gebouw waarop slagschaduw wordt veroorzaakt door een dergelijke windturbine, gelden er voor het aspect slagschaduw instructieregels. Deze instructieregels gelden alleen ter bescherming van slagschaduw gevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en kinderdagverblijven. Er geldt een tijdelijke uitzondering voor windparken (art. 5.89aa Bkl).

Planspecifiek

De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het onderhavige plan geen windturbines of andere bouwwerken met dergelijke hoogte die slagschaduw kunnen veroorzaken mogelijk maakt.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de instructieregels uit deze paragraaf. Vanuit het aspect slagschaduw van windturbines is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.1.4.5. Bodemkwaliteit (§ 5.1.4.5)

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet daarom regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem opnemen in het omgevingsplan.

De gemeente zorgt ervoor dat nazorg en instandhouding van bodemmaatregelen na het saneren in het omgevingsplan komt. Een omgevingsplan bepaalt daarom dat bepaalde maatregelen in stand moeten worden gehouden, moeten worden onderhouden, of moeten worden vervangen, met daarbij op welke wijze en binnen welke termijn.

Planspecifiek

De instructieregels uit deze paragraaf hebben wel betrekking op het initiatief, omdat het planvoornemen de realisatie van nieuwe woningen betreft, waarbij het noodzakelijk is om inzichtelijk te maken of de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Onderzoek

Door Verhoeven Milieutechniek B.V. is in 2022 verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het initiatief op de fysieke leefomgeving. In deze motivering worden de belangrijkste conclusies vermeld: voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5.

Uit het onderzoek volgt dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling, rekening houdend met onderstaande aandachtspunten en aanbevelingen:

- Aangezien ter plaatse van de onderzoekslocatie geen noemenswaardige grondverontreinigingen zijn aangetroffen, zijn wettelijk geen sanerende maatregelen van toepassing;
- Op basis van de PFAS resultaten kan, voor wat betreft de eventuele afvoer van de grond, worden aangetoond dat de gehalten voor PFAS onder de functieklasse “landbouw/natuur” (achtergrondwaarde) uit het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond vallen;
- Het slib uit de waterbodem van de watergang (circa 12,5 m3) is op basis van de analyseresultaten (C2 en PFAS) geclassificeerd als “industrie” voor toepassing op de landbodem (T1), als “Klasse B” voor toepassing in zoet oppervlaktewater (T3) en als “Verspreidbaar” voor verspreiding op het aangrenzende perceel (T5);
- Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen en/of puinbijnemingen aangetroffen en is een verkennend onderzoek naar asbest niet noodzakelijk;
- De grond op de onderzoekslocatie voldoet bij indicatieve toetsing aan de bodemkwaliteitsklasse maximaal aan klasse “Wonen”;
- Bij de eventuele afvoer van grond dient rekening gehouden te worden met zowel de resultaten van de NEN- als de PFAS-parameters.

Tevens is door Ockhuizen Geo- en milieutechniek in 2023 een gebiedsgericht geohydrologisch grondonderzoek uitgevoerd, rekening houdend met de beoogde toekomstige locaties van infiltratie-/retentievoorziening(en). Het geohydrologisch onderzoek heeft tot doel om meer inzicht te geven in de waterdoorlatendheid van de bodem. De resultaten van de uitgevoerde metingen zijn opgenomen in bijlage 6. Hieruit volgt de redelijke verwachting dat de natuurlijke grondslag binnen het plangebied relatief homogeen is met een toplaag tot ca. 0,5 à 2 m – mv van slecht doorlatende klei, met daaronder tot maximaal verkende diepte (zeer) goed doorlatend zand.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen functiewijziging. Het initiatief voldoet aan de instructieregels uit deze paragraaf. Uit de resultaten van de bodemonderzoeken volgt dat er geen noemenswaardige verontreinigingen zijn aangetoond (grond, grondwater, waterbodem). Derhalve is er vanuit het aspect bodemkwaliteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.1.4.6. Geur (§ 5.1.4.6)

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen (art. 5.92 Bkl). Een omgevingsplan moet erin voorzien dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Let op, in geval van functionele binding tussen gebouw en activiteit kunnen uitzonderingen gelden (art. 5.95 en 5.96 Bkl).

Indien het omgevingsplan regels bevat over geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken, door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf, door andere agrarische activiteiten wijst in het omgevingsplan een of meer bebouwingscontouren geur aan rond stedelijk gebied (art. 5.97 Bkl). De geometrische begrenzing moet vastgelegd worden in het omgevingsplan. Stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen binnen de bebouwingscontour worden opgenomen.

Er gelden specifieke instructieregels indien het initiatief betrekking heeft op:

- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (§ 5.1.4.6.2)

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (§ 5.1.4.6.3)
- Geur door andere agrarische activiteiten (§ 5.1.4.6.4)

Planspecifiek

De instructieregels uit deze paragraaf hebben betrekking op het initiatief, omdat rondom het plangebied meerdere agrarische bedrijven in de vorm van veehouderijen aanwezig zijn. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van geur veroorzaakt door standaardactiviteiten of geur veroorzaakt door (agrarische) activiteiten. Het plangebied ligt binnen een geurcontour van een agrarisch bedrijf zoals opgenomen in de gemeentelijke geurverordening. Dit betekent dat nader onderzoek nodig is.

Onderzoek

Derhalve is door Aveco de Bondt geuronderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het initiatief op de fysieke leefomgeving. In deze motivering worden de belangrijkste conclusies vermeld: voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7.

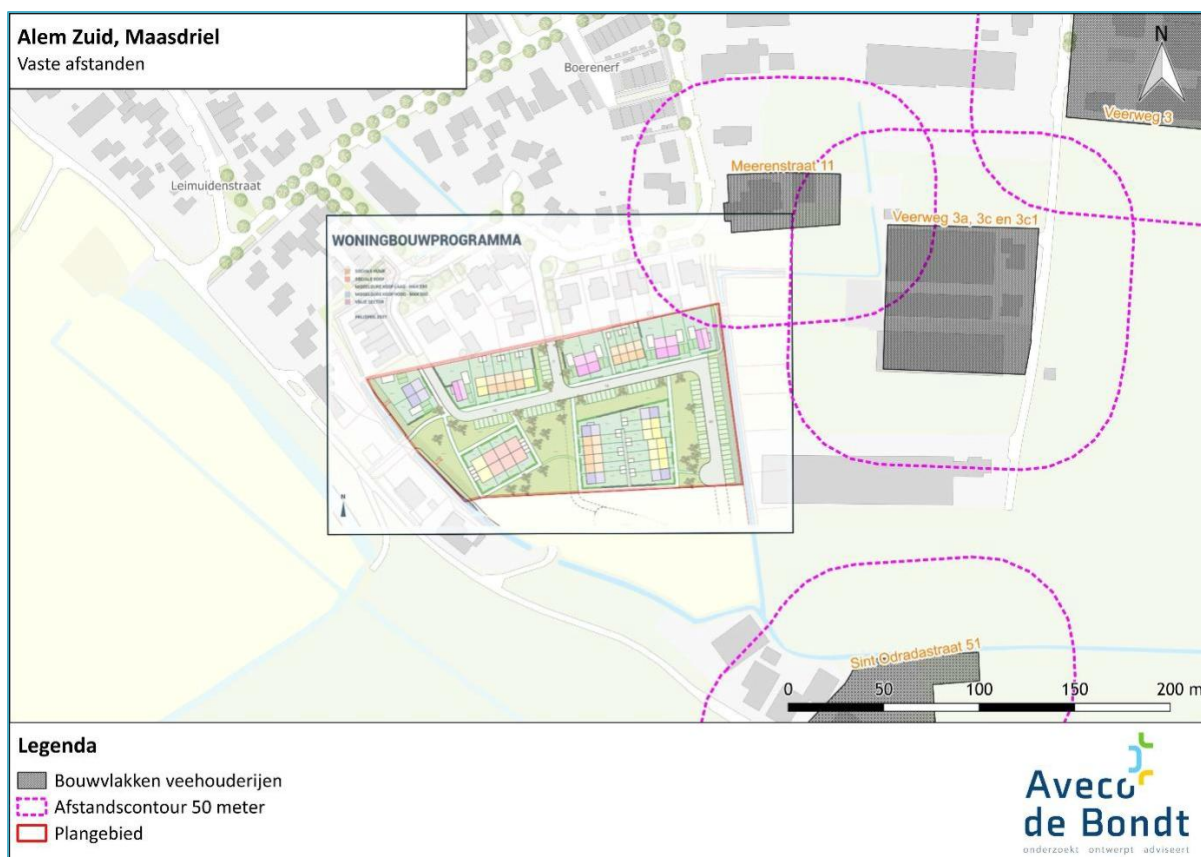
In de nabijheid van het plangebied liggen 4 veehouderijen:

- Meerenstraat 11 Alem: dieren met een geuremissie, namelijk schapen en dieren met vaste afstanden, volwassen paarden;
- Veerweg 3 Alem: dieren met een geuremissie, namelijk schapen en dieren met vaste afstanden; volwassen pony's;
- Veerweg 3a, 3c en 3c1 Alem: dieren met vaste afstanden, namelijk paarden;
- Sint Odradastraat 51 Alem: dieren met vaste afstanden, namelijk vrouwelijk jongvee en melk- en kalfkoeien.

Deze veehouderijen zijn allen betrokken in de toetsing aan vaste afstanden. Verder worden de veehouderijen aan de Meerenstraat 11 en aan de Veerweg 3 ook betrokken in de toetsing van de voorgrondbelasting.

Vaste afstanden

Tussen een veehouderij met dieren waarvoor vaste afstanden gelden en geurgevoelige gebouwen dient een minimale afstand te worden aangehouden. In deze situatie bedraagt deze afstand 50 meter. In onderstaande figuur is een contour van 50 meter rondom de vier veehouderijen met dieren met vaste afstanden weergegeven.



Figuur 18: Toetsing veehouderijen vaste afstanden

Op basis van bovenstaande figuur is te zien dat een klein deel van het plangebied wordt overschreden door de 50 meter contour van de veehouderij aan de Meerenstraat 11. Omdat er in dit deel van het plangebied geen geurgevoelige functies worden gerealiseerd, is er geen sprake van een belemmering van dit bedrijf. Daarbij komt dat deze veehouderij reeds wordt belemmerd door bestaande woningen. Geconcludeerd kan worden dat omliggende agrarische bedrijven niet worden gehinderd door het initiatief.

Binnen de vaste afstandsgeurcontour van een agrarisch bedrijf liggen geen geurgevoelige gebouwen die onderdeel uitmaken van het initiatief. Op basis hiervan kan tevens geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige gebouwen.

Voorgrondbelasting

Uit de berekeningen van de voorgrondbelasting blijkt dat de grenswaarden op de randen en in het midden van het plangebied niet worden overschreden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de veehouderijen ten aanzien van het aspect geur vanuit dierenverblijven niet worden belemmerd door het initiatief.

Achtergrondbelasting

In de berekening van de achtergrondbelasting zijn alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer meegenomen. Uit de berekende waarden blijkt dat de achtergrondbelasting varieert tussen 1,5 en 2,5 oue/m³. Hiermee is sprake van een zeer goede tot goede milieukwaliteit. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit het aspect geur(hinder) van (agrarische) bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen voor dit initiatief. Het initiatief voldoet aan de instructieregels uit deze paragraaf want op grond van het geuronderzoek kan worden geconcludeerd dat omliggende veehouderijen niet worden gehinderd door

het initiatief en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied. Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (§ 5.1.5 Bkl)

4.1.5.1. Ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5.4 Bkl)

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met (art. 5.129g):

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Bovenstaande geldt voor een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Tot stedelijk gebied wordt niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:

- a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
- b. al een behoefteonderzoek (laddertoets) is gedaan.

Planspecifiek

De toets aan de ladder voor een duurzame stedelijke ontwikkeling is beleidsneutraal vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) omgezet naar de Omgevingswet. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
 - b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
 - c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
 - d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
 - e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?
- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een omgevingsplanwijziging om binnen het plangebied de realisatie van 39 grondgebonden woningen mogelijk te maken. De ontwikkeling is daarom gelet op de omvang als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking

met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het plangebied kent momenteel een agrarische bestemming. Gronden met deze bestemming zijn met name bedoeld voor agrarische (bedrijfsmatig) grondgebruik. Reguliere burgerbewoning is niet toegestaan. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van 39 woningen mogelijk. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging en vindt tevens een vergroting van het planologisch beslag op de ruimte plaats. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens.

Kwantitatieve behoefte

Woningbehoefte regio Rivierenland

Regionale woningbouwafspraken zijn neergeschreven in de 'Woondeal Rivierenland 2022-2030'. Deze woondeal is tot stand gekomen door een samenwerking tussen de acht regiogemeenten in Rivierenland, de provincie Gelderland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Het vormt een belangrijk kader voor de samenwerking in de regio Rivierenland op het beleidsveld wonen.

In deze regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van afspraken tussen Rijk en provincie. Het gaat in regio Rivierenland om de realisatie van in totaal 12.940 huizen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan minimaal 61% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen. In onderstaande tabel is de kwantitatieve opgave uitgesplitst per gemeente. Hieruit volgt dat aan de gemeente Maasdriel tot 2030 een productie wordt toegekend van 1.454 woningen.

Tabel 5: Kwantitatieve opgave uitgesplitst per gemeente. Bron: 'Woondeal Rivierenland 2022-2030', 2024.

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Bruto plan capaciteit</i>	Betaalbaarheid				<i>Woningen door corporaties</i>
			<i>Sociale huur</i>	<i>Midden- huur</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaarheid totaal</i>	
Buren	1.300	1.229	388	0	378	766	388
Culemborg	1.988	1.329	616	137	540	1.293	594
Maasdriel	1.454	1.454	460	91	416	967	485
Nederbetuwe	1.396	1.396	347	76	454	877	335
Tiel	2.208	2.208	525	57	687	1.269	525
West Betuwe	1.980	2.606	616	102	517	1.235	587
West Maas en Waal	1.070	867	332	68	279	679	332
Zaltbommel	1.544	1.469	396	103	365	864	371
	12.940	12.558	3.680	634	3.636	7.950	3.617
		97%	28%	5%	28%	61%	28%

Woningbehoefte gemeente Maasdriel

Kwantitatieve behoefte

Het regionale woningbouwprogramma betreft een optelsom van de gemeentelijke programma's. In onderstaande tabel is het gemeentelijke programma van de gemeente Maasdriel getoond. Met de 'Woondeal Rivierenland 2022-2030', dat voorziet in de netto realisatie van 548 woningen voor de

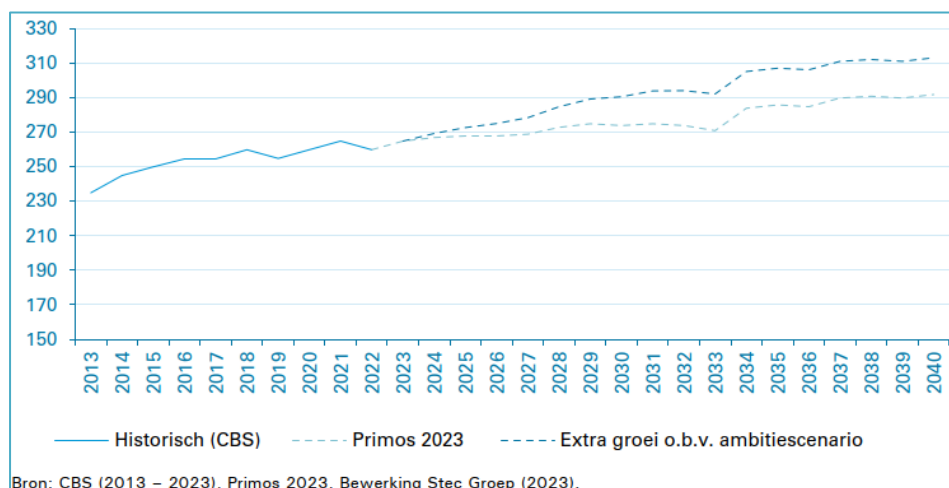
gemeente Maasdriel, kan voor een substantieel deel voldaan worden aan de geprognosticeerde woningbehoefte voor de komende tien jaar. Het totaal aantal woningen in voorbereiding komt uit op 1.454. Binnen dit regionale woningbouwprogramma is onderhavig plangebied niet specifiek als woningbouwinitiatief aangemerkt. Echter, in het gemeentelijke woningbouwprogramma is onderhavig plangebied al wel als woningbouwinitiatief aangemerkt, waarbij de te realiseren woningen zijn meegenomen bij de plancapaciteit (zie ook paragraaf 3.4.4). Op basis hiervan kan gesteld worden dat onderhavig initiatief bijdraagt aan de geprognosticeerde woningbehoefte in de regio Rivierenland.

	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plan capaciteit	Harde bruto plan capaciteit
2022	129	0	129	129	129
2023	187	24	163	187	183
2024	240	12	228	240	81
2025	234	11	223	234	44
2026	199	0	199	199	43
2027	112	0	112	112	27
2028	164	34	130	164	41
2029	115	0	115	115	0
2030	74	0	74	74	0
Totaal	1.454	81	1.373	1.454	548
		6%	94%	100%	38%

Figuur 19: Woningbouwopgave gemeente Maasdriel

Woningbehoefte kern Alem

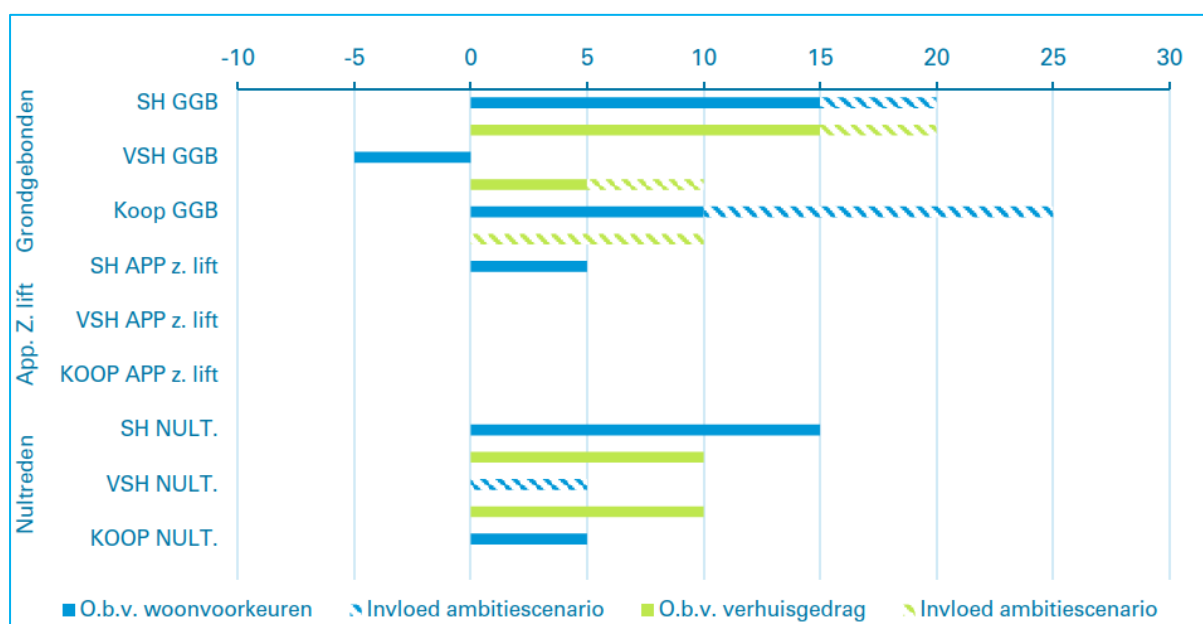
In het 'Woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard' van Stec Groep uit 2023 is de woningbehoefte per kern van de gemeente Maasdriel uitgesplitst. Voor Alem geldt dat het aantal huishoudens licht toeneemt sinds 2013. Op basis van de Primos prognose 2023 wordt voor de kern Alem een toename van +10 huishoudens voor de aankomende acht jaar verwacht. Op basis van de extra ambitie wordt een toename van +30 huishoudens tot en met 2030 verwacht.



Figuur 20: Huishoudensontwikkeling kern Alem

Kwalitatieve behoefte

In het Woningbehoefteonderzoek van Stec Groep (2023) is op basis van de demografische trends, de verhuiskbewegingen uit het recente verleden en de woonwensen voor de toekomst de kwalitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Maasdriel in beeld gebracht. Er wordt over de komende acht jaar voornamelijk een groei verwacht onder de huishoudens die bestaan uit alleenstaanden & stellen van 65 jaar en ouder. In de categorieën alleenstaanden & stellen tot 35 jaar en gezinnen is er juist sprake van een lichte afname of stabilisatie. In onderstaande figuur is de uitbreidingsbehoefte per woningtypologie voor Alem tot aan 2041 gevisualiseerd:



Figuur 21: Uitbreidingsbehoefte Alem 2023-2041 afgerond op vijftallen. Bron: Stec Groep, 2023.

Op basis van dit onderzoek volgt dat de grootste uitbreidingsbehoefte voor de komende jaren ligt in de categorieën sociale huurwoningen en grondgebonden koopwoningen. Er is niet direct behoefte aan appartementen zonder lift. Uit de meest recente Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 en de aanvulling (Addendum) op deze Woonvisie uit december 2024 volgt dat deze kwalitatieve behoefte voor Alem nog steeds van toepassing is (zie ook paragraaf 3.4.3).

Onderhavige ontwikkeling gaat uit van de volgende woningtypen:

Woningtypologie	Aantal woningen
Sociale huur	12
Sociale koop	6
Middeldure koop laag	9
Middeldure koop hoog	6
Vrije sector	6
Totaal	39

Op basis van de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025, die eind 2024 is geëvalueerd geldt dat het uitgangspunt bij initiatieven vanaf 4 woningen is: minimaal 35% sociale huur, en maximaal 35% middensegment (sociale koop en middenhuur), 15% middeldure koop, en 15% dure koop. Onderhavig plan bestaat uit 39 grondgebonden woningen. Hiervan betreffen 12 woningen sociale huur (31%), 15 woningen vallen in het middeldure (koop)segment (38%) en 12 woningen in het segment 'overig' (31%).

Onderhavig woningbouwprogramma is echter tussen initiatiefnemer en de gemeente Maasdriel anterior vastgelegd vóór de vaststelling van het Addendum op de Woonvisie. Met onderhavig woningbouwprogramma wordt alsnog in belangrijke mate voldaan worden aan de hernieuwde beoogde differentiatie (zie ook paragraaf 3.4.3). Geconcludeerd kan worden dat met onderhavig planvoornemen een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen in Alem en tevens voorziet in een bijdrage aan de regionale woningbouwopgave.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Voor de onderbouwing via de Ladder is het relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. De Ladder is beleidsneutraal vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) omgezet naar de Omgevingswet. Het begrip stedelijk gebied is echter in het Bkl anders gedefinieerd dan in het Bro. Voor de beleidsneutrale omzetting schrijft artikel 5.129g Bkl voor dat de extra Ladder afweging moet plaatsvinden buiten het stedelijk gebied en stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied. De verklaring van toevoeging stedelijk groen aan de rand van de bebouwing is de volgende. In de bijlage van het Bkl is stedelijk gebied als volgt omschreven:

Stedelijk gebied is het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten.

De Omgevingsverordening Gelderland heeft geen kaart opgenomen waarin het bestaand stedelijk gebied is aangewezen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is voor de gronden binnen het plangebied de aanduiding 'wro-zone - bebouwd gebied' opgenomen, waarvoor geldt dat uitbreiding van de bebouwing is toegestaan conform de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005. De gronden binnen het plangebied kennen echter een agrarische bestemming. Voor deze gronden geldt dat het voorgaande bestemmingsplan geen stedenbouwkundig samenstel van bebouwing mogelijk maakt, maar enkel agrarische bedrijfsvoering. Gelet daarop is het onderhavige plangebied gelegen buiten het 'bestaand stedelijk gebied' van Alem.

e. Is het mogelijk de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Op basis van het huidige woningbouwprogramma volgt dat de gemeente Maasdriel geen andere woningbouwlocaties in Alem voor ogen heeft. Gelet op het ontbreken van inbreidingslocaties van enige omvang om te voorzien in de lokale woningbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van Alem, kan het aantal woningen in Alem enkel worden uitgebreid buiten bestaand stedelijk gebied. Daarbij geldt dat onderhavige locatie hiervoor als meest geschikt wordt aangemerkt, gelet op het feit dat deze direct gelegen is tegen het bestaand stedelijk gebied en ten zuidwesten reeds woningen (lintbebouwing van de Sint Odradastraat) gelegen zijn. Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden en met onderhavig voornemen de kern van Alem op een logische wijze kan worden afgerond.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte en kan enkel buiten 'bestaand stedelijk gebied' worden gerealiseerd. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.5.2. Cultureel erfgoed en werelderfgoed (§ 5.1.5.5 Bkl)

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

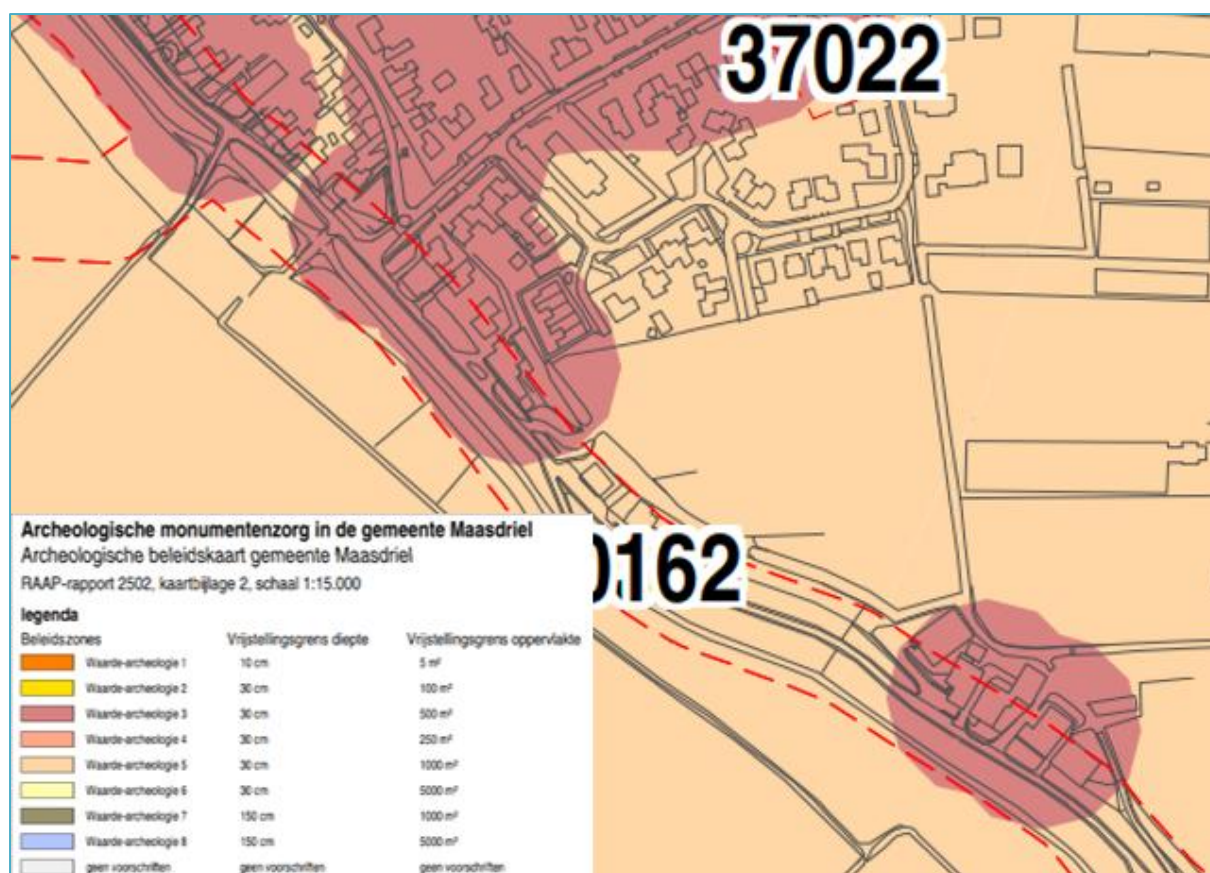
Gemeentelijk beleid

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wamz zijn Nederlandse gemeenten waaronder Maasdriel hun (potentiële) archeologische erfgoed in kaart gaan brengen en van een waardering voorzien. Maasdriel heeft sinds april 2013 eigen archeologiebeleid opgesteld. Het beleid bestaat uit een archeologische waarden- en verwachtingenkaart die als basis dient voor de gemeentelijke beleidskaart.

Planspecifiek

Archeologie

Het plangebied ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Maasdriel (2013) grotendeels in een zone met de Waarde – Archeologie 5. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en een verstoringsdiepte vanaf 30 centimeter onder maaiveld. Het noordwestelijke deel ligt in een zone met de Waarde – Archeologie 3. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en een verstoringsdiepte vanaf 30 centimeter onder maaiveld. Op basis van deze kaart geldt derhalve voor onderhavig initiatief een archeologische onderzoeksplicht.



Onderzoek

Door Aeres Milieu is in 2021 een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het initiatief op de fysieke leefomgeving. In januari 2025 is dit onderzoek herzien en herbeoordeeld. In deze motivering worden de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek vermeld: voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 8.

Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek door middel van boringen kan worden gesteld dat in het plangebied de natuurlijke afzettingen fluviale afzettingen zijn gevormd in het Holoceen. De bodemopbouw binnen het plangebied bestaat uit een bouwvoor, kom- en oeverafzettingen van de stroomgordel van Velddriel en/of Maas en beddingafzettingen van de stroomgordel van Hoorzik. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen dat er archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn. Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat de kans op (mogelijk) aanwezige archeologische resten laag wordt geacht. Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Cultuurhistorie

Op de kaarten 'Gelderse cultuurhistorie' en 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie', zoals opgenomen in de 'Atlas van Gelderland' van de provincie Gelderland is te zien dat binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. De historische lijn, gelegen ten westen van het plangebied, betreft de Sint Odradastraat. Dit betreft een waardevolle ringdijk, zodanig aangeduid op de cultuurhistorische kaart. Onderhavig planvoornemen voorziet niet in wijzigingen aan deze lijnstructuur. De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief wat betreft cultuurhistorie, omdat er geen waardevolle elementen in of in de direct omgeving van het plangebied aanwezig zijn.



Figuur 22: Uitsnede kaart Gelderse cultuurhistorie

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de instructieregels uit deze paragraaf want er is middels een archeologisch verkennend veldonderzoek aangetoond dat de kans op (mogelijk) aanwezige archeologische resten laag wordt geacht. Derhalve is er vanuit het aspect archeologie en cultureel erfgoed en werelderfgoed er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.1.6. Behoud van ruimte voor toekomstige functies (§ 5.1.6 Bkl)

Op grond van de instructieregels van het Bkl mogen de activiteiten die met een omgevingsplan worden toegestaan, geen belemmering vormen voor de bestemming die daaraan is gegeven binnen reserveringsgebieden voor autowegen, autosnelwegen, hoofdspoorwegen, buisleidingen van nationaal belang.

Deze instructieregels zijn niet van toepassing op activiteiten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit al rechtmatig op een locatie worden verricht of zijn toegestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van die bepalingen.

Planspecifiek en conclusie

De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief, omdat er in of in de omgeving van het plangebied geen reserveringsgebieden van nationaal belang zijn aangewezen. Vanuit het aspect behoud van ruimte voor toekomstige functies is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.1.7. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (§ 5.1.7)

Het Rijk geeft in deze paragraaf instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovenlokale belangen werken daarmee door in de vaststelling en wijziging van een omgevingsplan.

Deze instructieregels zijn niet van toepassing op activiteiten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit al rechtmatig op een locatie worden verricht of zijn toegestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van die bepalingen.

Planspecifiek en conclusie

De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief, omdat er vanuit het Rijk geen instructieregels van toegekend zijn. Vanuit het aspect behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.1.8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte (§ 5.1.8)

Voor zover een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, wordt in het omgevingsplan rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Planspecifiek en conclusie

Het Bkl bevat regels voor nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte en het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Voor de inrichting van de openbare buitenruimte wordt voor onderhavige ontwikkeling een separaat ontwerp openbare ruimte opgesteld. Dit zal nog verder uitgewerkt worden in een civieltechnisch ontwerp. Onder meer het overbruggen van hoogteverschillen (aansluitingen op bestaande wegen en borging van integrale toegankelijkheid) zal hierbij worden meegenomen). Het initiatief voldoet daarmee aan de instructieregels uit deze paragraaf. Vanuit het aspect bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.2 Instructieregels provincie Gelderland

In de Omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen voor aangewezen gebieden, thema's en activiteiten waaraan het Omgevingsplan Maasdriel moet voldoen.

Planspecifiek en conclusie

Aan de instructieregels van de Omgevingsverordening Gelderland is reeds getoetst in paragraaf 3.2.2. Hieruit volgen geen belemmeringen, het planvoornemen is passend binnen de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gezondheid

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet de gemeente naast de instructieregels in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid bij het stellen van regels.¹ en tweede voorbeeld waarbij normstelling geen toereikend instrument is, treedt op bij invloeden op de gezondheid die (nog) niet te normeren zijn. Het gaat daarbij om zaken als hinder, beleving, ziekteverwekkers uit veeteelt en elektromagnetische straling. De gemeente heeft op grond van artikel 2, tweede lid, onder c, van de Wet publieke gezondheid onder meer de taak om bij bestuurlijke beslissingen de gezondheidsaspecten op het terrein van de fysieke leefomgeving te bewaken. Om te komen tot een goede afweging kan daarbij op grond van artikel 16 van de Wet publieke gezondheid advies vragen aan de gemeentelijke gezondheidsdienst.

Planspecifiek

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl (paragraaf 5.1.4) een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Ook voldoende groen en speel- en sportvoorzieningen kunnen bijdragen aan (een gevoel van) een gezonde fysieke leefomgeving.

In paragraaf 4.1.4 zijn de aspecten bodem, luchtkwaliteit, geur, geluid en trillingen behandeld. Ten aanzien van de volksgezondheid geldt daarnaast dat veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen een negatief effect kunnen hebben. In paragraaf 4.1.4.6 is nader ingegaan op het aspect veehouderijen. Er liggen bovendien geen geitenhouderijen binnen twee kilometer van het plangebied.

4.3.1 Spuitzonering

Tussen nieuwe spuitgevoelige locatie (m.n. woningen en tuinen) en percelen waar het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan dient rekening te worden gehouden met een spuitzone van 50 meter. Deze norm wordt in het algemeen niet als onredelijk geacht door de Afdeling. De aanwezigheid van al bestaande functies in de omgeving is hierbij niet relevant. Wel kan gemotiveerd worden waarom een kortere afstand aangehouden kan worden.

Spuitzonering heeft betrekking op alle teelten waarbij gewasbeschermingsmiddelen mogen worden toegepast, en reikt dus verder dan enkel fruit- en laanboomteelt.

Planspecifiek

Het plan leidt tot het toevoegen van 39 woningen, spuitgevoelige locaties. Rondom het plangebied zijn meerdere agrarische functies gelegen waarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. Deze gronden liggen binnen 50 meter afstand van het plangebied.

In dit geval kan echter afgeweken worden van deze 50 meterrichtlijn. In de feitelijke situatie zijn er geen kwekerijen aanwezig. Er is geen reden om aan te nemen dat de agrarische functies zullen veranderen en de maximaal planologische mogelijkheden gebruikt zullen worden. In dit geval zal de gehele omgeving hinder kunnen ondervinden.

Direct ten zuiden van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen, waarop ten eerste geen gewassen worden geteeld, en ten tweede worden ontwikkeld door een andere ontwikkelaar ten behoeve van woningbouw. Hierdoor vormen deze gronden geen belemmering met betrekking tot spuitzonering.

¹ Art. 2.1 lid 4 Ow.

Aan de oostzijde zijn momenteel conform de inschrijving bij de Kamer van Koophandel de volgende bedrijfsactiviteiten te vinden:

- Veerweg 3c: Paardenfokbedrijf
- Veerweg 3d: Landbouwloonwerkbedrijf

De percelen rondom deze bedrijven worden momenteel feitelijk geëxploiteerd als grasland. Op basis van openbare bronnen blijkt niets van enige wijziging van het gebruik van deze percelen. Van een huidig of toekomstig agrarisch bedrijfsbelang is dan ook geen sprake. Het bestaande agrarische gebruik als grasland brengt met zich mee dat er ten behoeve van de grasteelt feitelijk geen spuitzones worden gehanteerd. Het feit dat de graszoden worden bespoten in geval van vervanging van de graszoden vindt hierbij zo incidenteel plaats dat hiermee geen rekening hoeft te worden gehouden².

Tevens heeft het vigerende bestemmingsplan op de omliggende percelen een herziening gehad (Buitengebied herziening 2022, Reparatieplan, d.d. 13-10-2022) waarin *“het gebruik van agrarische gronden waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt met een zij- en opwaartse spuittechniek binnen 50 meter tot gevoelige functies, zoals woningen”* in strijd met het gebruik van de gronden zijn. Dit beperkt de toegestane mogelijkheden enkel tot neerwaartse spuittechnieken, zoals aardappelen of graan. De driftgevoeligheid is hierbij aanmerkelijk lager dan bij teelten waarbij zijdelingse of opwaartse spuittechnieken worden toegepast. In het Bkl is verder de verplichting opgenomen dat bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ten minste 75% driftreductie bereikt moet worden.

Rekening houdend met deze facetten kan geconcludeerd worden dat onderhavig planvoornemen geen hinder zal ondervinden t.a.v. driftblootstelling door spuitzones en wordt een kortere afstand aanvaardbaar geacht.

Conclusie

Alle milieuthema's, inclusief spuitzonering, zijn afzonderlijk behandeld in onderhavige toelichting. Voor alle aspecten kan worden geconcludeerd dat het aspect gezondheid in voldoende mate is afgewogen. De thema's vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling en gesteld kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Besluit milieueffectrapportage

Het bevoegd gezag voor een plan of programma maakt bij de voorbereiding daarvan een milieueffectrapport als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten als:

- een passende beoordeling van de gevolgen voor een Natura 2000-gebied vereist is;
- het omgevingsplan een kader vormt voor projecten die zijn aangewezen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit;
- het omgevingsplan een kader vormt voor andere projecten die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Onder een plan of programma wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van een plan of programma waarvoor een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de regels over mer. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. We kennen straks dus nog maar één mer-beoordelingsprocedure.

Planspecifiek

² RvS 2018/ 3131, MenR 2018/129, rechtsoverweging 6.5, en noot J. Kevelam en M. Soppe

Onderzocht dient te worden of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Op basis van een project-mer-beoordeling (zie bijlage 9) dient de gemeente een separaat besluit te nemen omtrent het al dan niet opstellen van een milieueffectrapportage en het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Gelet op de aard en omvang van het planvoornemen zullen de potentiële effecten, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, dusdanig beperkt zijn dat deze geen belangrijk nadelige milieugevolgen hebben die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

Uit de mer-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-rapportage en dat er sprake van een evenwichtige toedeling van functies

4.5 Natuur

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Planspecifiek

De instructieregels voor natuur zijn van toepassing op dit initiatief omdat de desbetreffende ontwikkeling mogelijk effecten heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna en op beschermde Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden.

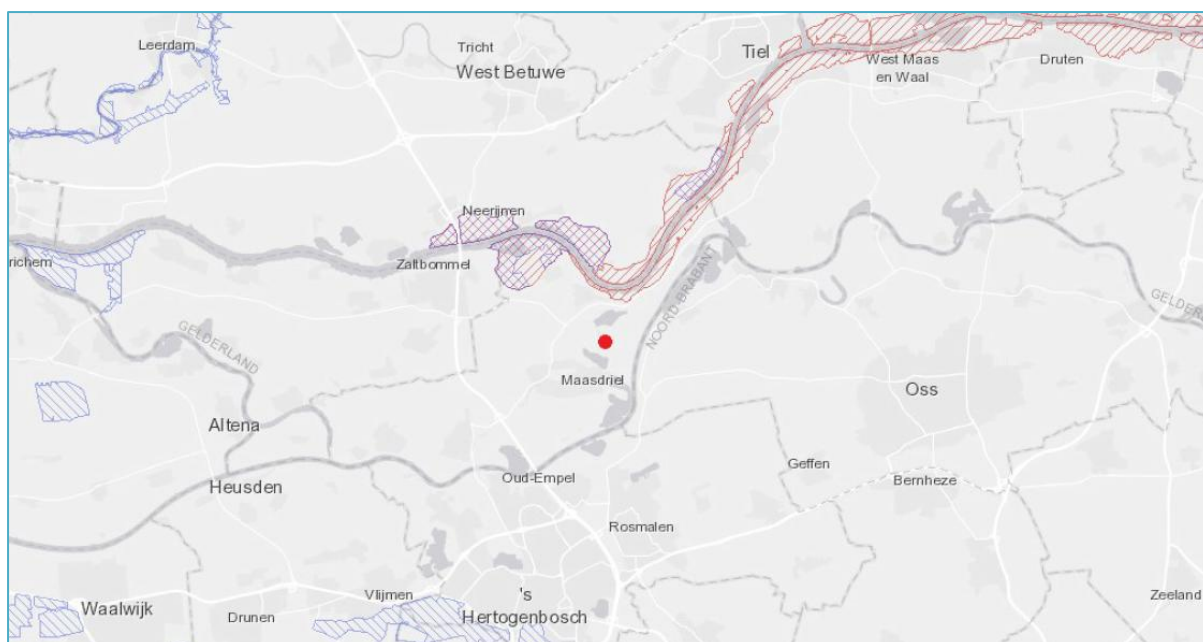
Onderzoek

Voor het plangebied is in januari 2025 een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd naar de gevolgen van het initiatief op de fysieke leefomgeving. In deze motivering worden de belangrijkste conclusies vermeld: voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 10.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op 410 meter afstand van het dichtstbijzijnde onderdeel van het Gelderse Natuurnetwerk (GNN). Vanwege de afstand tussen het GNN en het plangebied wordt geen effect op het GNN verwacht. Tevens is het plangebied niet gelegen in provinciaal beschermde gebieden zoals de Groene Ontwikkelingszone, deze ligt ongeveer 40 meter ten westen van het plangebied. Ook hier zijn geen effecten te verwachten.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op een afstand van circa 1,75 kilometer van het plangebied. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. Daar het plangebied niet grenst aan een Natura 2000-gebied, is van directe schade geen sprake. Mogelijk kan depositie van stikstof vanwege het planvoornemen wel negatieve gevolgen hebben voor omliggende Natura 2000-gebieden. De exacte mate van stikstof dient voor een bouwplan zowel bepaald te worden voor de gebruiksfase als de aanlegfase.



Figuur 23: Ligging van het plangebied (rode stip) ten opzichte van Natura-2000 gebieden (rood en blauw gearceerd). Bron: Natura 2000 Network Viewer.

Stikstof

Met de invoering van de Omgevingswet is de Wet natuurbescherming komen te vervallen. Dit houdt in dat het beschermen van natuurwaarden nu onder andere terechtkomt in het omgevingsplan. Bij een wijziging van een omgevingsplan moet een afweging gemaakt worden over een Natura 2000-activiteit. Hieronder wordt het volgende verstaan: *“activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied”*. Middels een AERIUS-berekening dient aangetoond te worden of er in de realisatie- en gebruiksfase sprake is van significante stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden.

Door Accent Adviseurs is in 2025 een onderzoek naar de stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden uitgevoerd. Rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 11. Uit de berekeningen volgt dat in zowel de aanleg- als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daarmee geen sprake van vergunningplicht. Significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

Soortenbescherming

Uit de quickscan volgt dat in de weidevegetatie van het plangebied mogelijk beschermde vogelnesten voorkomen tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Omgevingswet begaan. Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van vegetatie toch leiden tot overtreding van de Omgevingswet. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

Daarnaast komen in het plangebied mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Omgevingswet zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten, waarvoor in Gelderland een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze

soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 11.27 Bal).

Het plangebied fungeert (mogelijk) als een heel klein deel van het foerageergebied van steenuilen en kerkuilen. Rondom het plangebied is echter veel foerageergebied voor uilen aanwezig, in de vorm van weilanden en hooilanden. Het omvormen van het plangebied tot woonwijk leidt daardoor tot een niet noemenswaardig verlies van foerageergebied voor steenuilen en kerkuilen. Temeer omdat een deel van het plangebied zal worden omgevormd tot grasland met verspreid staande bomen (dit is een geschikte habitat voor steenuil en kerkuil). In onderstaande figuur is te zien waar de bomen zich gaan situeren. Aanvullend ecologisch onderzoek is derhalve niet benodigd.



Figuur 24: Beoogde situatietekening met locaties van de bomen ingetekend.

Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief. Vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.6 Niet-gesprongen Conventionele Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks niet-gesprongen conventionele explosieven gevonden. Ook in en boven de Bommelerwaard hebben tijdens de Tweede Wereldoorlog allerlei oorlogshandelingen plaatsgevonden waarbij niet tot ontploffing gekomen explosieven en munitie is achtergebleven. Onder Conventionele Explosieven (CE) wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. CE worden ook wel aangeduid als Niet-Gesprongen Explosieven (NGE). Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de werknemers en de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen. Werkgevers zijn volgens ARBO-wetgeving verantwoordelijk voor het veilig kunnen uitvoeren van werkzaamheden door werknemers binnen onze gemeente. Daarom zijn zij verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen historisch vooronderzoek te doen om de kans op de aanwezigheid van niet gesprongen CE met zekerheid te kunnen uitsluiten. In 2016 is voor de Bommelerwaard een historisch vooronderzoek en explosievenkansenkaart opgesteld. Op deze kaart zijn alle risicogebieden of wel 'verdachte' gebieden op het gebied van niet gesprongen CE aangegeven.

Planspecifiek

Op basis van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juni 2016 bevindt de projectlocatie zich in 'verdacht' gebied op basis van diverse soorten geschutmunitie. De locatie is in *niet* naoorlogs vergraven of verstoorde grond en er is sprake van grondroerende werkzaamheden. Vanuit de Arbo

wetgeving is de werkgever verplicht om voorafgaand aan werkzaamheden de veiligheid van werknemers veilig te stellen via een risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E). Daarom dient nader onderzoek naar explosieven te worden uitgevoerd in de vorm van een projectgebonden risicoanalyse (PRA) op het gebied van Conventionele Explosieven. In alle gevallen dient het Protocol Toevalsvondst nageleefd te worden.

In onderhavige situatie zal het opstellen van een PRA echter niet leiden tot andere conclusies voor het plangebied (verdacht op het voorkomen van OO). Bekend is immers dat het gebied altijd in gebruik is geweest als landbouwgrond waardoor geen grootschalige na-oorlogse grondroeringen hebben plaatsgevonden waardoor er geen gebieden onverdacht gemaakt kunnen worden. De conclusie van een PRA zou dan ook een volgende stap in het opsporingsproces zijn. Derhalve is in januari 2025 direct gestart met passieve non realtime oppervlakedetectie. De volledige rapportage is bijgevoegd in bijlage 15. In dit detectieonderzoek naar ontplofbare oorlogsresten zijn in totaal 195 significante objecten gedetecteerd die benaderd dienen te worden om te bepalen of dit een explosief betreft of iets anders. Hiervoor is een projectplan conform de CS-OOO opgesteld.

Nadat het projectplan is goedgekeurd door het bevoegd gezag zijn de werkzaamheden ingepland en uitgevoerd. Tijdens de opsporingswerkzaamheden zijn geen OO aangetroffen. Wel zijn diverse restanten van OO aangetroffen waaronder vele scherven en staartstukken van 3 inch mortier en restant schokbuis No. 152. Het advies luidt dat binnen de vrijgegeven dimensies grondroerende werkzaamheden zonder aanvullende maatregelen, in relatie tot ontplofbare oorlogsresten, kunnen worden uitgevoerd.

Wanneer werkzaamheden buiten de door Den Ouden Bodac B.V. onderzocht en vrijgegeven gebieden gaan plaatsvinden is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Dit geldt ook voor de gebieden die destijds voor niet bereikbaar waren en de gebieden waarvan de detectiedata verstoord was. Wanneer hier geen grondroerende werkzaamheden worden gepland is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief, indien er aanvullend onderzoek plaatsvindt op niet-onderzochte delen van het plangebied. Vanuit dit aspect is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.7 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object. De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen. Binnen deze beperkingengebieden stelt de provincie eisen aan aanduidingen, informatieborden en uitwegen.

Planspecifiek

Binnen het plangebied bevindt zich een beperkingengebied in de vorm van een veiligheidszone van een hogedruk aardgasleiding. Derhalve is door Aviv een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd (zie ook paragraaf 4.1.2 en bijlage 2). Hieruit volgt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor het planvoornemen en dat het plangebied zich in zijn geheel buiten de 100%-letaliteitscontour bevindt. Dit betekent dat de ontwikkeling niet tot nauwelijks zal bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico.

Ten aanzien van de ligging van de naastgelegen dijk geldt dat bij de stedenbouwkundige verkaveling rekening is gehouden met de bestaande dijkbeschermingszone. Het plangebied ligt zowel in de beschermingszone als de buitenbeschermingszone van de een primaire waterkering. Deze is aan de westzijde van het plangebied aanwezig. Dit betreft een primaire kering langs een zijtak van de Maas. De waterkering is in beheer en onderhoud van waterschap Rivierenland (zie ook paragraaf 4.1.3 ten aanzien van het beschermen van de waterbelangen).

Conclusie

De ligging van het plangebied binnen de veiligheidszone van de aardgasleiding en de dijkbeschermingszone vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen verschillen in omvang en wat zij vervoeren. Daarnaast liggen kabels en leidingen in verschillende (openbare) gronden, waardoor verschillende belangen geraakt worden. Bij de aanleg kunnen meerdere regels in diverse juridische instrumenten van toepassing zijn.

Planspecifiek

Behalve de hogedruk aardgasleiding (zie paragraaf 4.1.2) zijn ter plaatse van het plangebied geen andere planologisch relevante kabels of leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

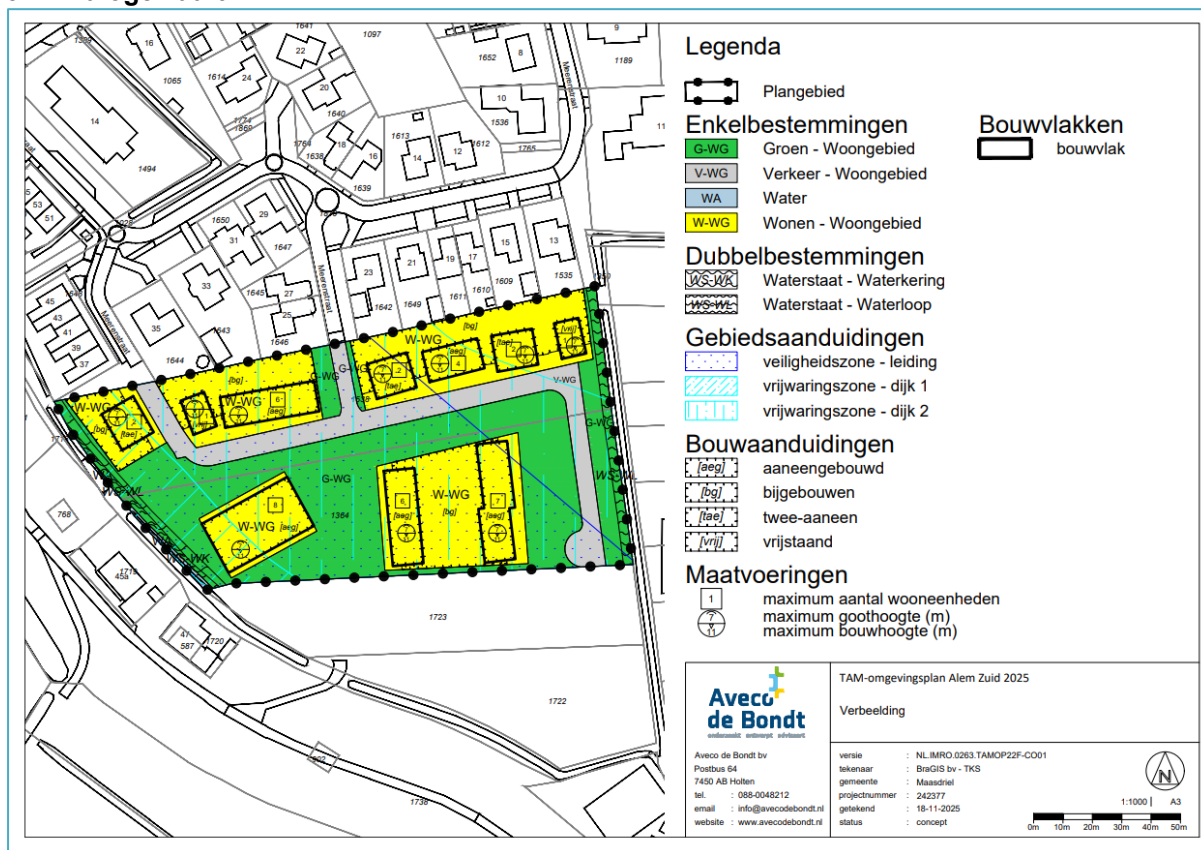
Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde omgevingsplanwijziging niet in de weg.

HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Wijzigingsbesluit

Dit wijzigingsbesluit is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Alem Zuid. Het TAM-omgevingsplan wordt als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22f) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Maasdriel. De in dit uitgegeven deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22f van het omgevingsplan van de gemeente Maasdriel.

5.2 Analoge kaart



5.3 Juridische planopzet

5.3.1. Thematische regels

In hoofdstuk 4 van de planregels zijn thematische regels ter bescherming van waarden en objecten opgenomen voor de thema's 'Veiligheidszone – leiding', 'Waterstaat – Waterkering' en 'Waterstaat – Waterlopen'. De regels voor deze thema's zijn gebaseerd op de standaardregels van de gemeente Maasdriel vanuit het vigerende bestemmingsplan voor onderhavige locatie.

5.3.2. Gebiedsgerichte regels

In hoofdstuk 2 van de planregels zijn regels voor de functies Groen, Verkeer, Water en Wonen opgenomen. Binnen deze regels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden voor ruimtelijke bouwactiviteiten en gebruiksactiviteiten. De regels voor deze functies sluiten aan op de standaardregels van de gemeente Maasdriel voor dezelfde activiteiten binnen het deelgebied Woongebied.

5.3.3. Overige regels

In de overige artikelen van de planregels zijn regels opgenomen ten aanzien van het toepassingsbereik, de begripsbepalingen, meet- en rekenbepalingen, algemeen geldende regels voor functies en het overgangsrecht.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1 Economisch

6.1.1. Financieel economische uitvoerbaarheid

In plaats van een uitvoerbaarheidstoets zal het omgevingsplan een onuitvoerbaarheidstoets bevatten. Het omgevingsplan mag namelijk geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Conform de memorie van toelichting zal in gevallen waarin een activiteit alleen kan worden gerealiseerd wanneer de gemeente belangrijke voorinvesteringen doet, de toelichting bij het omgevingsplan passages moeten bevatten over de dekking van deze investeringen en de opzet van het eventuele kostenverhaal.

Conclusie

Dit initiatief is niet evident onuitvoerbaar. De ontwikkeling is na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan gelet op de urgente woningbehoefte binnen een redelijke termijn ten uitvoer te brengen en wordt financieel haalbaar geacht (zie onderstaand ten aanzien van kostenverhaal).

6.1.2. Kostenverhaal

Op grond van de Omgevingswet is een gemeente verplicht om kosten in rekening te brengen die zij maakt voor ruimtelijke plannen. Het in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten ofwel het kostenverhaal. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn: aangewezen bouwactiviteiten en aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor de omgevingsplanwijziging voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze bedragen zijn opgenomen in de gemeentelijke legesverordening.

Tussen de gemeente Maasdriel en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het plan voor de gemeente een kostenneutrale ontwikkeling is. De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt hiermee gewaarborgd.

6.1.3. Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie binnen de Omgevingswet gaat over besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving

De schadeoorzaken zijn limitatief opgesomd in artikel 15.1 van de Omgevingswet. Dit betekent dat de wet de schadeoorzaken uitputtend regelt. Er zijn dus geen andere schadeoorzaken mogelijk dan die in de Omgevingswet staan. Staat een schadeoorzaak niet in artikel 15.1 dan is voor taken en bevoegdheden van de Omgevingswet ook de Awb-regeling niet mogelijk. Schadeoorzaken zijn bijvoorbeeld:

- een omgevingsvergunning of het weigeren daarvan
- een regel in het omgevingsplan. Deze moet rechtstreekse rechten of verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten
- een maatwerkvoorschrift

Als een omgevingsplan regelt dat voor een activiteit een omgevingsvergunning nodig is, is niet het omgevingsplan de schadeoorzaak. Dat is in die situatie de omgevingsvergunning.

Als het projectbesluit het omgevingsplan verandert, geldt het projectbesluit als schadeveroorzakend besluit. Dit regelt artikel 15.1, lid 3 van de Omgevingswet. Het bestuursorgaan dat het projectbesluit neemt, besluit dan ook over de aanvraag om schadevergoeding.

Indien benodigd zal in een later stadium van het project een nadeelcompensatierisicoanalyse worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1. Participatie

Participatie wil zoveel zeggen als het vroegtijdig deelnemen van inwoners en andere belanghebbenden aan besluitvormingsprocessen. Vroegtijdig wil zeggen voorafgaand aan de besluitvorming zelf; dus voordat een ontwerpbesluit is vastgesteld of voordat een aanvraag is ingediend.

De omgevingsdialoog heeft op maandag 27 oktober plaatsgevonden in de vorm van een informatiebijeenkomst. Tijdens deze avond kregen inwoners de gelegenheid om vragen te stellen en schriftelijk hun mening te geven via reactieformulieren. In totaal zijn er tientallen formulieren ingeleverd. Het verslag, bijgevoegd als bijlage 17, geeft een samenvatting van de belangrijkste thema's, zorgen en suggesties die uit de reacties naar voren kwamen. Via social media, nieuwsbrieven én via brieven per post zijn omwonenden hiervoor uitgenodigd. De geanonimiseerde binnengekomen reacties zijn bijgevoegd in bijlage 18.

6.2.2. Zienswijzen

Tegen het ontwerpbesluit bestaat de mogelijkheid om zienswijzen te dienen. Deze kunnen geen betrekking hebben op een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit die in het omgevingsplan moet worden omgezet (bedoeld in artikel 4.17 Omgevingswet). Hiermee wordt voorkomen dat een toegestane activiteit bij de omzetting in het omgevingsplan opnieuw ter discussie kan worden gesteld.

De resultaten van de vaststellingsprocedure zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige motivering.

De zienswijzen alsmede de reactie van de gemeente zullen worden opgenomen in een Nota van Zienswijzen (separate bijlage).

6.2.3. Beroep

Afdeling 3.4 Awb is van toepassing op de voorbereiding van een omgevingsplan of de wijziging van een omgevingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling van een omgevingsplan of het wijzigen van een omgevingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in eerste en enige aanleg. Dezelfde procedure is van toepassing op de afwijzing van een verzoek tot wijziging van een omgevingsplan.

Tegen een beschikking krachtens een omgevingsplan waarbij maatwerkvoorschriften worden gesteld, of waarbij wordt toegestaan gelijkwaardige maatregelen te treffen, staat (na de bezwaarfase) beroep in eerste aanleg open bij de rechtbank met de mogelijkheid van hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als een dergelijke beschikking wordt geweigerd, geldt hetzelfde.

Het omgevingsplan treedt in werking vier weken nadat van het omgevingsplan mededeling is gemaakt. Een verzoek om een voorlopige voorziening heeft niet automatisch schorsende werking.

HOOFDSTUK 7: CONCLUSIE

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 4.2 lid 1 Omgevingswet). Deze beleidsvrije taak is een vervolg op het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving.

De gemeente kan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan bereiken door:

- regels aan activiteiten te stellen voor (een gedeelte van) het grondgebied.
- functieaanduidingen met de toegelaten activiteiten (met regels) te koppelen aan locaties

Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Hoe dit evenwicht er precies uitziet, hangt af van de wijze waarop de betrokken belangen worden gewogen. Net als bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening heeft het bevoegd gezag beleidsruimte bij het bepalen welke belangen bij botsing prevaleren.

De maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 Omgevingswet) geven richting over welke belangen in deze afweging mee te nemen. Bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet de gemeente in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet) en een aantal aspecten uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hiervoor zijn algemene instructieregels opgesteld.

In paragraaf 7.1 wordt gemotiveerd dat gelet op het beleidskader en de effecten op de fysieke leefomgeving er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierin komt de afweging van alle betrokken belangen tot uitdrukking. De conclusie is dat alles overwegende de ontwikkeling aanvaardbaar is.

7.1 Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen (zie hoofdstuk 4). Hieruit volgen geen belemmeringen. Het initiatief is bovendien niet strijdig met de geldende beleidskaders (hoofdstuk 3). Daarnaast is de maatschappelijke uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid van het plan aangetoond (hoofdstuk 6). De wijziging van het Omgevingsplan Maasdriel waarmee dit initiatief wordt mogelijk gemaakt voldoet derhalve aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.1.1. Doelen van de wet (1.3 Ow)

Het initiatief doet, zoals gebleken uit de beoordeling van omgevingsaspecten in hoofdstuk 4, enerzijds geen afbreuk aan het beschermen van de leefomgeving (veiligheid, gezondheid, goede omgevingskwaliteit en intrinsieke waarde natuur) en draagt anderzijds tegelijkertijd bij aan het benutten van de leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften, zoals het voorzien in de urgente woningbehoefte binnen de gemeente Maasdriel en het leveren van een belangrijke bijdrage aan de versterking van de dorpsgemeenschap en de continuïteit van Alem.

7.1.2. Gemeentelijk beleid

Het initiatief is zoals gebleken in hoofdstuk 2 en 3 niet strijdig met de geldende beleidskaders en in lijn met het gemeentelijk beleid voor de fysieke leefomgeving.

7.1.3 Algemene instructieregels Bkl

Bij het toedelen van functies aan locaties is rekening gehouden met de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving ten aanzien van het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de waterbelangen, het beschermen van de gezondheid en van het milieu en het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. In hoofdstuk 4 van deze toelichting zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de beoogde omgevingsplanwijziging) afzonderlijk behandeld en onderzocht. Concluderend volgt uit de afzonderlijke behandeling van deze aspecten van de fysieke leefomgeving een afgewogen evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.2 Handhaving

Het Omgevingsplan Maasdriel is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving houdt in elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. De handhaafbaarheid van een omgevingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar omgevingsplanregeling

Het strikt handhaven van vergunningen, regels en procedures geeft duidelijkheid en maakt de samenleving veiliger. Het gedogen moet worden tegengegaan. Overbodige regels en onduidelijke regelgeving zijn daarom getracht zoveel mogelijk achterwege te laten. De regels zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatie- en uitvoeringsproblemen zo veel mogelijk worden voorkomen, en, dat zodoende handhavingssituaties worden voorkomen.