

TONNAER 

ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANDOCHE EN STEDENBOUW

VONDEREG 16, 3916 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 82 96

AMERBAALAN TOE, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 336 18 00 TELEFAX 043 335 15 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



project:

bestemmingsplan Hedel

toelichting en regels

status:	vastgesteld
datum:	15 september 2011
bestemmingsplannummer:	1016
GML identificatienummer:	NL.IMRO.0263.BP1016-VG01
projectnummer:	263030
auteurs:	Wle / Jke

Toelichting



Dit bestemmingsplan voorziet in een actuele regeling van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden binnen de kern Hedel. Het beheersaspect staat daarbij voorop. Er wordt ingezet op het behouden van de schaars aanwezige openbare groene plekken en het beschermen van cultuurhistorische waarden. Daarnaast zijn aanpassingen aan de infrastructuur voorzien.

In Hedel bestaat nog de nodige ruimte voor inbreiding en uitbreiding binnen de rode contour. Diverse kleinschalige projecten zijn in ontwikkeling of worden binnenkort ontwikkeld. Uitbreiding van de woningbouwmogelijkheden aan de zuidwestzijde van de bestaande kern is wel aan de orde gesteld, echter de planvorming hiervoor rechtvaardigt nog geen regeling in dit bestemmingsplan.



Inhoud van de toelichting

Inleiding

Aanleiding	1
Plangebied	2
Geldende bestemmingsplannen	3
Leeswijzer	3

Beleidskaders

Nationaal beleid	5
Provinciaal beleid	6
Regionaal beleid	10
Waterschapsbeleid	11
Gemeentelijk beleid	13

Onderste laag basis latere ontwikkelingen

Bodem	17
Grond- en oppervlaktewater	17
Ecologische structuur	18
Landschap	19
Historische opbouw	19

Infrastructuur

Ligging aan de Maas	26
Wegenstructuur	27
Kabels en leidingen	30
Watergangen	31
Waterkering	32

Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke opbouw	33
Bebouwing en beeldkwaliteit	34

Functionele structuur

Wonen	38
Bedrijven en werken	39
Agrarische bedrijvigheid	39
Horeca	40
Dienstverlening en detailhandel	40
Maatschappelijke voorzieningen	40
Groen- speel- en sportvoorzieningen	41



Streefbeeld

Kwaliteiten en visie	42
Nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingsmogelijkheden	44
Streefbeeld Hedel	45
Streefbeeldkaart	51

Consequenties voor actuele waarden

Flora en fauna	53
Cultuurhistorie	53
Archeologie	54
Bodem en water	54

Consequenties voor de waterhuishouding

Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding	55
Oppervlaktewater	55
Waterberging	55
Afvoer schoon- en vuilwater	56
Duurzaam waterbeheer	56
Watertoets	56

Consequenties op het gebied van milieu

Geluid	57
Bodem	57
Lucht	58
Geurhinder	58
Externe veiligheid	59
Hinder als gevolg van bedrijvigheid	60
Overige zoneringen	61

Wijze van bestemmen

Doel: beheer en toekomstige mogelijkheden	62
Duidelijkheid bij het maken van regels	62
Dit hoofdstuk als eerste toetsingskader	62
Wonen	63
Wonen en mantelzorg	64
Huisvesting tijdelijke werknemers	65
Centrumdoeleinden	66
Detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke doeleinden	67
Bedrijven	68
Agrarische bedrijvigheid	68
Sportvoorzieningen	70
Groen en water	70



Infrastructurele voorzieningen	70
Stedenbouwkundig beeld	71
Nadere eisen	72
Tot slot	72

Economische uitvoerbaarheid

Realisering door derden	73
Exploitatieplan	73
Planschade	74

Retrospectieve toets

Provinciaal beleid conform structuurvisie	75
Bestemmingswijzigingen	75

Handhaving

Vastleggen bestaande situatie	76
Overgangsbepalingen	76

Verslag vooroverleg en inspraak

Vooroverleg en inspraak	77
Vooroverleg	77
Inspraak	81
Inspraakavond 12 januari 2010	104
Ambtshalve wijzigingen	106

Vaststelling

Vaststelling door de raad	111
---------------------------	-----

Bijlagen

Regels

(zie inhoud van de regels)





1 straatnamenkaart





bp Hedel
vastgesteld 15 september 2011

Inleiding



Aanleiding

De gemeente Maasdriel is voornemens voor alle kernen nieuwe, actuele bestemmingsplannen op te stellen. Thans gelden diverse bestemmingsplannen met een grote diversiteit aan ouderdom en opzet. Het streven is te komen tot een uniforme opzet voor alle bestemmingsplannen voor de kernen. Plannen voor de kernen Velddriel, Kerkdriel en Hoenzadriel zijn inmiddels vastgesteld. Voor de kernen Heerewaarden, Alem, Rossum en Hurwenen is de planvorming momenteel in een gevorderde fase.

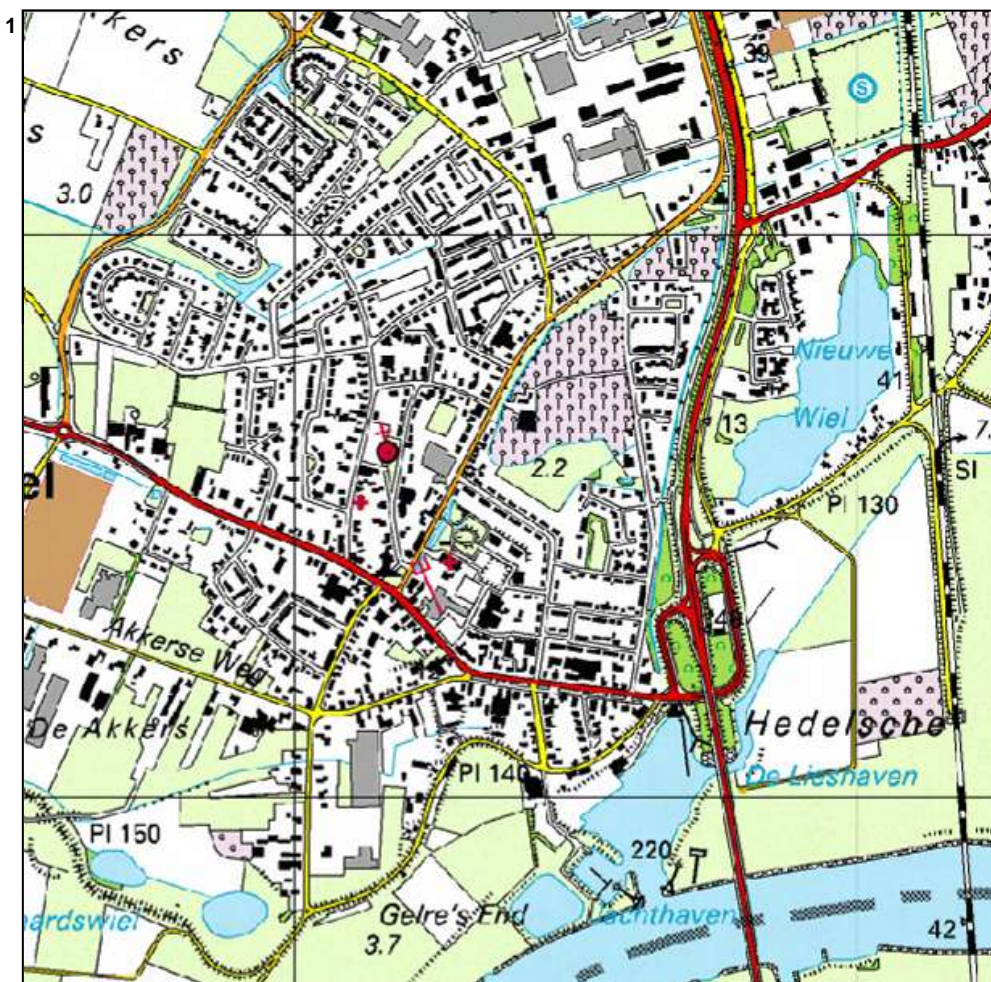
Daarnaast streeft de gemeente naar bestemmingsplannen met een zo actueel mogelijke regelgeving. Nieuwe beleidsitems en recente ontwikkelingen worden daartoe in de plannen geïntegreerd.

Tot slot wil de gemeente Maasdriel in de toekomst kunnen beschikken over digitaal uitwisselbare en raadpleegbare bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen zullen daartoe IMRO gecodeerd en conform de meest actuele uitwisselingsformaten uitgevoerd moeten worden. Met de raadpleegbaarheid wordt een optimaal, burgervriendelijk gebruiksgemak nagestreefd.

De Gemeentelijke Standaard voor Bestemmingsplannen Maasdriel wordt als richtlijn genomen voor de verdere planactualisatie, zo ook voor dit bestemmingsplan 'Hedel'. Deze wordt geactualiseerd voor zover de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP) daar om vragen.

- 1 **impressie Hedel**
- 2 **idem**
- 3 **idem**





1 topografische kaart
Hedel

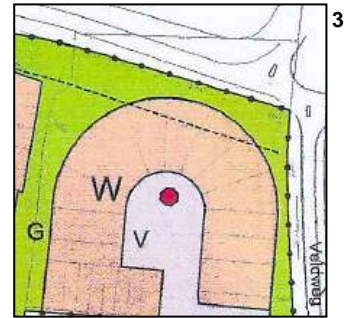
Plangebied

Het plangebied, zoals dat in dit bestemmingsplan zal worden geregeld, beslaat de bebouwing van de kern Hedel. Verschillende aansluitende onbebouwde zones binnen en aan de rand van de kern maken eveneens deel uit van het plangebied. Deze zones vormen zoekgebieden voor de mogelijke in- en uitbreiding van de kern in de toekomst.

Het plangebied volgt daarmee grotendeels dat deel van de vastgestelde rode contour om Hedel dat om de woonkern zelf is gelegen. Afwijkingen zijn overwegend het gevolg van het geheel in het bestemmingsplan opnemen van door de rode contour doorsneden (bij)gebouwen en kavels.



De gebieden die wel binnen de rode contour vallen, maar buiten het plangebied zijn gelegen, betreft een tweetal grotere gebieden waar wonen niet de hoofdfunctie vormt. Ten noorden van de woonkern betreft dit het bedrijventerrein De Kampen, ten noordwesten is dat een nu nog grotendeels agrarisch gebied, dat in de nabije toekomst eveneens als bedrijventerrein ontwikkeld zal gaan worden. Gezien de functionele verschillen zijn deze gebieden buiten het plangebied voor de kern Hedel gehouden, ondanks de ligging binnen de rode contour.



Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden thans 13 verschillende bestemmingsplannen, variërend van het uit 1994 stammende plan 'Hedel Dorp' tot het bestemmingsplan 'Winkelseweg 2a' uit 2008 (zie bijlage 1).

Daarnaast is een klein gedeelte aan de westzijde van het plangebied thans nog geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied, binnendijsk deel (vastgesteld door de raad d.d. 22 februari 2006, door G.S. goedgekeurd d.d. 17 oktober 2006).

Leeswijzer

Richtinggevend voor het beleid dat de gemeente Maasdriel met haar bestemmingsplannen kan voeren zijn de beleidskaders, zoals die door hogere overheden en de gemeente zelf in een eerder stadium reeds zijn vastgelegd. De relevante beleidskaders zullen in deze toelichting dan ook als eerste beschreven worden.

Daarnaast wordt de bestaande situatie geïnventariseerd en geanalyseerd op verdere ontwikkelingsmogelijkheden. Daarbij is de lagenbenadering gehanteerd. Deze benadering gaat uit van drie lagen.

- 1 uitsnede geldend bp Hedel-dorp 1994
- 2 uitsnede geldend bp Hedel-dorp 1994, herziening 2004
- 3 uitsnede geldend bp De Baronie, uitwerking 1998





De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het grote belang van de onderste laag hangt samen met de lange reproductietijd (feitelijk: de onvervangbaarheid) van deze waarden en systemen.

De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. Deze laag omvat de belangrijke weg- en waterverbindingen. De derde laag en bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie, ook wel de occupatie genoemd. Binnen de lagenbenadering zijn de eerste twee lagen (of zouden in elk geval moeten zijn) sturend en structurerend voor de bovenste laag. Deze lagen bepalen waar en vooral ook op welke wijze ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

De in het plan op te nemen ontwikkelingsmogelijkheden worden daarna getoetst op hun consequenties voor de actuele waarden (flora en fauna, cultuurhistorie), de waterhuishouding (watertoets) en het milieu (geluid, bodem, lucht e.d.). Tot slot wordt het gemeentelijk beleid, zoals de gemeente dat gedurende de planperiode voor de kern Hedel wil voeren, weergegeven en vertaald in regels.

- 1 **Impressie Hedel**
- 2 **idem**
- 3 **idem**



Beleidskaders

Nationaal beleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.



De nota ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

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

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ontwikkeling is sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

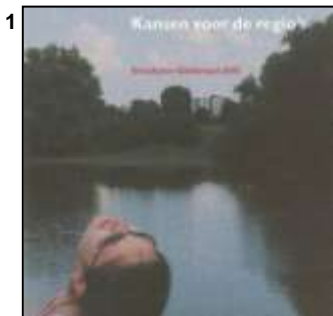
Voor de kern Hedel wordt in de Nota Ruimte geen specifiek beleid geformuleerd. Evenmin is het voorliggende bestemmingsplan strijdig met het beleid uit de Nota, te meer omdat in het plan geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien.

Beleidslijn grote rivieren

Als herziening van de Beleidslijn ruimte voor de rivier is de Beleidslijn grote rivieren vastgesteld. Deze biedt, binnen de randvoorwaarden die een veilige afvoer en berging van het rivierwater waarborgen, meer mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het rivierbed.

1 Nota Ruimte





Binnen het 'bergend' regime is ontwikkeling mogelijk mits de effecten op de afvoer- of bergingscapaciteit van het rivierbed volledig worden gecompenseerd. Het 'stroomvoerend' regime biedt in principe slechts de mogelijkheid om toestemming te geven aan riviergebonden activiteiten.

De in het kader van de Beleidslijn ruimte voor de rivier opgestarte Experimenten met Aangepast Bouwen (Emab) worden als zelfstandig beleidstraject voortgezet om het aangepast bouwen te stimuleren en onder de aandacht te brengen.

Provinciaal beleid

Kansen voor de regio's

Structuurvisie Gelderland 2005

Hoofddoelstelling

Als gevolg van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 zijn provincies verplicht een ruimtelijke structuurvisie op te stellen met een uitvoeringsagenda. Het beleid zoals verwoord in de structuurvisie werd voorheen in het streekplan geformuleerd. De basis voor de structuurvisie wordt gevormd door het Streekplan uit 2005 met dezelfde naam, waaruit het bestaande beleid is overgenomen.

1 Structuurvisie Gelderland

De formele hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid is de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

De provincie Gelderland wil meer op hoofdlijnen sturen en gemeenten meer beleidsvrijheid bieden. Als inbreng hebben de Gelderse gemeenten, die in 6 regio's samenwerken, regionale structuurvisies opgesteld. De Structuurvisie Gelderland 2005 is mede hierop gebaseerd.



Generiek beleid

De Structuurvisie maakt onderscheid in generiek beleid en regiospecifiek beleid. Onderdeel van het generiek beleid zijn de uitgangspunten, die aan verdere stedelijke ontwikkeling worden gesteld.

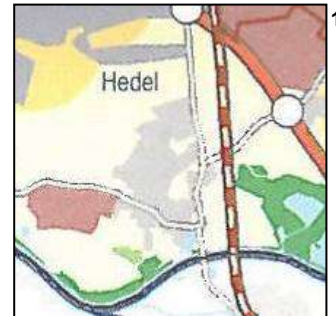
Qua **wonen** wordt gestreefd naar een betere aansluiting van het aanbod van woningen en woonmilieus bij de heersende voorkeuren. Meer woningen voor ouderen en starters en meer centrum-stedelijke en landelijke woonmilieus zijn dan noodzaak. Daarnaast moeten herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied versneld worden aangepakt.

Bij uitbreiding of herstructurering/transformatie van stedelijk gebied moet ook naar de ruimte voor **voorzieningen** gekeken worden. Er moet voldoende ruimte gereserveerd worden voor voorzieningen als ook voor speelruimte (ten minste 3%) en ontmoetingsmogelijkheden.

Met betrekking tot **werken** wordt gestreefd naar een aanbod van bedrijventerreinen, passend bij de geraamde regionale behoefte. Duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik staan daarbij centraal. Kleinschalige functies worden bij voorkeur in de stedelijke omgeving gesitueerd, mede omdat deze functiemenging bevorderen.

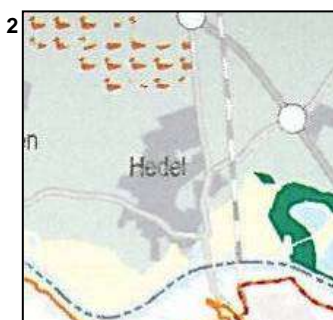
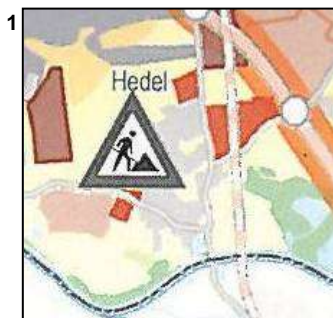
Op het gebied van **infrastructuur** wordt gestreefd naar een goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Daartoe worden de bestaande verkeers- en vervoerssystemen gehandhaafd en waar mogelijk verbeterd. De verbeteringen moeten met name gericht zijn op het maken van veilige wegen, met aandacht voor fietsers en voetgangers. De weginrichting moet afgestemd zijn op de functie van de weg.

Bij stedelijke ontwikkeling moeten nadelige effecten op de waterhuishouding worden voorkomen. Tevens moet gelijktijdig worden voorzien in de behoefte aan groen in en om de stad.



**1 beleidskaart
ruimtelijke structuur (bron:
Structuurvisie Gelderland
2005)**





Ruimtelijke structuur en ruimtelijke ontwikkeling

In de Structuurvisie kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Deze zijn opgenomen in het 'groenblauwe raamwerk' dat de belangrijkste natuurgebieden, landschappen, rivieren, beken en andere waterlopen bevat, en het 'rode raamwerk', waarin onder meer stedelijke netwerken, regionale centra en infrastructuur en intensieve teelten zijn opgenomen.

De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten.

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur zijn het groenblauwe en rode raamwerk weergegeven, waar de provincie zich intensiever bemoeit met ruimtelijke afwegingen. De kern Hedel valt binnen het multifunctionele gebied en is aangeduid als 'bebouwd gebied'. Ten oosten en zuiden van Hedel liggen aan de Maas natuurgebieden die zijn aangeduid als 'EHS natuur'. Deze gebieden maken deel uit van het groenblauwe raamwerk, evenals het noordelijk van de kern gelegen 'zoekgebied regionale waterberging'.

De rivier de Maas is aangeduid als 'hoofdvaarweg'. Samen met de spoorlijn en de rijksweg A2 maakt dit infrastructurele element deel uit van het rode raamwerk. Ten westen van Hedel ligt nog een gebied dat aangeduid is als 'concentratie intensieve teelten', ook dit gebied behoort tot het rode raamwerk.

Op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling zijn de zoekzones aangegeven waar gemeenten nieuwe bouwlocaties, recreatierreinen en dergelijke willen ontwikkelen. Voor de plannen op deze kaart geldt dat wanneer de uitgewerkte plannen van de gemeenten passen binnen deze kaders, de provincie zich niet gedetailleerd met de vormgeving van bestemmingsplannen bemoeit.

- 1 **beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling (bron: Structuurvisie Gelderland 2005)**
- 2 **beschermingskaart (bron: Structuurvisie Gelderland 2005)**





Voor Hedel is hierop een aantal zoekzones voor stedelijke functies weergegeven in en rond de kern. Ook is aangegeven dat aanpassing van een stedelijke ontsluitingsweg (i.e. Rondweg Hedel) een toekomstige ruimtelijke ontwikkeling is.

Inrichtingsaspecten

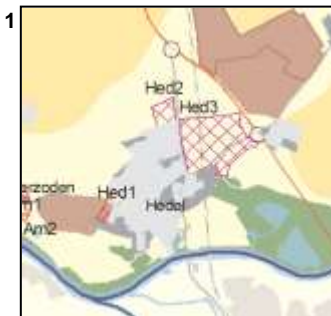
In de Structuurvisie zijn ook inrichtingsprincipes voor steden en dorpen opgenomen.

Bij de inrichting van stedelijke gebieden wordt een groot gewicht toegekend aan het aspect duurzaamheid. ... Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal moet worden gebouwd. ... Bij herstructurering moet worden voorzien in voldoende infiltratie en waterberging.

Bij de (her-)inrichting van woongebieden is de leefbaarheid voor de bewoners leidend principe. Woningdifferentiatie naar soort en type in relatie tot de vraag vanuit de bevolking staat daarom voorop, maar ook de inrichting van de openbare ruimte en de aanwezigheid van een pakket van voorzieningen in de nabijheid van de woning vormen belangrijke aandachtspunten.

1 **compositiekaart Regio
Rivierenland structuur
(bron: Structuurvisie Gelderland 2005)**





Regionaal beleid

Regiospecifiek beleid provincie

Het regiospecifiek beleid is de vertaling van het generiek beleid naar de regio, uitgaande van de specifieke ruimtelijke en sociaal-culturele kenmerken daarvan. Deze zijn vooral gelegen in:

- het contrast tussen stromenland (gelegen tussen 3 rivieren) en binnentuin (gelegen tussen stedelijke kernen);
- de koersverlegging van stroomruggen naar wegeninfrastructuur en de daarmee gepaard gaande verschuiving van de oriëntatie (van de rivieren naar de provinciale wegen);
- de landschappelijke contrasten (tussen de open ruimte van de rivieren en uiterwaarden en de rijk geschakeerde stroomruggen en oeverwallen, alsmede de open komgronden daartussen);
- de schatkamer voor geschiedenis en recreatieve belevenissen.

De kern Hedel is gelegen in de komgebieden, voor het grootste deel op een rivieroeverwal, aan de dijk die de begrenzing vormt van de uiterwaarden langs de Maas.

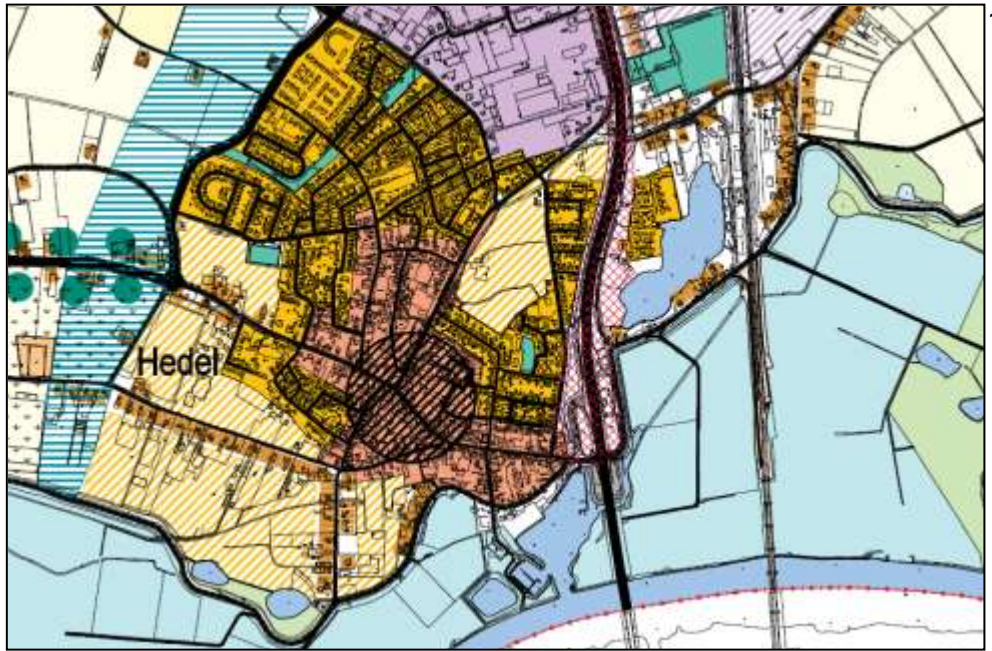
Structuurvisie Gelderland 2005 - Zoekzones deeltwerking Regio Rivierenland

In de uitwerking van de Structuurvisie Gelderland 2005 zijn zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking opgenomen. Wat betreft de zoekzones voor stedelijke functies per regio geldt dat binnen deze zones het beleid voor het landelijke gebied geldt, tot het moment dat concrete planvorming voor stedelijke functies binnen de zone actueel wordt.

In de regio Rivierenland zijn als enige regio als gevolg van het experiment ruimtelijk beleid Rivierenland al concreet begrensde kwaliteitscontouren vastgelegd. Onderdeel van dit experiment is geweest het afbakenen van de zoekruimte voor wonen en werken tot 2015 door middel van contouren. De resultaten van het experiment zijn opgenomen in de deeltwerking.

1 zoekzone voor stedelijke functies 2005-2015 (bron: Structuurvisie Gelderland 2005)





De kwaliteiten van het landelijk/agrarisch gebied waren sturend voor de vaststelling van de contouren. Binnen de contouren willen de gemeenten het ruimtebeslag zo beperkt mogelijk houden, door benutting van inbreidingslocaties en een zekere mate van bundeling, zonder alle beschikbare ruimte vol te bouwen. De ruimte tussen contour en de huidige begrenzing van de bebouwde kom wordt gezien als zoekruimte. Het is niet de bedoeling deze ruimte per definitie volledig te bebouwen. Het bouwtempo in de kernen dient, gezien over een langere periode, verband te houden met de aangetoonde woningbehoefte.

De contour om Hedel biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen aan de noordoostzijde in de vorm van bedrijven en aan de zuidwestzijde in de vorm van (kleinschalige) woningbouw.

Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan 2010-2015

In het Waterbeheerplan heeft het waterschap Rivierenland haar beleid voor de periode 2010-2015 vastgelegd. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap, te weten waterkering, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 heeft een integraal en strategisch karakter.

1 **structuurbeeld**
Hedel (bron: Structuurvisie-Plus Maasdriel)



Het waterschapsbeleid is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving, zoals de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het Waterbeheerplan bevat het pakket aan maatregelen dat nodig is om de doelen van de KRW te halen en voldoet aan de landelijk gemaakte afspraken. Het waterbeheerplan gaat gepaard met een aantal toelichtende kaarten.

Voor de kern Hedel gaat het om het waarborgen van de veiligheid van het binnen de dijkkring Bommelerwaard gelegen plangebied. Het voorkomen van overstromingen staat daarbij voorop voor het plangebied. In het Waterbeheerplan is aangegeven dat door Hedel een 'kanaal' loopt. Het betreft een A-watgang met de status van 'waterlichaam' in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water. In 2015 dient het water zich in een goede ecologische toestand te bevinden.

Nota rioleringsbeleid 2005

Het huidige waterschap Rivierenland is in 2005 ontstaan uit een fusie van (gedeeltes van) een aantal andere waterschappen. Hetzelfde jaar nog werd besloten het rioleringsbeleid te actualiseren en te integreren, wat heeft geresulteerd in de Nota rioleringsbeleid.

De zorg voor de riolering is primair een gemeentelijke taak, echter door de ontwikkelingen op het gebied van duurzaam waterbeheer raken watersysteem, riolering en zuivering in het bebouwd gebied steeds meer met elkaar vervlochten. Daardoor is een goede samenwerking tussen gemeente en waterschap van belang.

Het beleid van het waterschap is gericht op het bereiken van ecologisch gezond water in bebouwd en onbebouwd gebied. De doelstellingen voor het bereiken van ecologisch gezond water worden voor het aspect riolering behaald middels twee sporen:

- het *emissiespoor*, gericht op het in beginsel per bron terugdringen van de vuilemissie vanuit de riolering naar het oppervlaktewater. Indien de uitvoering van het eerste spoor niet leidt tot de gewenste waterkwaliteit, zijn aanvullende maatregelen nodig;



- hiervoor wordt het *waterkwaliteitsspoor* ingezet, gericht op de lange termijn. De aanpak van het waterkwaliteitsspoor past binnen de Europese Kaderrichtlijn Water.

De nota bevat een gebundelde weergave van beleid inzake riolering van de voormalige waterschappen. Voor bepaalde delen van het beheergebied van Rivierenland kunnen wijzigingen optreden als gevolg van het nieuwe beleid. Voor het plangebied is dit echter niet het geval. Voor Hedel wordt evenmin specifiek beleid gevoerd in de Nota Rioleringsbeleid.

Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Maasdriel

Structuurbeeld

De StructuurvisiePlus Maasdriel (2004) geeft de gemeentelijke kaders voor het beheer en de ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied in de periode 2004-2012. bij de ontwikkeling ervan is uitgegaan van de eigen identiteit van Maasdriel en de mogelijkheden om deze te versterken.

In de StructuurvisiePlus is een ruimtelijk structuurbeeld van Hedel opgenomen. In dit beeld is een aantal ontwikkelingen aangegeven, het betreft zowel in- en uitbreidingsmogelijkheden als plannen voor herstructurering.

Visie

De weinig open openbare groene plekken in de kern Hedel moeten behouden blijven. Ook is het van belang dat de beperkte elementen met een cultuurhistorisch karakter gehandhaafd blijven. Tot deze waardevolle kenmerken behoren onder meer de 17e eeuwse kerk en de onmiddellijke omgeving daarvan. Ook de villabuurt aan de noordkant van de kern is bijzonder.

Een aantal buurten kent een wat eenzijdig woningaanbod en voldoet niet aan de marktwensen, hier bestaat de mogelijkheid tot herstructurering van het woningaanbod.



1 herstructurering in de kern

2 Visie Maasdriel 2020+



Door de verlegging van de provinciale weg ontstaat de mogelijkheid om de oude route een aantrekkelijke verblijfsfunctie te geven. Het uitgangspunt is om het doorgaand verkeer uit Hedel te weren. Tevens kan hierdoor de Nieuwe Wiel aan structurele betekenis winnen door deze te integreren in de kernrandbeplanting. Deze kwaliteiten bieden kansen voor de ontwikkeling van specifieke horecafuncties.

De westgrens van Hedel kan als een landgoedzone worden ontwikkeld. Deze biedt een geleidelijke overgang tussen het dorpsgebied en de open kom. Een dergelijke groenvoorziening biedt tevens recreatiemogelijkheden voor het niet erg met openbaar groen be-deelde Hedel. Vanuit dit groene gebied kunnen groene lijnen het dorp insteken die de hoofdstructuur van het Hedelse woongebied versterken.

Bouwlocaties en woningbouwprogramma

In de StructuurvisiePlus zijn ook de bouwlocaties aangegeven. In Hedel bestaat de mogelijkheid tot de bouw van circa 700 woningen, waarvan circa 250 woningen via inbreiding tot stand kunnen komen. Door middel van uitbreiding binnen de rode contour is de bouw van circa 280 woningen mogelijk en door herstructurering nog eens circa 165.

Als onderdeel van inbreidingsprojecten kan ook het centrum aantrekkelijker worden gemaakt door het opvullen van de lintbebouwing en vervanging van bedrijfsgebouwen door woningen. Hierbij wordt met name gekeken naar woningen voor ouderen en/of starters.

Binnen de bestaande structuren van het dorp en door middel van enige uitbreiding kan aldus een beduidend aantal woningen kan worden gerealiseerd. Al deze bouwlocaties staan in het tekenen van stedelijke vernieuwing, efficiënt ruimtegebruik en/of versterking van de relatie tussen dorp en rivier. Dit betekent, dat de ontwikkeling van deze bouwlocaties leidt tot een duidelijke kwaliteitsslag binnen Hedel.



Binnen Hedel bevindt zich een beperkt aantal bedrijven. Als gevolg van de stedelijke vernieuwing en verkeerskundige maatregelen staan deze onder druk. De werkgelegenheid zal zich daarom steeds meer dienen te gaan concentreren op bedrijventerrein 'De Kampen' en op het nog te ontwikkelen bedrijventerrein tussen de Oude Rijksweg en de A2, 'De Winkels' genaamd.

Visie Maasdriel 2020+

Met de Visie Maasdriel 2020+ (d.d. 16 juni 2008) wil de gemeente richting geven aan de lange termijn ontwikkeling, oftewel het jaar 2020 en verder. In Maasdriel zijn de inwoners verdeeld over elf kernen en liggen de woon- en werkgebieden dicht bij elkaar. Dit legt de nodige druk op de leefbaarheid en het woongenot.

Teneinde achteruitgang en economische stagnatie tegen te gaan en de aanwezige kwaliteiten en waarden te benutten is een heldere koers nodig voor de gemeente, met de volgende ambities:

- Woongemeente met unieke en gedifferentieerde woonmilieus gekoppeld aan kleine kernen met elk hun eigen identiteit en kwaliteit en goede mogelijkheden voor actieve ontspanning op het terrein van dagrecreatie en sport;
- Werkgemeente met unieke werklandschappen voor de kleinere en startende ondernemer;
- Agrarische gemeente met ontwikkelingsruimte voor land- en tuinbouw;
- Groene en blauwe gemeente met unieke landschappen, waterfronten en ecologische en cultuurhistorische waarden.

Hedel is één van de grotere kernen van de gemeente Maasdriel en samen met Ammerzoden is dit een cluster waar binnen de gemeente de grootste groei wordt nastreefd. Hier kan in, tegenstelling tot in de kleinere kernen, ook worden gebouwd voor het aantrekken van inwoners van buiten de gemeente.



De kern Hedel biedt samen met Ammerzoden een bundeling van voorzieningen (winkels, onderwijs, zorg/verzorging), ook wordt hier wonen met bedrijvigheid gecombineerd. Samen met Kerkdriel en Zaltbommel vormen deze kernen het centrum van de Bommelerwaard. In Hedel wordt ingebreed op locaties die door handel en industrie en landbouw zijn verlaten en wordt uitgebreid met nieuwe woonwijken aan de randen. Wonen in rust, ruimte en groen, waar de basisvoorzieningen aanwezig dan wel toegankelijk zijn. Kleine nieuwe woongebieden aan de randen en inbreiding en verdichting op beperkte schaal zijn hier mogelijk.

Nota Eigen huis en tuin

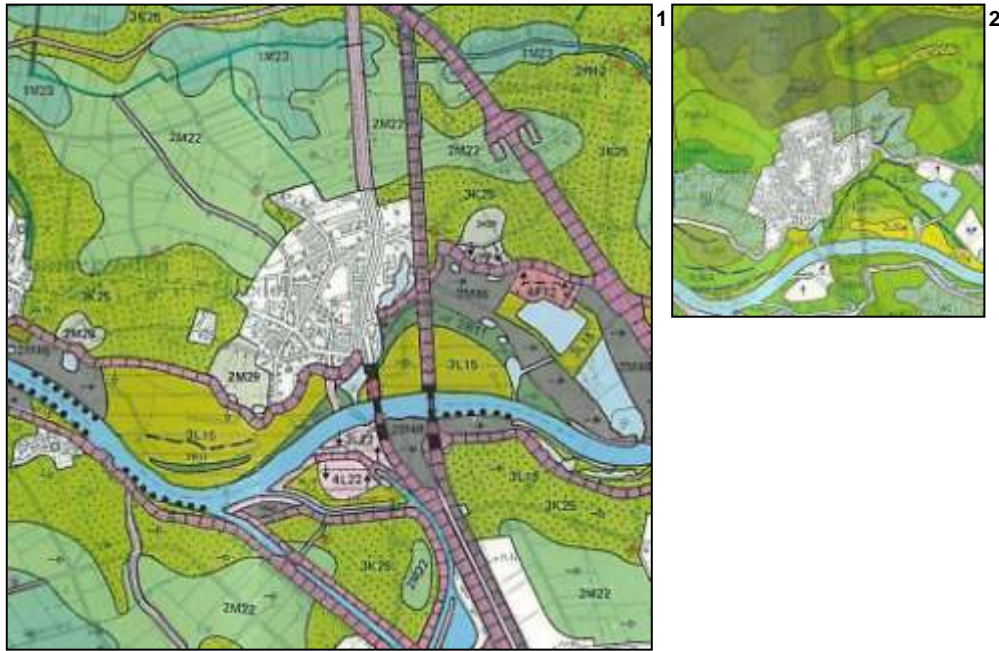
De Nota 'Eigen Huis en Tuin - op eigen grond?' uit 2003 biedt inzicht in de wijze waarop de in dat jaar bij de gemeente Maasdriel bekende verzoeken om een woning te mogen bouwen op eigen grond worden afgehandeld. Ook verzoeken om een bestaand pand om te mogen zetten in een woning valt onder de werking van deze Nota.

In de Nota wordt een aantal inhoudelijke keuzes gegeven waarin voorwaarden zijn verwerkt waaraan initiatieven voor het mogen bouwen van woningen op incidentele basis moeten voldoen. De voorwaarden hebben betrekking op onder andere of het initiatief past binnen het vigerende beleid en op het kunnen voldoen aan de milieuhygiënische voorwaarden.

Op basis van de Nota Eigen huis en tuin wordt het mogelijk om binnenplans de incidentele bouw van woningen binnen het bestaande woongebied mogelijk te maken. Hierdoor worden tijd en geld bespaard die over het algemeen gepaard gaan met buitenplanse ontwikkelingen, terwijl toch een afdoende afwegingskader voor het initiatief mogelijk is.



Onderste laag basis latere ontwikkelingen



Bodem

Qua geomorfologie (verschijningsvorm van de bodem) is Hedel voor het grootste deel gelegen op een rivieroeverwal. De rivieroeverwal wordt richting de Maas begrensd door een dijk. In noord- noordwestelijke richting ligt een rivierkom- en oeverwalachtige vlakte. Aan de zuidzijde ligt binnendijs een vlakte van doorbraakafzettingen en buitendijs liggen meanderruggen en geulen in de uiterwaard. Op de oeverwal is sprake van overslaggronden en van kalkhoudende en kalkloze poldervaaggronden, bestaande uit zware zavel en lichte klei. Ten zuiden van Hedel liggen daarnaast nog kalkhoudende poldervaaggronden, bestaande uit zavel en kalkhoudende ooivaaggronden, bestaande uit lichte zavel.

Grond- en oppervlaktewater

Hedel is gelegen op gronden die relatief hoog liggen ten opzichte van de omgeving (2,00 tot 7,00 meter N.A.P.). Hier vindt infiltratie plaats, waarmee het grondwater wordt gevoed. In het gebied rond Hedel is overwegend sprake van grondwatertrappen VI en VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is 40 tot meer dan 80 cm beneden maaiveld gelegen, de gemiddeld laagste grondwaterstand 120 tot meer dan 160 cm beneden maaiveld. In en om Hedel bevinden zich, uitgezonderd de Maas, geen waterlopen van natuurlijke oorsprong. Gegraven waterlopen zijn wel op diverse plaatsen aanwezig.

- 1 uitsnede geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen)
- 2 uitsnede bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen)





1 EHS Natuur (donkergroen)

met

EHS Verweven (lichtgroen)

(bron: atlas groen Gelderland provincie Gelderland)

2 waterrijke ligging aan de

Maas en diverse wielen

3 buitendijks gelegen wiel

Ecologische structuur

De provinciale ecologische structuur (EHS) rond Hedel is gekoppeld aan de Maas. Zowel langs de gekanaliseerde hoofdgeul als op de plek ten oosten van de kern waar de oorspronkelijke rivierbedding lag, zijn natuurgebieden gelegen, aangeduid als EHS natuur. De rivier zelf vormt een verwevingsgebied, net als het zogenaamde Dronkaardswiel ten zuiden van Hedel. Het restant van de oude Maasgeul aan de zuidoostzijde van de kern, waar ook de jachthaven is gelegen, is aangeduid als ecologische verbindingzone. Een klein deel van het plangebied aan de zuidkant (ter hoogte van de twee wielen) behoort tot EHS-verweven. Dit gebied ligt echter buiten de woonkern en buiten de rode contour.

De gronden binnen het plangebied zijn overwegend bebouwd en verhard of in gebruik als erf en tuin. Aan de randen (met name aan de zuidwestzijde) en centraal in de kern is ook sprake van agrarische gebieden. Natuurgebieden zijn hierbinnen niet aanwezig. Bijzondere natuurwaarden zullen dan ook slechts beperkt of niet worden aangetroffen. In de omgeving komen wel diverse soorten beschermde amfibieën, vogels en libellen voor. Aangenomen mag worden dat deze zich vooral in het buitengebied en dan met name in de waterrijke gebieden rond Hedel bevinden.





Landschap

Hedel lag oorspronkelijk direct aan een Maasmeander, door een bochtafsnijding is de kern echter verder van de Maas af te komen liggen. In de overgebleven wateroppervlaktes van de oude stroomgeul is ondermeer de jachthaven gesitueerd. Daarnaast liggen in en rond Hedel diverse wielen, ontstaan door dijkdoorbraken in het verleden. De richting van de loop van de Maas is daardoor zeer bepalend geweest voor de huidige verschijningsvorm van het landschap. Dit komt ook tot uitdrukking in de parallel aan de (oorspronkelijke riviergeul) gelegen dijken die door en langs de kern Hedel lopen.

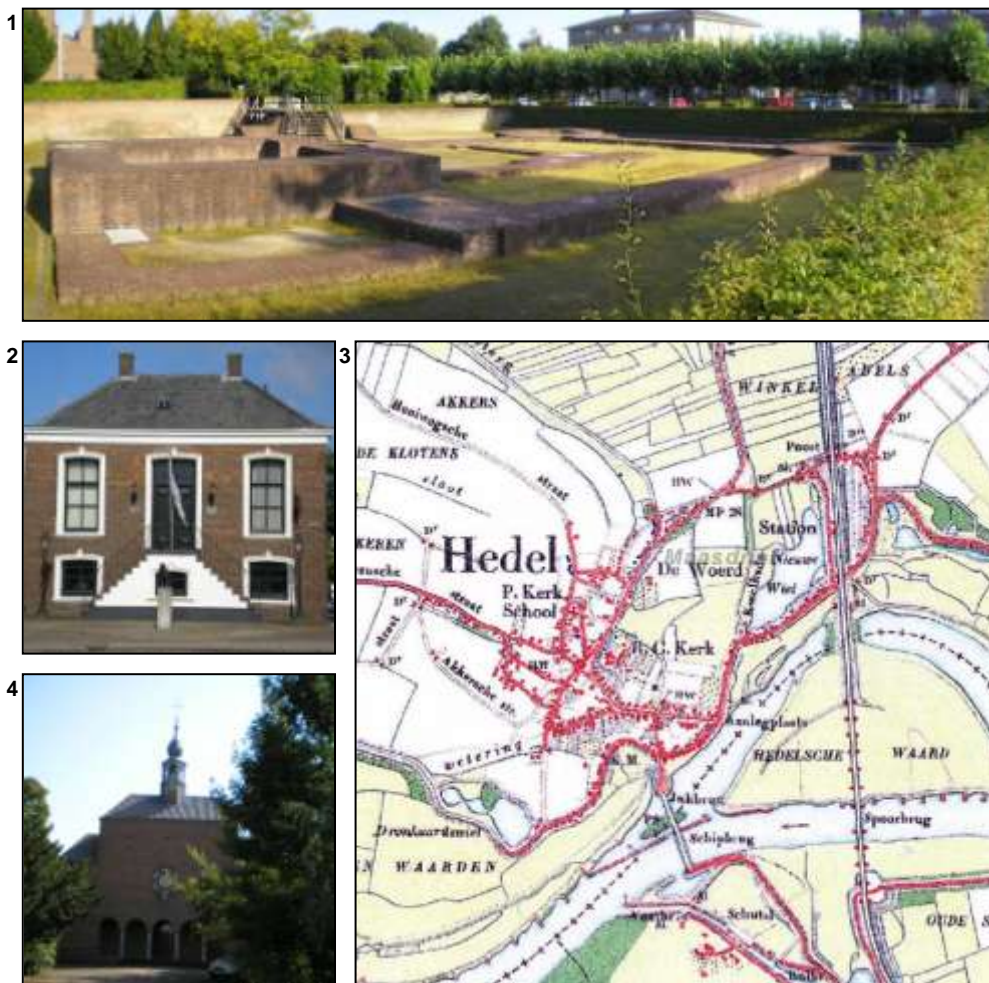
Historische opbouw

Ontstaansgeschiedenis

De eerste vermelding van Hedel dateert van het jaar 815/816 als 'Hatalle' en 'Hedilla'. De naam is samengesteld uit twee delen. Het eerste deel 'He/ee' of 'Ha/aa' is een Germaanse aanduiding voor water, terwijl het tweede deel 'lo' verwijst naar loofbos op een oeverwal. Hedel is, zoals de meeste dorpen in de Bommelerwaard, ontstaan op een stroomrug. In de oorspronkelijke structuur van Hedel is dit nog te herkennen aan het feit dat de oude straten zijn gelegen op de hogere delen van de stroomrug. Na de bedijking van de Maas werd de ruimte voor de rivier min of meer vastgelegd en breidde Hedel zich vanaf de oeverwallen ook uit langs de dijken.

- 1 historische kaart 1836
- 2 omgeving Stationsweg
- 3 protestante kerk



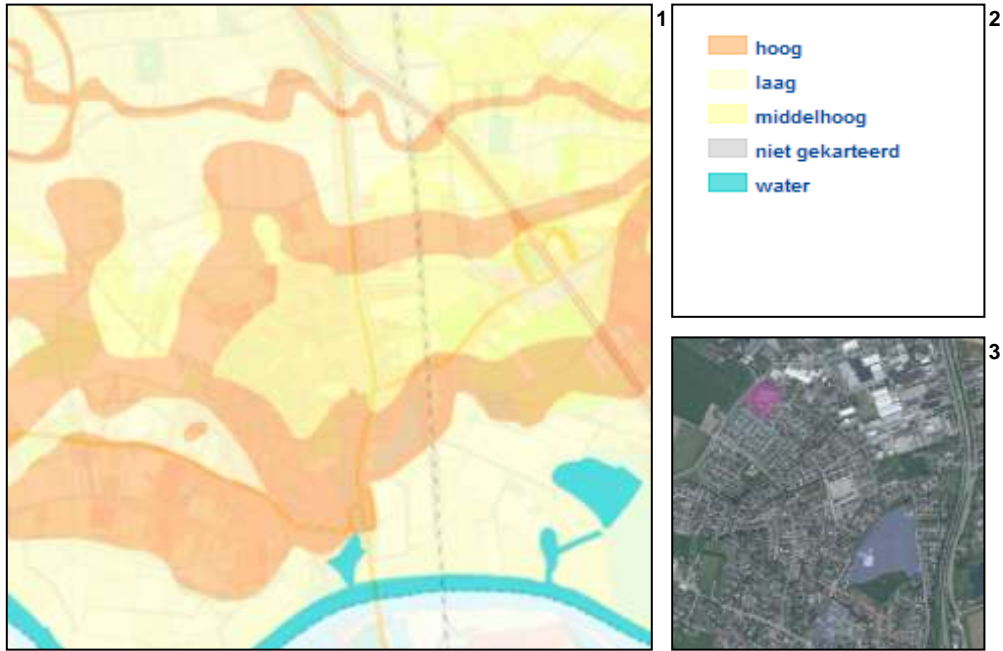


- 1 kasteelruïne
- 2 oude raadhuis Hedel
- 3 historische kaart 1900
- 4 katholieke kerk

Centraal in Hedel liggen de resten van het kasteel Hedel uit de 14^e eeuw, dat in 1794 werd verwoest. In de Tweede Wereldoorlog werd daarnaast nog eens het grootste deel van de rest van het dorp kapotgeschoten, zodat tegenwoordig nog maar weinig (oorspronkelijke) historische gebouwen aanwezig zijn in de kern.

Eind 19^e eeuw was het grootste deel van de bebouwing geconcentreerd langs een aantal straten op de oeverwal en aan de dijken van de Maas. Van daaruit is Hedel met name na de Tweede Wereldoorlog uitgebreid met nieuwbouwwijken, bedrijventerreinen en voorzieningen. De Oude Rijksweg (tussen 1956 en 1970 het tracé van de snelweg A2) zorgde voor een opdeling van de huidige kern in 2 delen. De grootste groei vond voornamelijk plaats in het westelijke deel. Sinds 1999 is de gemeente Hedel opgegaan in de gemeente Maasdriel.





Archeologie

Op de Archeologische Waarden Kaart van de provincie Gelderland worden de archeologische monumenten weergegeven. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden zijn de te verwachte archeologische waarden aangegeven.

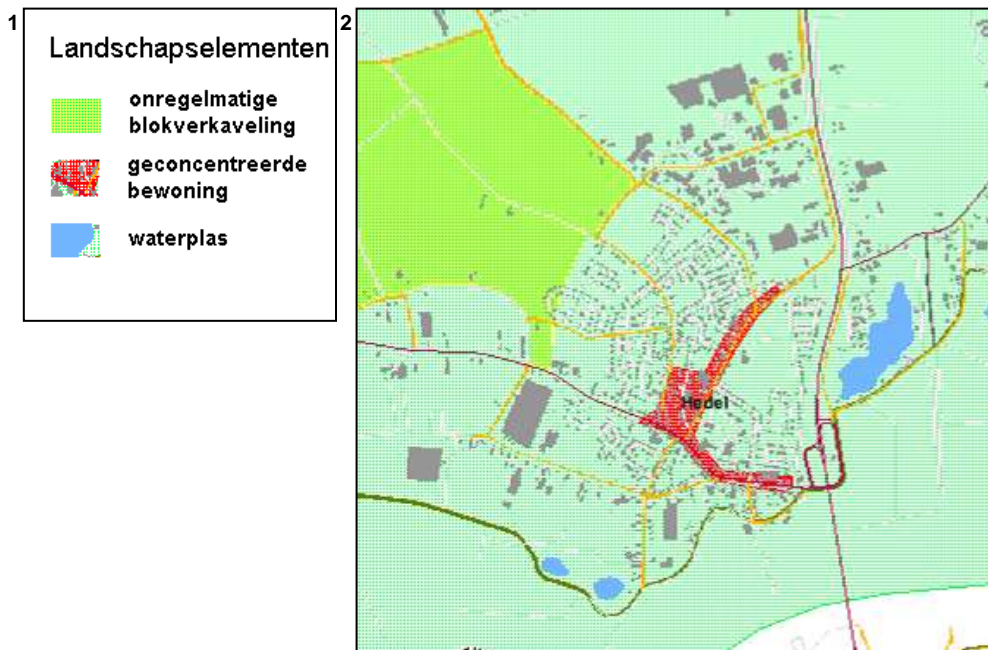
Binnen het plangebied is sprake van de aanwezigheid van een drietal archeologische monumenten:

- oude woongrond op een stroomrug uit de Middeleeuwen aan de Westenakkers: terrein van archeologische waarde. Het terrein is grotendeels overbouwd, er is nog sprake van een restwaarde;
- oude woongrond op een stroomrug uit de Romeinse tijd en de late Middeleeuwen, gelegen in de punt van de Koningin Wilhelminastraat en de Burg. C. v.d. Werkenstraat: terrein van hoge archeologische waarde. Het terrein is in agrarisch gebruik;
- omgrachtte kasteelterrein aan de Koningin Wilhelminastraat, daterend uit de Middeleeuwen, waarop thans de R.K. kerk staat: terrein van zeer hoge archeologische waarde. Er is sprake van een Donjon, hoofdburcht en voorburcht, omgrachting en stenen kademuren.



- 1 **Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (bron: kaart cultuurhistorische waarden provincie Gelderland)**
- 2 **legenda**
- 3 **Archeologische Waarden Kaart: archeologische monumenten (lila) (bron: kaart cultuurhistorische waarden provincie Gelderland)**
- 4 **legenda**





Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is te zien dat voor een groot deel van de kern Hedel een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Het betreft de historische zuidelijke helft van het dorp, het gebied rond de Nieuwe Wiel en enkele uitlopers richting het noorden. Het noordelijke deel van Hedel heeft groten-deels een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Een smal gebied aan de westzijde van het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor het grootste deel van het plangebied bestaat dus volgens het kaartbeeld een middelhoge tot hoge trefkans voor het aantreffen van archeologische vondsten.

- 1 **legenda landschapselementen**
- 2 **historische geografie: aandachtsgebied rond Hedel (bron: KiCH)**

Historisch(e) landschap en geografie

Hedel is gelegen in een aandachtsgebied, oftewel een gebied met kenmerkende landschapselementen en patronen. Het aandachtsgebied ligt tussen de Maas en de Waal in en wordt veelal aangeduid met het toponiem Bommelerwaard. De ligging tussen de twee grote rivieren is bepalend geweest voor de vorming van het land. De bewoning vond plaats op de hoger gelegen oeverwallen en stroomruggen. Veel van de huidige nederzettingen, waaronder ook Hedel, stammen waarschijnlijk uit de vroegmiddeleeuwse tijd.





De huidige historisch-ruimtelijke structuur van Hedel dateert van voor de 20^e eeuw, het grootste deel van de bebouwing is echter van recenter datum. Gedurende de Tweede Wereldoorlog is Hedel grotendeels verwoest, waardoor nog maar weinig originele historische panden bewaard zijn gebleven.

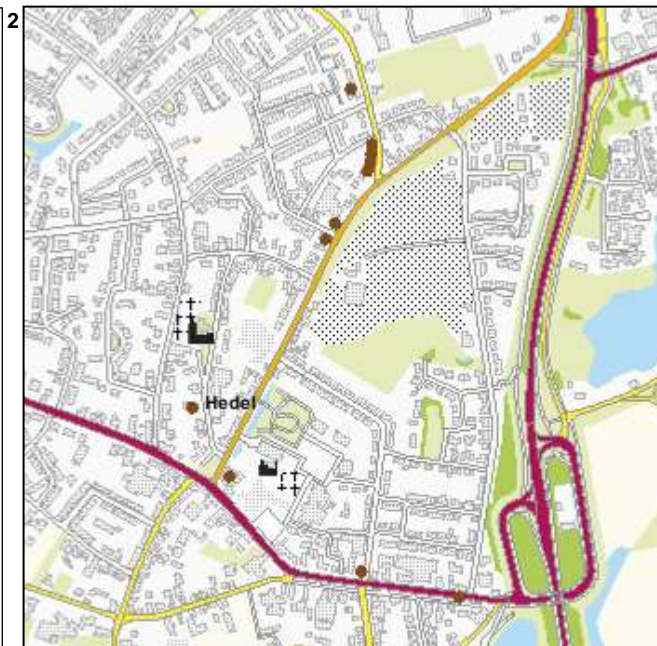
De oorspronkelijke nederzetting is gelegen rond de driehoek gevormd door de Voorstraat, de Gasthuisstraat en de Korenstraat en aan de Koningin Wilhelminastraat en de weg Blankensteijn. Deze structuur is nog intact en aan deze wegen zijn ook nu nog de voornaamste voorzieningen gelegen. Ten noorden hiervan vonden de grootste uitbreidingen met planmatig opgezette woongebieden plaats. Deze volgen vaak de historische verkavelingen.

De bouwlanden bevonden zich, net als de bewoning, oorspronkelijk alleen op de hoger gelegen gronden. De gronden werden veelal verdeeld in stroken. Geleidelijk ontgon men steeds nieuwe stukken bouwland en voegde dit bij de oude akkercomplexen. Op deze wijze ontstonden er grote akkercomplexen, vergelijkbaar met de akkercomplexen die bekend zijn van de zandgronden. De bouwlandcomplexen heten hier voornamelijk eng, ing of akker, zoals Westenakkers aan de noordoostzijde van Hedel.

- 1 Voorstraat
- 2 pastorie R.K. kerk
- 3 Voorstraat
- 4 Maasdijk



- 1 Gemeentelijke monumenten:**
- Pr. Bernhardstraat. 29: woonhuis
 - Pr. Bernhardstraat. 31: woonhuis
 - Pr. Bernhardstraat. 33: woonhuis
 - Pr. Bernhardstraat. 35: woonhuis
 - Pr. Bernhardstraat. 37: woonhuis
 - Blankensteijn (ongen.): gemaal
 - Kerkstraat 5: woonhuis
 - Veldweg 3: woonhuis
 - Veldweg 5: woonhuis
 - Veldweg 7: woonhuis
 - Veldweg 9: woonhuis
 - Veldweg 11: woonhuis
 - Voorstraat 2: voormalig gemeentehuis
 - Kon. Wilhelminastraat 4: pastorie
 - Kon. Wilhelminastraat bij 4: R.K. kerk
 - Kon. Wilhelminastraat 43: woonhuis
 - Kon. Wilhelminastraat 47: woonhuis



Historische bebouwing

Als gevolg van de verwoestingen die in de Tweede Wereldoorlog plaats hebben gevonden, is nog maar weinig oorspronkelijke bebouwing aanwezig. Naast een aantal historische panden dat is hersteld, zijn er desalniettemin toch enkele waardevolle gebouwen en andere bouwwerken aanwezig. Deze zijn aangeduid als rijks- of gemeentelijk monument. In het mede daartoe strekkende Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn daarnaast nog diverse bouwwerken als historisch waardevol aangemerkt, zonder dat dit leidde tot een aanwijzing als gemeentelijk monument (derhalve aangeduid als overige beeldbepalende objecten).

De aanwezige rijksmonumenten betreffen:

- Kerkstraat 15: T-vormige protestantse kerk uit 1640 in gotische trant en volgende jaren, gebouwd op de funderingen van het koor en dwarschip van de middeleeuwse dorpskerk, met achtkantige dakruiter met hoge spits en eikenhouten preekstoel uit 1640;
- Koningin Wilhelminastraat 6: terrein van het voormalige kasteel Hedel, afgebroken in het eerste kwart van de 19^e eeuw, bestaande uit een omgracht kasteelemplacement waarop thans de R.K. kerk staat.

1 overzicht gemeentelijke monumenten

2 indicatieve ligging

Rijksmonumenten (zwart) en gemeentelijke monumenten en overige beeldbepalende objecten (bruin) (bron: KICH)





Op de Rijksmonumenten is het bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing. Voor de gemeentelijke monumenten geldt de gemeentelijke monumentenverordening. De overige bouwwerken genieten geen bijzondere bescherming. Er zijn geen gebieden in Hedel aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

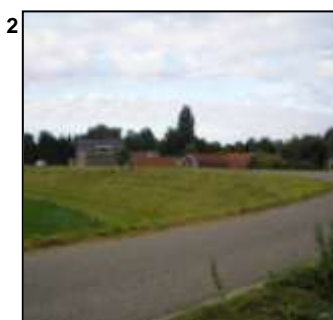
- 1 **rijksmonument:**
protestante kerk
- 2 **gemeentelijk monument:**
R.K. kerk





Ligging aan de Maas

Hedel is gelegen aan de Maas, één van de hoofdverbindingssassen over water in Nederland en als zodanig aangeduid als vaarwegklasse V. Het plangebied valt deels binnen de conform de Richtlijn Vaarwegen 2005 rond de Maas te hanteren zonering. Deze zonering bestaat uit 'oeverstroken', 'vrije ruimte' en 'risicocontour'.



De oeverstroken dienen voor het instandhouden van de vaarweg en de oeverbescherming en maken als zodanig deel uit van de vaarweg. De vrije ruimte is een zone, die vrij is van bouwwerken, opgaande begroeiing en dergelijke, die het functioneren van de vaarweg in gevaar brengen. Het oprichten van bouwwerken is hier alleen mogelijk in overleg met de vaarwegbeheerder. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de vaarweg leidt tot risico's voor de scheepsbemanningen en aanwonenden. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van de ter plaatste geldende risicocontouren.

De breedte van de oeverstrook en vrije ruimte bij vaarwegklasse V bedraagt 5, respectievelijk 20 m, gemeten vanuit de vaarwegbegrenzing (grens tussen het wateroppervlak en het talud bij de gebruikelijke waterstand).

De uiterwaarden langs de Maas worden begrensd door waterkeringen in de vorm van dijkkringen. Deze primaire waterkeringen zijn in beheer bij het Waterschap Rivierland. In het Beheersplan Primaire Waterkeringen is de visie van het waterschap op het dijkbeheer verwoord. Conform de Wet op de Waterkering geldt een invloedzone rond de dijkkringen. Deze bestaat uit een kernzone (bestaande uit de waterkering zelf en stroken met een breedte van 4 meter aan weerszijde) en een beschermingszone. In de beschermingszone worden beperkingen gesteld aan het gebruik van de gronden en het oprichten van bouwwerken.

1 jachthaven in het restant van de oude Maasgeul

2 Maasdijk





De breedte van de beschermingszone is afhankelijk van de aanduiding van de waterkering, in dit geval een primaire waterkering categorie A. De breedte van de beschermingszone ligt ter hoogte van Hedel, aan de binnendijkse zijde, tussen de 10 en 15 m. Aan de buitendijkse zijde bedraagt de beschermingszone 30 tot 60 m.

Wegenstructuur

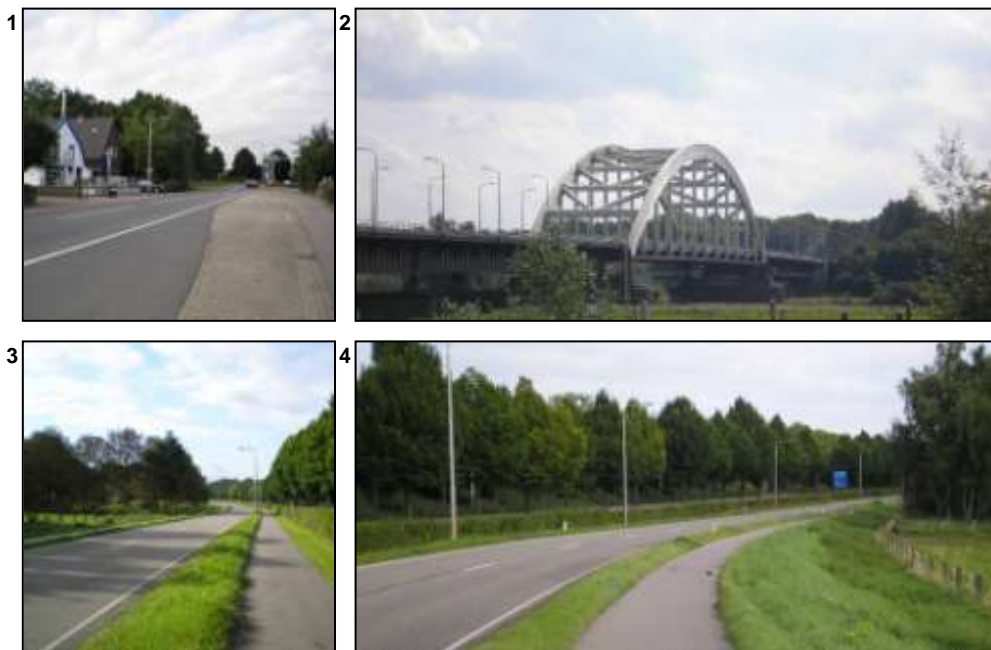
Bestaande situatie

Momenteel vindt de grootste verkeersafwikkeling in Hedel plaats via de Oude Rijksweg en dwars door het dorp over de route Blankensteijn - Voorstraat - Uithovenestraat. Er liggen plannen klaar om het verkeer voortaan om het dorp heen te leiden. Dit wordt in de volgende subparagraaf nader omschreven.

In het mobiliteitsplan Maasdiel (2008) is ondermeer de categorisering van wegen in de gemeente opgenomen, waarbij ook rekening is gehouden met de actuele ontwikkelingen. De voor Hedel nagestreefde hoofdwegstructuur valt te omschrijven als een driehoek bestaande uit de Rijksweg, de Baronieweg en de route over de wegen Blankensteijn, Voorstraat en Uithovenestraat. De Rijksweg is daarbij een gebiedsontsluitingsweg, waar een maximum toegestane snelheid van 80 km/h geldt. De Baronieweg, de weg Blankensteijn en de Uithovenestraat zijn in het plan gebiedsontsluitingswegen met een maximum toegestane snelheid van 50 km/h.

- 1 **hoofdwegstructuur (bron: mobiliteitsplan Maasdiel)**
- 2 **bebouwde kom Hedel**
- 3 **legenda hoofdwegstructuur**





Binnen de overige gebieden, inclusief de Voorstraat, is het streven de infrastructurele inrichting te laten bestaan uit louter erftoegangswegen met een maximum toegestane snelheid van 30 km/h. Het betreft daarbij vooral woongebieden. De op- en afritten naar de Oude Rijksweg en de Akkerseweg zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen, waar een maximum toegestane snelheid van 60 km/h geldt.

Naast hoofdwegen voor autoverkeer loopt door Hedel ook een spoorlijn. Tot 1950 was er aan de Stationsweg een station gelegen, sindsdien is er slechts sprake van passerende treinen in Hedel. Openbaar vervoer in en van en naar het dorp bestaat tegenwoordig uit een tweetal buslijnen en ook twee buurtbusverbindingen.

- 1 Prinses Beatrixstraat
- 2 de Hedelse brug uit 1937 over de Maas
- 3 Oude Rijksweg
- 4 idem

Toekomstige ontwikkelingen

Zoals vermeld bestaan er in Hedel plannen voor het aanpassen van de huidige infrastructurele hoofdstructuur. Het doel hiervan is om het doorgaande (vracht)verkeer om de kern heen te leiden, zodat het centrum en de woongebieden ontlast zullen worden van de verkeersdruk. Concreet bestaat de maatregel uit het verbeteren en verlengen van de Baronieweg aan de noordoostzijde van Hedel. De weg zal worden doorgetrokken naar de Prinses Beatrixstraat / Drielseweg, waarlangs het verkeer naar de A2 wordt geleid.



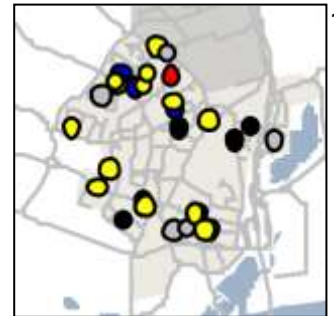
De Blankensteijn en Uithovensestraat blijven een ontsluitende functie behouden voor het centrum en de omliggende woonstraten. Het centrum wordt ingericht als verblijfsgebied.

In de StructuurvisiePlus Maasdriel 2004-2015 is ten zuidwesten van de kern Hedel toekomstig woongebied aangeduid. Op termijn wordt de ontwikkeling van deze gebieden noodzakelijk geacht om in de woningbehoefte van Hedel te kunnen blijven voorzien. De genoemde ontwikkeling zal de nodige extra verkeersbewegingen met zich meebrengen, die mogelijk niet meer over de bestaande wegenstructuur van de kern kunnen worden afgewikkeld. Aanpassing van de bestaande wegen wordt dan noodzakelijk.

Parkeervoorzieningen

In Hedel worden op bepaalde plekken regelmatig parkeerproblemen ervaren. Vanuit de bevolking is aangegeven dat met name gevaarlijk wordt geparkeerd en dat te weinig parkeerplaatsen beschikbaar zijn op sommige locaties. Hiervoor dienen oplossingen te worden gevonden. Ook eventuele nieuwe ontwikkelingen leiden mogelijk tot een verhoging van de parkeerdruk en -problemen. Teneinde dit tegen te gaan, dienen parkeeroplossingen integraal onderdeel uit te maken van de planvorming bij dergelijke nieuwe ontwikkelingen.

In het mobiliteitsplan Maasdriel wordt verwacht dat het autobezit en -gebruik de komende jaren verder zal toenemen. Het verhogen van de parkeernormen voor wonen (en tegelijkertijd meer parkeerplaatsen aan te leggen), volstaat voor Hedel om verhoging van de parkeerdruk in de woongebieden te voorkomen. In het centrumgebied heeft de laatste jaren een herinrichting van de openbare ruimte plaatsgevonden. Hierbij is ingespeeld op de vraag naar meer parkeerplaatsen.



- 1 knelpunten parkeren (bron: mobiliteitsplan Maasdriel)
- 2 legenda



Kabels en leidingen

Teneinde een overzicht te verkrijgen van de aanwezige kabels en leidingen, is aan de desbetreffende instanties (het Waterschap en de Gasunie) gevraagd hun belangen kenbaar te maken. Uit de verkregen is gebleken dat binnen het plangebied geen hoofdleidingen lopen.

Blijkens de informatie is Hedel verder op adequate wijze aangesloten op de diverse nutsvoorzieningen. De hierbij behorende kabels en leidingen zijn steeds binnen het straatprofiel in de openbare ruimte gelegen. De bereikbaarheid hiervan is daarmee gegarandeerd. Een afzonderlijke regeling in het bestemmingsplan kan achterwege blijven.

De bijbehorende transformatorstations, verdeelstations e.d. krijgen wel een afzonderlijke regeling, voor zover deze zijn gelegen op gronden in eigendom van de behorende instantie en bouwwerken van enige omvang zijn gerealiseerd.

Bij de voorbereiding van nieuwbouwprojecten zal met de ligging van kabels en leidingstroken nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden.

Straalpaden

Straalpaden zijn boven Hedel niet aanwezig, er gelden wat dat betreft derhalve geen beperkingen aan de hoogten van bouwwerken.

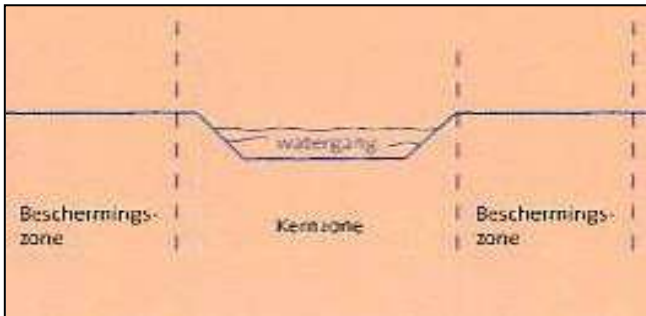
Overige infrastructuur

Over het noordelijke deel van Hedel is een laagvliegebied gelegen. Voor het Dorp, gelegen op 2 à 7 m NAP hoogte heeft dit verder geen consequenties.





1



2

Watergangen

In en rond de kern Hedel zijn diverse watergangen aanwezig. Conform opgave van het Waterschap Rivierenland betreft dit hoofdzakelijk A-watergangen. A-watergangen verzorgen de aan- en afvoer van het water in het gebied. Het waterschap beheert en onderhoudt de A-watergangen. Rond deze watergangen geldt een beschermingszone, onder andere voor het uitvoeren van onderhoud, van doorgaans 4 m uit de insteek. In principe mag er binnen deze beschermingszone alleen gebouwd worden ten behoeve van het beheer van de watergang.

- 1 ligging watergangen
Waterschap Rivierenland
(bron: digitale leggerkaart
Bommelerwaard waterschap
Rivierenland)
- 2 doorsnede watergang



Met een omgevingsvergunning is het mogelijk om ook ten behoeve van onderliggende bestemmingen te bouwen, als advies is verkregen van de betreffende waterbeheerder. Dit geldt ook voor het uitvoeren van andere werken waarvoor op grond van de regels een aanlegvergunningen is vereist.

In het Waterplan en het Gemeentelijk RioleringsPlan van de gemeente Maasdriel worden de doelstellingen met betrekking tot water(gangen) vastgelegd. Concreet voor Hedel zijn deze gericht op het afkoppelen van het schone hemelwater, dat afstroomt van verhard oppervlak, van het vuilwaterriool.

Waterkering

Een belangrijke taak van het waterschap is de zorg voor de functie van waterkeringen en daarmee voor de veiligheid van het gehele beheergebied. Het waterschap geeft daarbij ook uitvoering aan wet- en regelgeving van rijk en provincies. De waterkeringen hebben vaak een bovenregionaal belang. In Hedel maakt het dijklichaam onder de Maasdijk deel uit van de waterkering. Daarbij is sprake van een kernzone (de eigenlijke dijk) en een beschermingszone.

De Keur van het waterschap geeft aan welke beperkingen en verboden er op en rond de waterkering gelden. Zo is het onder meer verboden om binnen de kernzone en beschermingszone van de waterkering activiteiten te verrichten, zoals het spitten en graven, slepen, houden van dieren, leggen van drainage, oprichten van bouwwerken aanbrengen van opgaande houtbeplantingen. Tevens geeft de Keur aan welke zaken moeten worden gedoogd en welke geboden moeten worden gevolgd.

Van de gestelde verboden kan door het waterschap worden afgeweken. Eventuele omgevingsvergunningen worden alleen verleend als waterstaatkundige belangen niet in het gedrang komen. De uitgangspunten die hierbij worden gehanteerd zijn vastgelegd in beleidsregels.



Ruimtelijke structuur



Ruimtelijke opbouw

Hedel is opgebouwd vanuit het gebied grofweg gelegen in het gebied tussen de Prins Bernhardstraat en de Koningin Wilhelminalaan en rond de lintbebouwingsstructuur aan de Koningin Wilhelminalaan, de Uithovenestraat, de Voorstraat en Blankensteijn. Ook de driehoek Voorstraat-Gasthuisstraat-Korenstraat en de Maasdijk maken deel uit van de historische hoofdstructuur van Hedel. Overige wegen die al voor 1900 aangelegd waren, hadden voornamelijk een ontsluitende en verbindende functie. Hieraan ligt sporadisch bebouwing.



Ten noorden van de historische kern is in jaren '30 van de 20^e eeuw een villabuurt aangelegd. Het betreft een kleinschalige woonbuurt die ingepast is in de bestaande dorpsstructuur. Vanaf de tweede helft van de 20^e zijn meer grootschalige nieuwbouwwijken tot stand gekomen aan met name de noordzijde van de kern. Deze wijken zijn monotoon van karakter en over het algemeen ruim opgezet. Een duidelijke hoofdstructuur is binnen deze gebieden niet aanwezig. Nog verder noordelijk grenzen de woongebieden aan bedrijventerrein De Kampen. Dit bedrijventerrein maakt echter geen onderdeel uit van het plangebied, hiervoor is een separaat bestemmingsplan opgesteld.



- 1 woonbebouwing Hedel
- 2 idem
- 3 idem
- 4 idem

Een opvallend element in de ruimtelijke structuur bestaat uit de boomgaard die min of meer centraal in Hedel gelegen. Aan de oostzijde van de Oude Rijksweg, die het dorp in twee gedeelten splitst, ligt de Nieuwe Wiel met daaromheen verspreid liggende bebouwing en een kleinschalige woonwijk bestaande uit merendeels patio-woningen.





Het historische gedeelte van Hedel heeft zich ontwikkeld tot het voorzieningencentrum van het dorp. De belangrijkste winkelveorzieningen zijn geconcentreerd aan de Voorstraat. De overige voorzieningen, waaronder ook de twee kerkgebouwen van Hedel, liggen Verspreid in de omgeving van het historische dorpsgebied.

Bebouwing en beeldkwaliteit

De historische structuur van hoofdwegen is nog altijd duidelijke herkenbaar aanwezig, ondanks het feit dat Hedel in de Tweede Wereldoorlog grotendeels verwoest is. Aan deze wegen ligt ook het merendeel van de in het dorp aanwezige monumenten. Het oorspronkelijke straatbeeld in de oude kern is voor een groot deel hersteld en bestaat uit een afwisseling van woonbebouwing, winkelpanden, (voormalige) agrarische bebouwing en bebouwing voor maatschappelijke doeleinden. Ook het oude raadhuis van Hedel ligt hier en is nu ingericht als museum. Langs de Maasdijk is de bebouwing kleinschaliger van karakter en minder compact gesitueerd. Veel van de hier gelegen woningen zijn dijkwoningen, waarvan de hoofdverdieping op kruinniveau van de dijk ligt.

De omgevingen van de beide kerkgebouwen die Hedel telt, behoren tot de meest beeldbepalende gedeelten van het dorp. Nabij de protestantse kerk staan karakteristieke arbeiderswoningen en is een kerkhof gelegen. In de omgeving van de katholieke kerk liggen de ruïnes van het kasteel van Hedel en het kleindierwandelpark, dat aangelegd is op de restanten van een deel van het kasteelterrein.

Langs veel straten in Hedel liggen groenvoorzieningen en staan bomenrijen, die samen met het gebruik van klinkerverharding zorgen voor een dorps karakter.

1 woonbebouwing Hedel

2 idem

3 idem





Aan de zuidzijde van Hedel liggen de twee jachthavens van het dorp, met in de nabijheid de oude Maasbrug uit 1927. Bij één van de jachthavens is tevens een historisch achtkantig gemaal gelegen. Op deze plaats is de aanwezigheid van de Maas nog het meest merkbaar.



Veel van de bebouwing in de kleinschalige jaren '30 wijkt vertegenwoordigt een monumentale waarde. De wijk is een voor het dorp en de regio unieke buurt met een karakteristieke opzet. Na de Tweede Wereldoorlog werd begonnen met de aanleg van een aantal grootschalige nieuwbouwwijken aan de randen van de oorspronkelijke dorpskern. Aanvankelijk kwamen nieuwe buurten tot stand aan elke zijde van het dorp, geleidelijk aan kwam de nadruk echter te liggen op het noordwesten. Als gevolg hiervan is het centrum van Hedel steeds minder centraal komen te liggen en liggen de meest recente woonwijken relatief ver van de voorzieningen af.



De meest recent gereedgekomen grootschalige nieuwbouwwijk is De Baronie, waarbij gebruik is gemaakt van een duidelijk herkenbare architectuur. Deze architectuur wordt met name in het noordelijk deel van de wijk gekenmerkt door witte gevels, geaccentueerd met pasteltinten, met Victoriaanse elementen. Ook is veel gebruik gemaakt van hout, ondermeer in de vorm van erkers en veranda's.

- 1 **kleindierwandelpark**
- 2 **JC hedel**
- 3 **monumentale bebouwing jaren '30**
- 4 **De Baronie**

In de openbare ruimte komt het gebruik van hout eveneens terug. Het zuidelijke deel van De Baronie kent een meer regulier kleur- en materiaalgebruik.



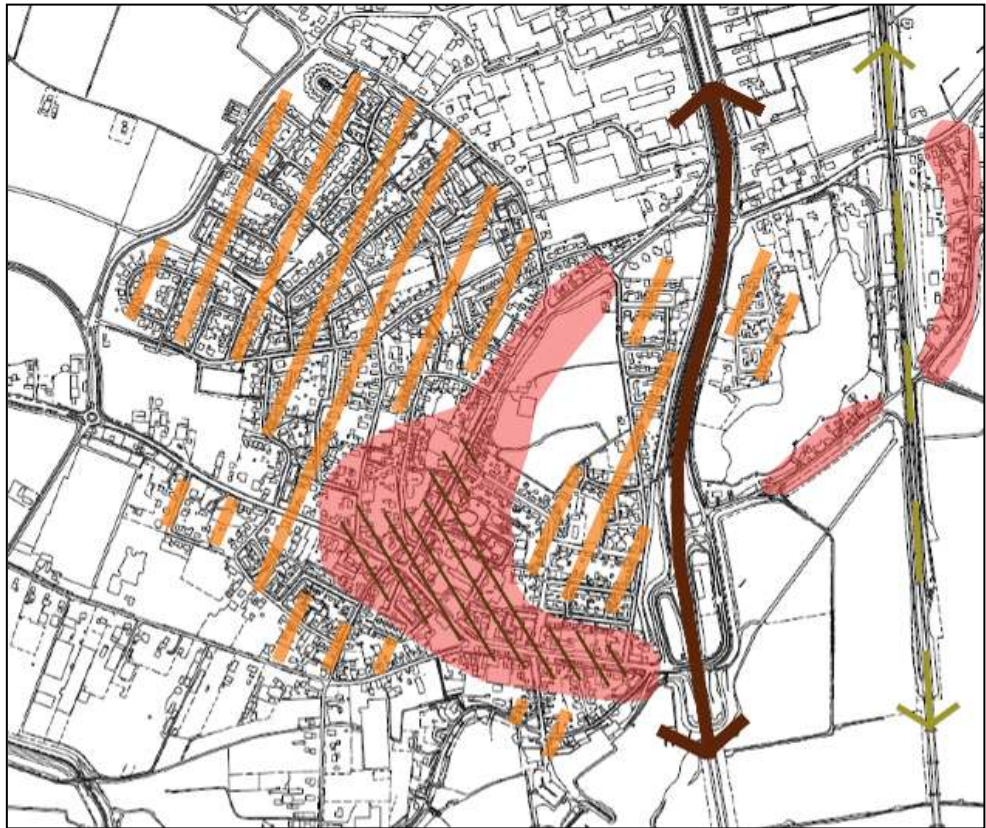


In het laatste decennium is de nadruk ook steeds meer komen op inbreiding van bestaand stedelijk gebied. Op die manier zijn diverse open zones en binnengebieden benut voor bebouwing. Dit is ondermeer het geval voor het binnengebied van de driehoek Voorstraat-Korenstraat-Gasthuisstraat. Hier is woningbouw gecombineerd met centrumfuncties. In tegenstelling tot de uitbreidingswijken zijn de meeste inbreidingslocatie gelegen nabij het centrumgebied.

- 1 open gebied in de kern
- 2 inbreiding nabij het centrum
- 3 kleinschalige inbreiding
- 4 open gebied in de kern

Ondanks dat veel open ruimtes inmiddels zijn ingevuld met bebouwing, zijn er nog aanzienlijke open gebieden binnen de bestaande kern aanwezig. Het agrarische gebied gelegen globaal in de punt van de Koningin Wilhelminastraat en de Burgemeester C. van de Werkenstraat is daarvan de grootste. Ook tussen de Akkerseweg en de Uithovensestraat en tussen de laatstgenoemde straat en de Middelingenseweg liggen nog behoorlijke omvangrijke open gebieden.





1 ruimtelijke basisopbouw Hedel

2 legenda





Wonen

Overwegende woonfunctie

Hedel beschikt aan de noordzijde over een groot bedrijventerrein (De Kampen) met een behoorlijke uitbreidingscapaciteit. Dit bedrijventerrein ligt echter buiten het plangebied. Binnen het plangebied is de woonfunctie overheersend, maar wordt deze doorgaans aangevuld met geconcentreerd gelegen centrumfuncties en diverse verspreid liggende (agrarische) bedrijvigheid. Alleen in de meest recente grootschalige nieuwbouwwijken in het noordwesten is louter de woonfunctie aanwezig.

De kern Hedel telt momenteel (per 1 januari 2009) 4710 inwoners. In Hedel is in de afgelopen jaren intensief gebouwd, met name aan de noordwestzijde. Het gaat zowel om uitbreidings- als inbreidingslocaties. Thans vinden nog bouwactiviteiten plaats in de bestaande kern, zoals Hogenhof en Uilenburg. In het zuidwesten van het plangebied is het woningbouwproject 'De Grutakker' in ontwikkeling gezet. Verder vinden op incidentele locaties kleinschalige bouw- en verbouwactiviteiten plaats binnen het plangebied.

Bestaande voorraad

De bestaande woningvoorraad van Hedel is ca. 1851 woningen groot (peildatum 1 januari 2010). Nieuwbouw zal hier de komende 10 jaar naar verwachting circa 29% aan toevoegen (540 woningen). Het huidige woningaanbod bestaat uit 68% koopwoningen, 24% huurwoningen en 8% particuliere huurwoningen. Hiermee komt het aanbod nagenoeg overeen met het gemeentelijke gemiddelde. Er bestaat vraag naar goedkope tot middeldure koopwoningen en een grote vraag naar seniorenwoningen, zo blijkt uit het Beleidskader Wonen Bommelerwaard 2005-2009. Dit duidt op een vergrijzende bevolking.

In het Beleidskader is tevens het bouwprogramma in relatie tot de marktsituatie bekeken. Van 2005 tot 2015 bestaat de wenselijke toevoeging voor Hedel uit 258 woningen. Hiervan is inmiddels een deel gereedgekomen.

1 woningen Hooiweg

2 appartementen Kasteellaan





Bedrijven en werken

Buiten het plangebied ligt aan de noordzijde van Hedel het bedrijventerrein De Kampen, waar het merendeel van de bedrijvigheid van Hedel te vinden is. Desalniettemin liggen ook binnen en aan de randen van de kern de nodige bedrijven. Het gaat voor het grootste deel om kleinschalige bedrijven, al zijn met name aan de randen ook een aantal grote bedrijfspanden en een bedrijfsverzamelgebouw te vinden. Bij een groot deel van de bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig. Voor de meeste van de in de kern gelegen bedrijven geldt dat ter plekke vaak de fysieke en milieuhygiënische ruimte ontbreekt voor uitbreiding.

Agrarische bedrijvigheid

Naast de reguliere bedrijvigheid kent Hedel ook de nodige agrarische bedrijvigheid in en in de nabijheid van de kern. De zuidwestrand van het dorp heeft in vergelijking met de rest een behoorlijk agrarisch karakter. Hier zijn dan ook verschillende agrarische bedrijven gelegen. Centraal in Hedel ligt tussen de Koningin Wilhelminastraat en de Burgemeester Van de Werkenstraat een agrarisch bedrijf. Voor een binnen een dorp gelegen agrarisch bedrijf is hier een behoorlijk grote boomgaard gelegen. Buiten het plangebied ligt op de grens met het dorp ook een aantal agrarische bedrijven.

- 1 **bedrijfspand Koningin Wilhelminastraat**
- 2 **bedrijvencentrum De Akkerhof**
- 3 **agrarisch bedrijf Koningin Wilhelminastraat**





Horeca

Horecavoorzieningen zijn verspreid over de kern aanwezig. Aan de Voorstraat zijn een café en een restaurant gelegen. Aan de President Kennedystraat ligt een cafetaria in een woonwijk. Ten oosten van de Oude Rijksweg zijn nog een oriëntaals restaurant aan de stationsweg, een cafetaria aan de Prinses Beatrixstraat en een visrestaurant aan de Maasdijk gelegen.

Dienstverlening en detailhandel

Het aanbod van winkels en dienstverlenende voorzieningen is vrij volledig in Hedel. Winkels voor dagelijkse behoeften zijn in voldoende mate aanwezig en ook voor niet-dagelijkse behoeften is een behoorlijk winkelaanbod. Door het herstructureren van het centrumgebied is een duidelijk centraal winkelgebied ontstaan in Hedel, waarmee de totale winkelstructuur van Hedel is versterkt.

Maatschappelijke voorzieningen

De aanwezige maatschappelijke voorzieningen liggen met name geconcentreerd in het oude gedeelte van het dorp. Het betreft daarbij voor het grootste deel religieuze- en onderwijsinstellingen. In de woongebieden zijn weinig tot geen maatschappelijke voorzieningen aanwezig.

- 1 **cafetaria President Kennedystraat**
- 2 **winkels in centrum**
- 3 **restaurant stationsweg**
- 4 **winkel Koningin Wilhelminastraat**





1



2



3



4



5

Groen-, speel- en sportvoorzieningen

Ten behoeve van de inwoners van Hedel zijn diverse groen- en speelvoorzieningen, alsmede sportvoorzieningen gerealiseerd. Het totaalaanbod aan openbaar groen is echter niet groot, evenmin is sprake van een duidelijke groenstructuur, uitgezonderd in de meest recente woonwijken. Ter hoogte van de kasteelruïne is het fraaie kleindierwandelpark gelegen, de meeste overige grotere parken en speelplekken liggen in de woonwijken. Vaak zijn deze groengebieden gekoppeld aan de diverse watergangen die door Hedel lopen.

Langs de Oude Rijksweg en het spoor ligt weliswaar relatief veel groen, dit is echter geen gestructureerd parkgroen en daardoor niet intensief bruikbaar voor recreatieve activiteiten. Het sportpark, gelegen in de uiterste noordoosthoek van het plangebied, is dat uiteraard wel. Ten zuiden van de kern zijn 2 jachthavens gelegen.

- 1 **gemeenschapshuis Gele's end**
- 2 **sportpark De Winkels**
- 3 **park**
- 4 **speelvoorzieningen aan het Koningin Julianaplein** ●
- 5 **ligging grotere parken en speelterreinen** ★
- ligging sportpark** —





Kwaliteiten en visie

Ruimtelijke kwaliteiten

Hedel heeft zich in noordelijk en westelijke richting en rondom de oude kern compact ontwikkeld. In zuidelijke en oostelijke richting is de kern echter meer gesnipperd van karakter. Daarbij worden lintvormige bebouwingsstructuren afgewisseld met open gebieden. De ruime opzet van het oostelijke deel van Hedel is ook mede veroorzaakt door de doorsnijding van de kern hier door de Oude Rijksweg en de Spoorlijn. Ook ligt hier de Nieuwe Wiel.

De zuidkant van de kern wordt begrensd door de Maasdijk, aan de noordzijde ligt een bedrijventerrein. Het feit dat in noordwestelijke richting toch een vrij compacte ontwikkeling heeft plaatsgevonden, heeft te maken met het feit dat dit gebied lager ligt ten opzichte van de rest van Hedel. Het bouwrijp maken van de natte bodem is kostbaar, deze kosten kunnen worden gedrukt door compact te bouwen. De overgang tussen de kern en het buitengebied is hier ook hard, dit in tegenstelling tot de zuid- en oostgrens van het dorp. Hier gaat de woonbebouwing geleidelijk over in agrarische bebouwing in het buitengebied.

Het oudste deel van de kern ligt in de zuidelijke helft van het plangebied. Door oorlogsschade is daar echter slechts weinig bebouwing gelegen die cultuurhistorische waarden vertegenwoordigt.

De recenter gerealiseerde woongebieden zijn grootschalig van opzet en grotendeels monofunctioneel. De nieuwbouwwijken zijn direct vastgebouwd aan de oudere dorpsdelen en worden via de oorspronkelijke uitvalswegen verbonden met het centrum. De hoofdontsluitingswegen binnen de gemeente Maasdriel zijn vanuit de woongebieden snel en eenvoudig te bereiken via de Oude Rijksweg en de nieuwe aan te leggen verbinding langs de noordzijde van het dorp.

Hedel ligt in een waterrijke omgeving, als gevolg van de aanwezigheid van de Maas en de diverse grote en kleine watergangen die veelal goed zichtbaar door het dorp lopen.

1 **ingang kleindierwandelpark**

2 **Winkelseweg**





Functionele kwaliteiten

Hedel betreft één van de grootste kernen binnen de gemeente Maasdriel, met naast een behoorlijke woonfunctie ook een belangrijke functie als voorzieningencentrum. Het ruimtelijke en economische centrum is gelegen langs de doorgaande weg die loopt vanaf de Oude Rijksweg richting Ammerzoden. Direct aan deze weg zijn de meeste winkelvoorzieningen gelegen, terwijl langs de op deze doorgaande route uitkomende wegen ook veel maatschappelijke voorzieningen liggen.

Het omliggende buitengebied aan de zuidzijde van Hedel heeft door de aanwezigheid van een tweetal jachthavens een grote (water gerelateerde) recreatieve waarde.

Visie

Het behouden van de spaarzame openbare groene ruimtes is van belang. Ook een uitgangspunt vormt het handhaven van de beperkte elementen met een cultuurhistorisch waardevol karakter. Het gaat daarbij ondermeer om de 17^e eeuwse kerk en de kleine villabuurt aan de noordzijde van het dorp. Het weren van het doorgaande verkeer uit Hedel is een andere hoofddoelstelling, deze zal worden verwezenlijkt door de aanleg van een nieuwe verbindingsweg tussen de Baronieweg en de Drielscheweg.

De verandering in verkeersstromen rondom Hedel brengt met zich mee dat de Oude Rijksweg minder gebruikt gaat worden. Dit vermindert de barrièrewerking die van deze weg uitgaat. In dit gebied liggen dan kansen voor de bouw van een hotel als bruggenhoofd voor Hedel en voor een integrale landschappelijke en stedenbouwkundige herontwikkeling van de oostflank rondom de Nieuwe Wiel.

- 1 gemeentewerf
- 2 Koningin Wilhelminastraat





Uitbreiding van de woonfunctie binnen het bestaand bebouwd gebied of aansluitend aan de westzijde is mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de bestaande landschappelijke karakteristiek en wateraspecten (opvang schoon hemelwater binnen bebouwd gebied). Ook bestaat de mogelijkheid tot herstructurering van het woningaanbod en tot inbreiding.

Afgeronde planvorming voor de ontwikkeling van de hiervoor behandelde ontwikkelingsmogelijkheden is vooralsnog alleen het geval bij de nieuwe verbindingsweg aan de noordzijde. Voor de overige genoemde ontwikkelingen is nog geen concrete planvorming gereedgekomen. In het plan wordt met betrekking daartoe derhalve de bestaande situatie geregeld, aangevuld met woningbouwplannen waarvoor de planvorming reeds is afgerond en door middel van een eigen procedure is vastgelegd.

Nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingsmogelijkheden

De rode contour, zoals die in de StructuurvisiePlus om Hedel getrokken is, laat de nodige ruimte voor ontwikkelingsmogelijkheden. Het onderhavige bestemmingsplan maakt evenwel geen nieuwe ontwikkelingen direct mogelijk. Aan de noordzijde is een groot gedeelte gereserveerd voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. Binnen de woonkern zelf zijn nog tal van kleinere ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig, met name aan de zuiden oostrand van Hedel. Deze ontwikkelingsmogelijkheden zijn echter niet in dit bestemmingsplan meegenomen als concrete bouwplannen. Hiervoor zal separate planvorming dienen plaats te vinden.

Een aantal nieuwe ontwikkelingen is reeds in gang gezet dan wel (bijna) afgerond. Het betreft ondermeer de Wielwijk, Hogenhof en het Centrumplan. Daarnaast zijn ook op kleinere schaal enkele woningen tot stand gekomen, zoals ter hoogte van de Koningin Wilhelminastraat 50. Al deze projecten betreffen op zich staande plannen, waarvoor in een eerder stadium een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure is gevolgd.

1 Koningin Wilhelminastraat





1



2



3

Streefbeeld Hedel

Wonen

Door een herstructurering kan het wat eenzijdige woningaanbod binnen Hedel worden aangepast. De vergrijzing van de bevolking leidt tot een toenemende vraag naar seniorenwoningen. De overwegend voorkomende eengezinswoningen zijn door de aanwezigheid van een trap minder geschikt voor huisvesting van ouderen. Aanpassingen zijn mogelijk binnen het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Verder kan hierin voorzien worden door het oplussen van woningen, waarbij bescheiden aanpassingen in de woning of directe woonomgeving de woning beter toeven doorgankelijk maken. Met name woningen die vanwege hun ligging (nabij voorzieningen) en bouwvorm (gelijkvloers) al in redelijke mate geschikt zijn voor ouderen, kunnen op deze manier worden aangepast.

Wonen blijft de belangrijkste functie in Hedel. De woonfunctie kan desgewenst gecombineerd worden met beroep en bedrijf aan huis, mits dit ruimtelijke aanvaardbaar is en voldaan kan worden aan de voorwaarden op het gebied van milieu.

1 **impressie Hedel**

2 **idem**

3 **idem**





1 woningbouwlocaties

- inbreiding 
- uitbreiding 

Inbreiding

Binnen het contourenbeleid gaat inbreiden voor uitbreiden. De afgelopen jaren zijn incidentele inbreidingsprojecten voor woningen tot stand gekomen en ook voor de (nabije) toekomst zijn nog volop mogelijkheden voor inbreiding. Aan de weg Blankensteijn zijn 2 locaties gelegen waar inbreidingsplannen voor bestaan. Het betreft de Blankensteijn 19-21 en de Blankensteijn 9-11, waar circa 25 appartementen mogelijk zijn. Als onderdeel van het Centrumplan Hedel is aan de Kasteellaan inbreiding mogelijk. Tenslotte kan aan de Koningin Wilhelminastraat het bedrijf op nummer 19-21 (terrein Quick) plaatsmaken voor om en nabij 15 woningen.

Al deze projecten zijn nog niet dermate concreet dat ze in dit bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Hiervoor zal dus een separate bestemmingsplanprocedure moeten worden gevolgd. De huidige situatie is daarom het uitgangspunt voor de regeling in het plan.



Ten behoeve van toekomstige woningbouwinitiatieven in het bebouwd gebied wordt in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Afwijking is mogelijk voor het toevoegen van woningen aan bestaand woongebied (binnen het bestaande bouwvlak), op grond van afdeling 3.4 van de Wro.



Uitbreiding binnen de rode contour

Bij het vastleggen van de rode contouren is de mogelijkheid tot woningbouw op diverse locaties aan de rand van de kern meegenomen. Ook binnen het bestaande bebouwde gebied liggen echter nog aanzienlijke open ruimtes waar uitbreiding mogelijk is. Het plan De Grutaker aan de zuidwestzijde van Hedel telt 117 woningen, welke de komende jaren worden gerealiseerd. Ook in de zuidwesthoek ligt De Zanden, een potentiële woningbouwlocatie waar ruimte is voor ongeveer 49 woningen. Het centraal in het dorp gelegen agrarische gebied (De Woerd) kan eventueel ruimte bieden aan circa 150 woningen, hiertoe is nog onderzoek gaande.

Naast deze grote uitbreidingslocaties is er tevens een aantal kleinere plekken in de kern aanwezig, waar uitbreiding mogelijk is, of weldra in gang zal worden gezet:

- Hooiweg 4-6: circa 14 woningen;
- nabij Koningin Wilhelminastraat 50: 20 woningen;
- Prinses Beatrixstraat (Uilenburg): 4 woningen en 13 appartementen;
- Uithovensestraat (Ruisch);
- Burgemeester Roseboomstraat: circa 30 woningen.

1 mogelijk uitbreidingsgebied

Alleen projecten waarvoor concrete planvorming bestaat, worden opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor de nog niet concrete projecten en plannen is een regeling in een bestemmingsplan thans nog niet aan de orde is. Te zijner tijd zal hiervoor een afzonderlijke planprocedure gevolgd worden.

Particuliere initiatieven

Inbreiding en uitbreiding binnen de rode contour van Hedel is ook mogelijk door (kleinschalige) particuliere initiatieven. Vaak betreft het de bouw van 1 of enkele woningen. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen met verleende vrijstellingen, waarin ook deze particuliere initiatieven zijn opgenomen.





Herstructureringslocaties

In Hedel zijn de laatste jaren diverse herstructureringsprojecten in uitvoer gebracht (Hogehof, Centrumplan). Daarnaast beschikt het dorp voor de toekomst nog over ten minste 2 andere potentiële herstructureringslocaties. Het gaat om Hageland, waar vanuit particulier initiatief circa 40 woningen kunnen worden gebouwd en om het Centrum-Oost, waar plaats is voor ongeveer 50 nieuwe woningen. Voor beide locaties geldt dat de daar nu gelegen woningen niet meer voldoen aan de huidige standaarden en derhalve vervangen dienen te worden. Van de huidige woningaantallen wordt circa 75% tot 80% teruggebouwd. Daarvan kan een deel, gezien de ligging van de locaties nabij het centrum, in de vorm van seniorenwoningen.

Daar concrete planvorming voor deze herstructureringen ontbreekt, wordt vooralsnog de huidige situatie vastgelegd.

1 herstructurering Hogehof

Locaties met te heroverwegen functie

Op diverse locaties in de kern zijn bedrijven gelegen in gebieden met overwegend woningbouw. De mogelijkheid bestaat (een deel van) deze bedrijven te vervangen door woningbouw. Om op termijn deze potenties uit te kunnen werken, is het noodzakelijk thans vast te leggen dat de aanwezige bedrijvigheid niet langer omgezet mag worden naar activiteiten uit zwaardere milieucategorieën. Overigens maken de reeds aanwezige burgerwoningen deze omzetting nu al moeilijk, zo niet onmogelijk.

Daar concrete planvorming voor de meeste van deze locaties ontbreekt, wordt vooralsnog de huidige situatie vastgelegd. Waar mogelijk worden wijzigingsbevoegdheden toegevoegd, die toekomstige herstructureringen wel mogelijk maken.



Mantelzorgvoorzieningen

Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen bij bestaande woningen wordt zonder meer toegelaten, voor zover dit plaatsvindt binnen de eigenlijke woning of de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen. Noch het volkshuisvestingsbeleid, noch de regelgeving op dit gebied stelt regels ten aanzien van de gezinssamenstelling (3-generatiegezin mogelijk) of verzet zich tegen de realisering van meerdere voorzieningen (badkamers, keukens) binnen een woning.



Mantelzorgvoorzieningen binnen vrijstaande bijgebouwen worden niet toegestaan. De benodigde investeringen zijn meestal zo hoog, dat een tijdelijk karakter niet aannemelijk is. Op het moment dat de zorg niet meer nodig is, bestaat het risico dat het bijgebouw gebruikt gaat worden als een kleine zelfstandige woning. Wel toegestaan wordt de realisering van een mantelzorgvoorziening in een tijdelijke woonunit, echter alleen zolang de zorg nodig is. Vanuit de markt wordt inmiddels de mogelijkheid geboden tot plaatsing van mobiele, tijdelijke woonunits (portacabins, containers) bij de woning.

Huisvesting tijdelijke werknemers

Intensieve huisvesting van tijdelijke werknemers vindt op dit moment niet plaats binnen Hedel. Eventuele mogelijkheden voor huisvesting van tijdelijke werknemers worden alleen geboden wanneer voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- huisvesting is noodzakelijk voor ter plaatse werkzame tijdelijke werknemers;
- de huisvesting vindt uitsluitend plaats op eigen terrein bij het bedrijf binnen de bedrijfswoning van de eigenaar/hoofdbewoner;
- het aantal te huisvesten tijdelijke werknemers gaat de capaciteit van de bedrijfswoning conform de geldende regelgeving niet te boven;
- de huisvesting heeft of kan geen onevenredige toename van de omgevingseffecten tot gevolg hebben c.q. bestaande waarden en belangen worden of kunnen niet onevenredig worden aangetast;

1 impressie Hedel





- er ontstaat of er kan geen dusdanige verkeersaan-trekkende werking ontstaan, dat verkeersoverlast optreedt, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen (herinrichten/aanleggen van wegen en/of parkeervoorzieningen buiten het terrein van het bedrijf) noodzakelijk wordt;
- de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving wordt of kan niet onevenredig worden aangetast.

(Agrarische) bedrijven en werken

In uitbreiding van de bedrijvigheid in de kern van Hedel wordt in de planperiode niet voorzien. Bedrijvigheid wordt primair geconcentreerd op bedrijventerrein De Kampen aan de noordzijde van het dorp. Met het oog op mogelijke uitbreidingen aan de zuidwestrand van Hedel, wordt handhaving laat staan uitbreiding van de agrarische activiteit op de lange termijn aldaar niet wenselijk geacht. In het kader van het bestemmingsplan buitengebied zijn de aanwezige agrarische bedrijven recent van een actuele bestemmingsregeling voorzien. Vooralnog is er geen aanleiding hierin op korte termijn verandering te brengen en zal derhalve de huidige situatie worden vastgelegd.

Voorzieningen en centrumfunctie

Door de uitvoering van het Centrumplan is de voorzieningenstructuur van Hedel verder versterkt. Een verdere groei van het voorzieningenaanbod wordt hierdoor mogelijk gemaakt. Door middel van het herinrichten van de Voorstraat kan tevens een impuls geven voor een verdere versterking van het winkelaanbod en de kwaliteit van het winkelgebied. Teneinde het onderling uitwisselen van functies in het centrumgebied eenvoudiger te maken, worden de functies detailhandel, dienstverlening en horeca hier samengevat onder de bestemming 'Centrum'.

Wat betreft de maatschappelijke voorzieningen zijn geen grootschalige ontwikkelingen of wijzigingen in het voorzieningenaanbod voorzien.

1 winkelgebied centrum





Groen- en speelvoorzieningen

De recreatieve voorzieningen (jachthavens) ten zuiden van de kern liggen allen buiten het plangebied en behoeven thans geen verdere regeling, maar bepalen wel mede de kwaliteiten van Hedel. Binnen het plangebied kunnen pauzevoorzieningen voor recreanten worden ingepast.

Wat betreft groen- en speelvoorzieningen wordt gestreefd naar het behouden en verder faciliteren van de spaarzame bestaande voorzieningen, teneinde de leefbaarheid voor de bewoners op peil te houden. De realisering van grootschalige nieuwe groenvoorzieningen of sportfaciliteiten binnen het plangebied is niet aan de orde.

Streefbeeldkaart

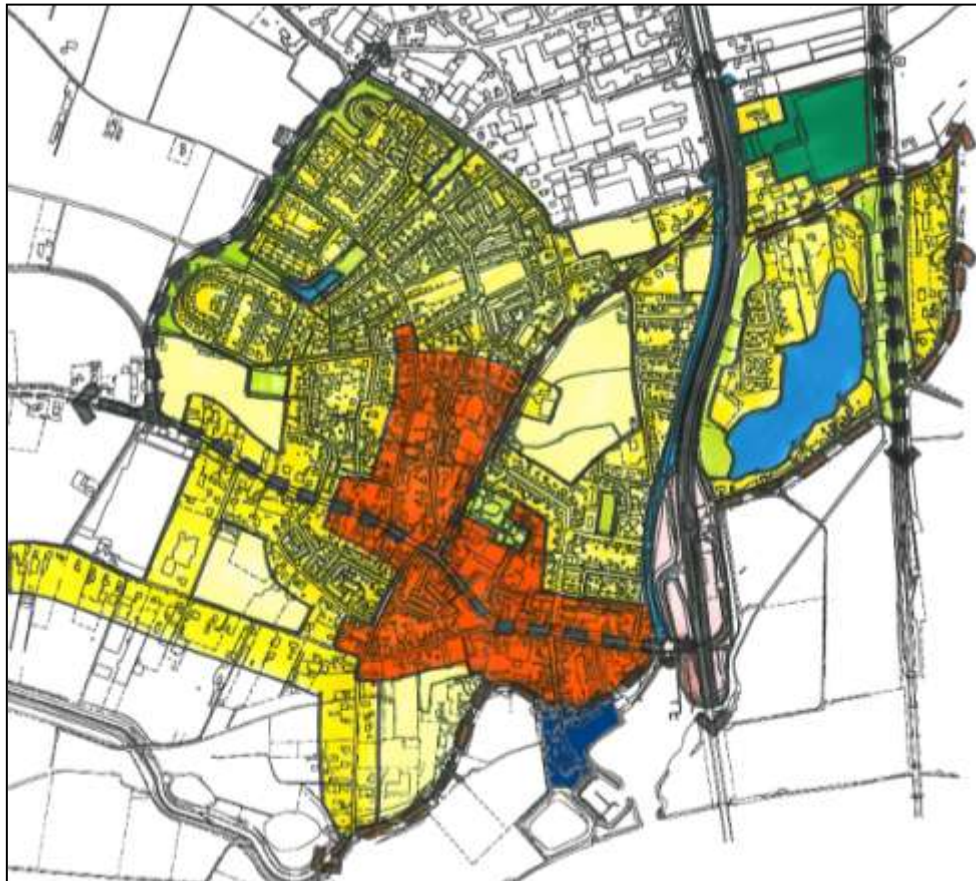
Het geschetste streefbeeld voor Hedel is vervat in een streefbeeldkaart (zie volgende pagina). Op het kaartbeeld is de zien dat de historische structuur gelegen is langs de oude uitvalswegen en dat het centrumgebied hierbinnen ligt. De woongebieden hebben zich rond de oude dorpskern ontwikkeld en dan met name in noordelijke en noordwestelijke richting.

Te zien is dat de Oude Rijksweg een grens vormt tussen de westelijk gelegen centrum- en woongebieden en het gebied ten oosten van de weg. De zone tussen de Oude Rijksweg en het spoor wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de Nieuwe Wiel, de daaraan gelegen woningbouw en de sportvelden in het noorden.

De herstructurering van de Oude Rijksweg draagt bij aan een hernieuwde koppeling tussen het oostelijke en westelijke gedeelte van Hedel.

- 1 **speelveld aan de Middelingenseweg**
- 2 **speelplek aan de Burg. J. Roseboomstraat**





Legenda

-  spoorlijn
-  gebiedsontsluitingsweg buiten bebouwde kom
-  gebiedsontsluitingsweg binnen bebouwde kom
-  historische ontsluitingsstructuur
-  historische bebouwing met gemengde functies
-  overwegend woongebied
-  toekomstig woongebied
-  groenstructuur
-  sportvelden
-  water
-  herstructurering Oude Rijksweg
-  riviergebonden activiteiten



Consequenties voor actuele waarden

Flora en fauna

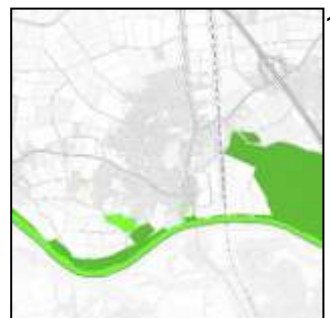
Het bebouwde gebied van Hedel is niet gelegen in een stiltegebied of in de ecologische hoofdstructuur, zoals die door rijk en provincie zijn afgebakend. Dit geldt evenzo voor de vastgelegde ontwikkelingsruimten aan de zuid en oostzijde van de kern. Ten zuiden van Hedel liggen langs de Maas EHS natuur- en verweingsgebieden en een EHS verbindingszone. Binnen het bebouwde gebied van Hedel zijn waarden op het gebied van flora en fauna aanwezig. De gronden zijn in gebruik als erf of tuin bij de aanwezige bebouwing, als groenvoorziening of als agrarisch gebied. Ter plaatse van het EHS-verweingsgebied aan de zuidrand zou eventueel waardevolle flora en fauna aanwezig kunnen zijn.

Blijkens gegevens van het Natuurloket is slechts in beperkte mate informatie voor handen over de aanwezigheid van soorten, die overeenkomstig de Flora en faunawet om extra bescherming vragen of die in hun voortbestaan bedreigd worden. Van de gedocumenteerde beschermde broedvogels, zoogdieren, libellen en amfibieën is het het meest waarschijnlijk dat deze in de waterrijke omgeving buiten de kern van Hedel voorkomen. In het kader van de Natuurbeschermingswet zijn geen gebieden aangewezen.

Binnen het plangebied zijn thans geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, die nader onderzoek naar flora en fauna-aspecten noodzakelijk maken. Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat geen flora en fauna-aspecten in het geding zijn.

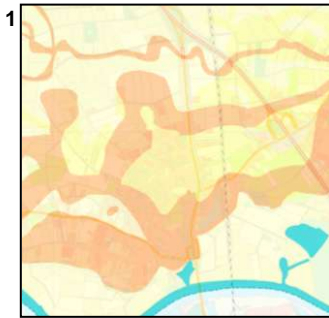
Cultuurhistorie

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit bebouwing. Op enkele locaties, met name aan de zuidwestrand, is nog sprake van relatief open gebieden. Deze gebieden hebben een middelhoge waardering wat betreft historische geografie. Aangezien de planvorming in dit bestemmingsplan niet voorziet in grootschalige uitbreiding van de bebouwing, doet deze geen afbreuk aan de aanwezige landschappelijke waarden.



- 1 **ecologische Hoofdstructuur**
(bron: atlas groen Gelderland
provincie Gelderland)
- 2 **historische geografie** (bron:
kaart cultuurhistorische
waarden
provincie Gelderland)
- 3 **legenda**





Archeologie

Wat betreft archeologie geldt voor een groot deel van het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij nieuwe ontwikkelingen bestaat daardoor de noodzaak tot archeologisch onderzoek in deze gebieden. Zo nodig worden nieuwe ontwikkelingen aan de archeologische waarden aangepast. Het plan voorziet thans niet in de ontwikkeling van nieuwe locaties in de gebieden waarvoor een hoge verwachtingswaarde geldt of waar archeologische monumenten zijn gelegen. Aanwezige of te verwachten archeologische waarden worden dan ook niet aangetast. Het onderhavige bestemmingsplan heeft daarmee geen nadelige gevolgen voor de aanwezige archeologische waarden.

Voor de opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat geen cultuurhistorische en/of archeologische aspecten in het geding zijn.

Bodem en water

Het plangebied is niet gelegen in een gebied met bijzondere bodem- of aardkundige waarden. Consequenties voor bodemkwaliteiten worden niet voorzien, aangezien het plan geen nieuwe ontwikkelingen behelst.

Het gebied maakt evenmin deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied. Wel is het overgrote deel van het plangebied gelegen in een oppervlaktewaterbeschermingsgebied. Hierbinnen geldt een beschermingsregime voor het oppervlaktewater ten behoeve van de drinkwaterbereiding. Daar het planvoornemen niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, heeft dit geen consequenties voor het oppervlaktewaterbeschermingsgebied.

1 Indicatieve Kaart

Archeologische Waarden

(bron: kaart

cultuurhistorische waarden

provincie Gelderland)

2 legenda



Consequenties voor de waterhuishouding

Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding

Het beleid is gericht op het vasthouden van gebiedseigen water en het voorkomen van wateroverlast. Met name door afkoppelen van verhard oppervlak kan hier invulling aan gegeven worden. Infiltratievoorzieningen zijn niet mogelijk in verband met de hoge grondwaterstand.



Het streven naar ecologisch gezond water is gericht op het voorkomen van emissies naar het grondwater. Dit betekent onder meer dat het materiaalgebruik dient te voldoen aan de eisen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Tevens dient het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen vermeden te worden.

Oppervlaktewater

Door het plangebied lopen enkele watergangen, onder beheer van Waterschap Rivierenland. Deze watergangen zorgen van oorsprong met name voor de afwatering van aangrenzende (agrarische) percelen. Voor de randzones en de boomgaard centraal in het dorp is deze functie nog steeds actueel, gezien de huidige agrarische bestemmingen. Het betreft deels A-watergangen, die als zodanig bestemd moeten worden.

Behalve waterlopen zijn ook grotere wateroppervlakten aanwezig, zoals de Nieuwe Wiel, de wielen in het zuidoostelijke deel van het plangebied en de waterpartij in de nieuwbouwwijk De Baronie. Deze wateroppervlakten staan in directe verbinding met de waterlopen.

Waterberging

Hedel is gelegen op een stroomrug aan de Maas. Maatregelen in het kader van 'Ruimte voor de rivieren' (hoogwaterbescherming) zijn binnen het plangebied niet aan de orde. Specifieke maatregelen voor (regionale) waterberging vinden in de landelijke gebieden van Hedel en de directe omgeving niet plaats. Wel is sprake van onvoldoende ruimte voor waterberging in het stedelijke watersysteem. Voor dit waterbergingstekort voor de bestaande bebouwing ligt dus nog een waterbergingsopgave, zoals ook genoemd in het Waterplan Bommelerwaard uit 2007. In de uiterwaarden vindt reguliere waterberging plaats bij hoog water.

1 uitsnede leggerkaart
Bommelerwaard (bron:
Waterschap Rivierenland)





Afvoer schoon- en vuilwater

Bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde rioleringsstelsel. Verhard oppervlak van nieuwe bebouwing mag niet aangekoppeld worden op de riolering. In eerste instantie dient te worden onderzocht of infiltratie van het hemelwater mogelijk is. Door de hoge grondwaterstand is in de gemeente Maasdriel geen infiltratie mogelijk, derhalve is naar de mogelijkheid van afvoer naar het oppervlaktewater bekeken. Hemelwater van schoon dakoppervlak kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat afstroomt van wegen en parkeerplaatsen mag via een filtervoorziening lozen op het oppervlaktewater.

De versnelde afvoer van hemelwater door toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door de aanleg van compenserende berging. Deze kan bestaan uit een voorziening die loost op het oppervlaktewater of uit een uitbreiding van het oppervlaktewater. Bij het bepalen van de benodigde bergingscapaciteit wordt verwezen naar het beleid van het waterschap.

Binnen de kern Hedel is nog niet overal een gescheiden rioolstelsel aanwezig. De aanleg hiervan zal echter gefaseerd plaatsvinden.

Duurzaam waterbeheer

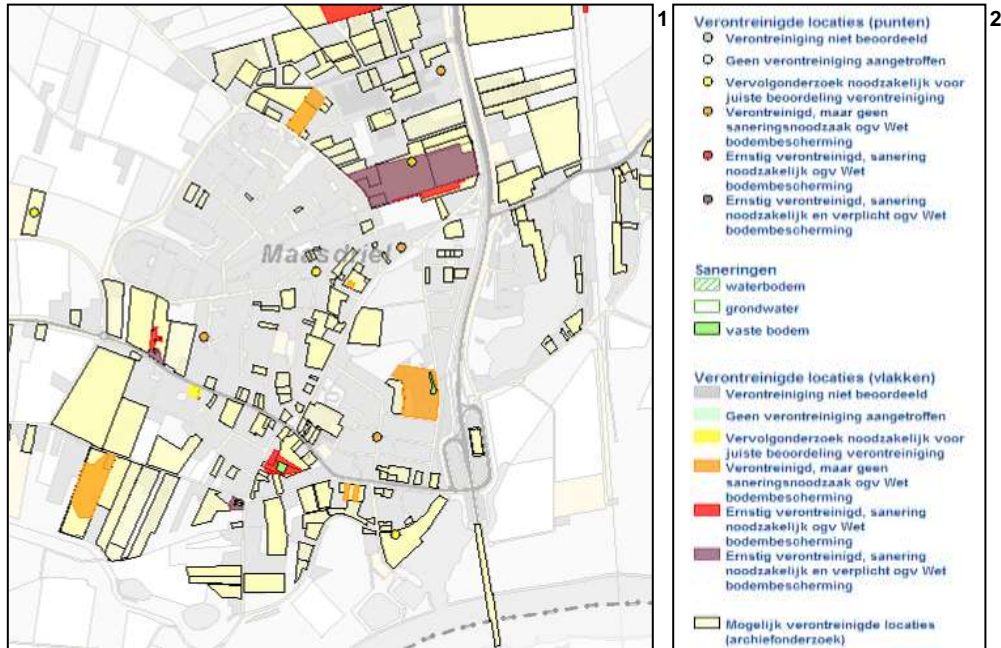
Aangezien het bestemmingsplan een beheersplan betreft, waarin slechts beperkte ontwikkelingen plaats kunnen vinden, zijn de mogelijkheden om duurzaam waterbeheer voor de bestaande bebouwing te concretiseren beperkt. Het bestemmingsplan biedt daar nauwelijks mogelijkheden toe.

Watertoets

Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat voldaan kan worden aan de vanuit de waterhuishouding te stellen voorwaarden. In het kader van de watertoets wordt het bestemmingsplan ook voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland, Rijkswaterstaat en de provincie Gelderland. De gemaakte opmerkingen worden in het bestemmingsplan verwerkt.



Consequenties op het gebied van milieu



Geluid

Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds beoordeeld op welke wijze aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien aan de bepalingen van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Een eerste indicatie of geluidhinder aan de orde kan zijn, geeft de atlas milieusignalering.

Bodem

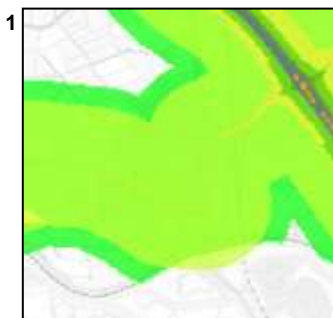
Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Bodemonderzoek in-gevolge de Wet bodembescherming heeft dan ook niet plaatsgevonden.

Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies.



- 1 bodem: (mogelijk) verontreinigde locaties (bron: atlas milieusignalering provincie Gelderland)**
- 2 bodem: legenda**
- 3 geluidzones van provinciale wegen (paars-oranje schakering) en spoorlijn (lichtrood) (bron: atlas milieusignalering provincie Gelderland)**





Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies. Een eerste indicatie of bodemverontreiniging aan de orde kan zijn, geeft de atlas milieusignalering.



Lucht

Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de luchtkwaliteit, indachtig het de Wet luchtkwaliteit, achterwege blijven. Overigens zijn in de directe omgeving geen rijks- of provinciale wegen aanwezig, noch vinden bedrijfsactiviteiten plaats, die een dusdanige overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit tot gevolg hebben, dat woningbouw ter plekke niet tot de mogelijkheden zouden behoren. De Rijksweg A2 ligt op geruime afstand van het plangebied en oefent geen directe of indirecte nadelige invloeden daar op uit.

Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat de luchtkwaliteit bij deze projecten niet in het geding is.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien is aangetoond dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

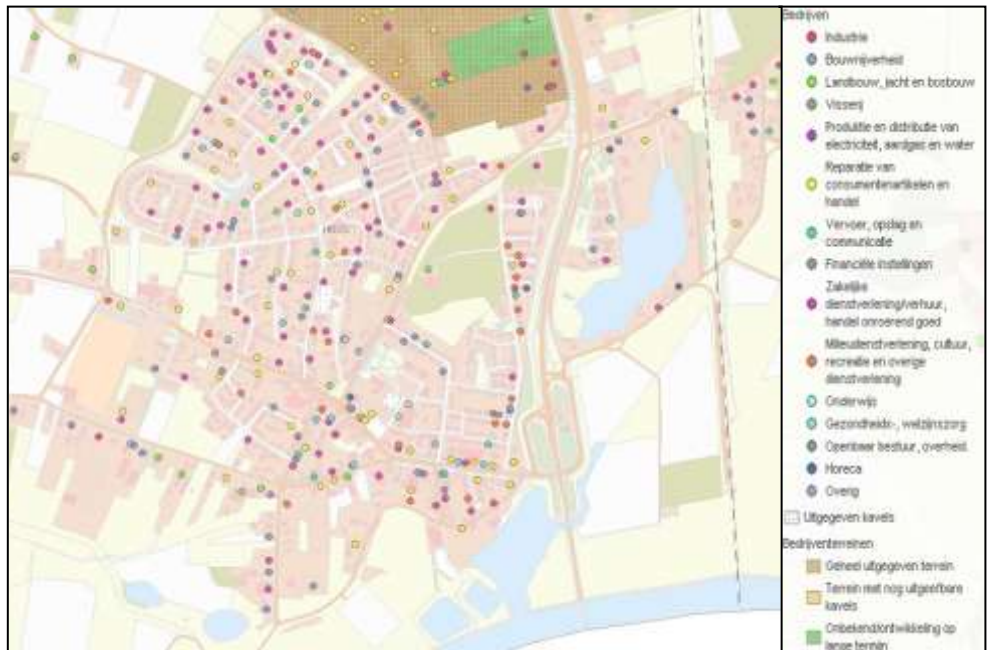
1 **lucht: luchtverontreiniging**
wegen (bron: atlas milieusignalering provincie Gelderland)

2 **lucht: legenda**

Geurhinder

In en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele inrichtingen die stank- of geuroverlast tot gevolg kunnen hebben. In de huidige situatie wordt aan de bepalingen aangaande de geurnormering conform de Wet geurhinder en veehouderij voldaan. Aangezien geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen is verder onderzoek naar geurhinder achterwege gebleven.





Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat wordt voldaan aan de bepalingen inzake geurhinder c.q. de Wet geurhinder en veehouderij.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij.

Externe veiligheid

Als gevolg van risico of gevaar zijn in of direct om het plangebied beperkende ruimtelijke consequenties aanwezig. Aan de Uithovensestraat 44 een brandstoftankpunt gelegen, waar ook verkoop van LPG en opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop wordt in het bestemmingsplan een veiligheidszone opgenomen, waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van ruimtelijke ingrepen. Over de door Hedel lopende spoorlijn is geen route met frequent transport van gevaarlijke stoffen gelegen. Leidingen voor transport van gevaarlijke stoffen ontbreken ook.

1 inrichtingen in Hedel (bron: kaart mijn leefomgeving provincie Gelderland)



Ten zuiden van het plangebied stroomt de Maas, een vaarweg die deel uitmaakt van de Maasroute en waarover gevaarlijke stoffen vervoerd mogen worden. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maasroute leidt tot risico's voor de scheepsbemanningen en aanwonenden. Aan de risicocontour uit de Richtlijn Vaarwegen is per 1 januari 2010 een nadere invulling gegeven als gevolg van de inwerkingtreding van het Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, gelet op de invoering van het basisnet. Derhalve dient rekening te worden gehouden met de vervoerscijfers zoals die in de bijlage van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen.

Voor de Maasroute betreft het de onderstaande vervoerscijfers voor binnenvaartschepen:

Type LF1: 803	Type GF2: 0
Type LF2: 2.710	Type GF3: 289
Type LT1: 40	Type GT3: 258
Type LT2: 0	Type GT5: 0

De Maas maakt onderdeel uit van het Basisnet Water. De vaarweg behoort tot de zogenaamde Maasroute en is gedefinieerd als groene route 'binnenvaartcorridor zonder toetsafstand'. Bij groene vaarwegen is geen sprake van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar op het water of buiten de waterlijn. Er is evenmin verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege nauwelijks merkbare effecten op het groepsrisico. Ook zijn geen plasbrandaandachtsgebieden aanwezig.

Hinder als gevolg van bedrijvigheid

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal, voornamelijk kleine, bedrijven. In de huidige situatie is geen sprake van overlast van deze bedrijven. De bedrijfsactiviteiten zijn door middel van de milieuregelgeving en de verstrekte milieuvergunningen afgestemd op de milieugevoelige functies in de omgeving. Voor enkele van de tussen woongebieden gelegen bedrijven geldt dat hiervoor plannen bestaan om deze te verplaatsen of op te heffen.



Daar het plan niet rechtstreeks voorziet in nieuwe ontwikkelingen is onderzoek naar hinder door de aanwezige bedrijvigheid niet uitgevoerd.

Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat geen sprake is van een conflicterende situatie ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid in de omgeving.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien dit niet leidt tot hinder door bedrijvigheid.

Overige zoneringen

Verdere zoneringen tengevolge van de ligging nabij hoofdinfrastructurele werken zijn niet aan de orde. Het plangebied is op ruime afstand gelegen van de Maas en hoofdwegen.

Over Hedel is wel een laagvlieggebied voor militaire luchtvaart gelegen. Daar het plan niet voorziet in de ontwikkeling van bebouwing of andere bouwwerken met een hoogte, die boven de maximaal toegestane bouwhoogte uitkomt, heeft dit geen consequenties voor de planvorming.





Doel: beheer en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden

Doel van dit hoofdstuk is het inspelen op beheer en toekomstige ontwikkelingen, door het geven van een gemeentelijke visie op het ruimtelijk en daaraan flankerend beleid. Ook wordt gekeken hoe toekomstig kan worden omgegaan met meer integrale afwegingskaders en veranderende regelgeving op ruimtelijke ordenings- en milieugebied.

Duidelijkheid bij het maken van regels

'Laten zien wat mag, in plaats van alles uitschrijven in regels' is het uitgangspunt geweest bij het maken van de regels in dit bestemmingsplan.

Om goede regels te kunnen maken, moeten duidelijke begripsbepalingen beschikbaar zijn. Dit zijn de meest gangbare termen of wettelijke definities, zoals voor de redactie van bestemmingsplanregels gebezigd. Het zijn geen voorschriften of regels op zich.

Om voor de burger geen misverstanden met de Woningwet te creëren is daar waar mogelijk aansluiting gezocht met deze wet. Dit is gebeurd door het gelijklopend maken van definities/begripsomschrijvingen of door de verhouding tussen verschillende definities nadrukkelijk aan te geven.

1 impressie Hedel

Bestemmingsplanregels zijn nooit zomaar opgesteld. De gemeente Maasdriel heeft daar een bedoeling mee. Voor de burger (aan het loket) en de gemeente Maasdriel zijn dit regels aangaande wat mag en niet mag, al dan niet van verdere voorwaarden voorzien.



Wonen

Voor alle burgerwoningen, zowel die in de woongebieden als verspreide woningen in gemengde gebieden, wordt het volgende beleid gevoerd:

1. bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woon-
genot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of bijbouwvlak. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe (ter vervanging van bestaande) woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen (anders is planherziening noodzakelijk).
2. onder de bestemming wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis verbonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is 40% en ten hoogste 45 m². Aan huis verbonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en de woning als zodanig herkenbaar blijft. Aan huis verbonden bedrijven zijn niet rechtstreeks toegestaan (maar via een omgevingsvergunning en met vergelijkbare maatvoering).
3. het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningsplitsing) is alleen onder voorwaarden toegestaan en derhalve gekoppeld aan een omgevingsvergunning.
4. het beleid bij her- en verbouw van woningen, die goed zijn gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderenhuisvesting (zogenaamde levensloopbestendige woningen).



1 impressie Hedel





5. het beleid is gericht op de realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit:
 - menging van tuin- en straatgericht wonen;
 - vermindering van blinde eindgevels bij woningen.
6. het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar, duurzaam en energiebewust bouwen.
7. het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in de welstandsnota of een afzonderlijk beeldkwaliteitplan.
8. bij de realisering van nieuwe woningen worden de parkeerkencijfers/-normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor woningbouw, gehanteerd.

Wonen en mantelzorg

Een bijzonder item aangaande wonen betreft mantelzorg, dienaangaande wordt het volgende beleid gevoerd:

1. het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming woondoeleinden is zonder meer mogelijk, wanneer dit binnen hetzelfde bouwvlak plaatsvindt (woning met aangebouwde bijbouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van de gezinsamenstelling (bijvoorbeeld 3-generatie gezin). De woningwet verzet zich immers niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden, noch ziet de overheid toe op de gezinssamenstelling.
2. geheel anders is de situatie naar het oordeel van het gemeentebestuur, wanneer de mantelzorgvoorziening in een tijdelijke vrijstaande woonunit wordt gerealiseerd. Het onderscheid met een kleine zelfstandige woning is zo minimaal, dat een omgevingsvergunningprocedure moet worden gevoerd. De benodigde investeringen zijn meestal zo hoog dat ook het tijdelijke karakter niet aannemelijk is.

1 impressie Hedel



Bovendien wordt zo niet alleen ingezoomd op de verzorging van ouderen, maar op alle categorieën zorgbehoevenden ongeacht de leeftijd.

3. ter ontmoediging van perceelssplitsing blijft de anti-dubbeltelbepaling van kracht voor het oorspronkelijke perceel. Hiermee wordt het verder volbouwen met bijbouwen van het perceel voorkomen.



Huisvesting tijdelijke werknemers

Een bijzondere vorm van wonen, die indien niet goed geregeld aanleiding kan geven tot veel overlast, betreft ook de huisvesting van tijdelijke werknemers. Het volgende beleid is van toepassing:

1. de gemeente Maasdriel heeft geen opvangfunctie voor het huisvesten van tijdelijke werknemers, werkzaam in andere gemeenten. Derhalve wil de gemeente alleen huisvesting toestaan ten behoeve van tijdelijke werknemers, werkzaam bij bedrijven binnen de gemeente. De bedrijven die van deze werknemers gebruik maken, kunnen in de huisvesting hiervan voorzien, in principe echter alleen op eigen terrein bij het bedrijf.
2. in het bestemmingsplan wordt ter verduidelijking een algemeen verbod tot het huisvesten van tijdelijke werknemers opgenomen. Ten behoeve van het huisvesten van tijdelijke werknemers, werkzaam bij bedrijven binnen de kern Hedel kan hiervan worden afgeweken. Onder voorwaarden in relatie tot de omvang van de bebouwing en tot omgevingseffecten is huisvesting in de woning van de eigenaar/hoofdbewoner toegestaan.
3. bestaande huisvesting van tijdelijke werknemers in woningen binnen de bebouwde kom wordt toegelaten, maar voorzien van een uitsterfconstructie. Wanneer niet langer sprake is van huisvesting van deze werknemers, mag deze niet weer opnieuw opgestart worden.

1 impressie Hedel



1



Centrumdoeleinden

Voor het specifieke centrumgebied aan de Blankensteijn - Voorstraat - Uithovensestraat wordt het volgende beleid gevoerd:

1. in de gemeentelijke hiërarchie is het gebied, qua functie en omvang, te positioneren als hoofdvoorziening.
2. de verzamelbestemming beoogt de nodige dynamiek (onderlinge uitwisselbaarheid) mogelijk te maken, ten einde de centrumfunctie te versterken. De bestemming laat de vestiging van 1 supermarkt toe. Een maximum bruto vloeroppervlak (bvo) wordt niet opgenomen. Marktontwikkelingen enerzijds en de beschikbare ruimte en parkeerfaciliteiten anderzijds bepalen de omvang van de supermarkt.
3. daarnaast zijn toelaatbaar detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca. Ter zake de onderlinge uitwisselbaarheid gelden vrijwel geen beperkingen. De centrumvoorzieningen zijn onderling vrij uitwisselbaar, met uitzondering van de horecavoorzieningen, die alleen onder voorwaarden (middels een omgevingsvergunning) op andere dan de huidige locaties toelaatbaar zijn. Verder geldt dat de lokale verzorgingsstructuur niet mag worden ontwricht en de verkeersafwikkeling en parkeerbalans niet onevenredig mogen worden verstoord.
4. aan de centrumvoorzieningen wordt de fysieke ruimte geboden om tot revitalisering en bouwkundige vernieuwing te komen. Invulling van deze ruimte wordt steeds mede gezien in het licht van de lokale verzorgingsstructuur, de parkeerbalans en de milieuhygiënische situatie.
5. voor zover geen sprake is van een centrumvoorziening, is binnen de bestemming vooralsnog het gebruik van de begane grond voor woondoeleinden toelaatbaar. Is reeds sprake van een centrumvoorziening, dan mag deze niet meer omgezet worden in een woonfunctie op de begane grond. Wordt een

1 impressie Hedel



woonfunctie op de begane grond gedurende een periode van 2 jaar niet meer uitgeoefend, dan komt deze te vervallen ten faveure van centrumvoorzieningen (uitsterfconstructie). In combinatie met een centrumvoorziening is ook bewoning van de bovenverdieping(en) toegestaan. Uitbreiding van het aantal woningen is mogelijk, mits passend binnen de gemeentelijke woningbouwcijfers, milieuhygiënisch toelaatbaar en voldoende parkeerruimte beschikbaar is.

6. bij nieuwvestiging, uitwisseling of uitbreiding van een centrumvoorziening dan wel toevoeging van woningen worden de parkeerkcijfers en -normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor dergelijke voorzieningen, gehanteerd.

Detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke doeleinden

In de kern Hedel zijn detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke doeleinden van oudsher aan de doorgaande route door het dorp gelegen, alsmede op enkele centrale plekken binnen de woongebieden. Voor deze buiten het centrumgebied gelegen voorzieningen wordt het volgende beleid gevoerd:

1. een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar op ingespeeld moet kunnen worden. Alleen wanneer de parkeerbilans en de milieuhygiënische situatie daarbij in het geding zijn, worden beperkingen opgelegd.
2. onderlinge uitwisselbaarheid is onder voorwaarden toelaatbaar, uitgezonderd de horecavoorzieningen die niet op andere dan de huidige locaties toelaatbaar zijn.
3. bij nieuwvestiging of uitbreiding van dienstverlening, detailhandel, horeca of een maatschappelijke voorziening worden de parkeerkcijfers en -normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor dergelijke voorzieningen, gehanteerd.



1



Bedrijven

Voor de verspreid over de kern gelegen bedrijven wordt het volgende beleid gehanteerd:

1. de bestaande bedrijfsactiviteiten worden gecontinueerd. Bedrijven worden daartoe waar mogelijk voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen. Ook hier is het streven intensief ruimtegebruik.
2. gelet op de ligging in woongebied zijn alleen bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toelaatbaar. Bedrijven uit zwaardere milieucategorieën verdragen zich niet met de ligging in woongebied. Bestaande bedrijven uit zwaardere milieucategorieën worden gehandhaafd onder de veronderstelling dat in het verleden een afdoende afstemming van de bedrijfsactiviteiten op de milieugevoelige functies in de omgeving heeft plaatsgehad (via milieuvergunning).
3. bij de bedrijven is de oprichting van een bedrijfswoning toelaatbaar. In alle gevallen is deze reeds aanwezig. Gelet op de aard van de toelaatbare bedrijvigheid en de ligging nabij woongebied is de aanwezigheid van bedrijfswoningen aanvaardbaar.
4. bij nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijven worden de parkeerkencijfers en -normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor bedrijfsvestigingen, gehanteerd.

1 impressie Hedel

Agrarische bedrijvigheid

Agrarische bedrijfsdoeleinden zijn van oudsher aanwezig in Hedel. Echter rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid dat agrarische bedrijven beëindigd worden. In dat geval is sprake van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing. Het beleid is primair gericht op handhaving:

1. een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar rekening mee gehouden dient te worden. Echter dit mag nooit een verslechtering van de milieuhygiënische situatie tot gevolg hebben.



2. in het kader van de noodzaak van nieuwe economische dragers, wordt gestreefd naar een zo doelmatig mogelijk hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen.
3. het streven naar het meest doelmatig gebruik houdt in dat niet bij voorbaat al gebruiksvormen worden uitgesloten. Met het oog op de ligging in woongebied wordt primair gestreefd naar woningbouw, of anderzijds een invulling met kleinschalige, lichte bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2, vormen van dienstverlening, zowel commercieel als maatschappelijk (zorg, educatie, kunst en cultuur), en/of recreatieve activiteiten.
4. gebruiksvormen, die per saldo (in vergelijking met de oorspronkelijke functie) een grotere milieubelasting voor de omgeving met zich meebrengen, dan wel een aantasting van aanwezige waarden met zich meebrengen zijn niet toelaatbaar. Eveneens worden gebruiksvormen die een dusdanig verkeersaantrekkende werking hebben, dat verkeersoverlast ontstaat en daardoor het treffen van maatregelen noodzakelijk wordt, geweerd. Tot slot worden ook die gebruiksvormen, die een aantasting van de leefbaarheid, in de zin van de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving, betekenen niet toegelaten.
5. bij de voormalige (agrarische) bedrijven is de oprichting van een bedrijfswoning toelaatbaar. In de meeste gevallen is deze reeds aanwezig. Gelet op de aard van de toelaatbare gebruiksvormen en de ligging nabij woongebied is de aanwezigheid van bedrijfswoningen aanvaardbaar.
6. bij de nieuwe gebruiksvormen worden de parkeercijfers en -normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor vergelijkbare gebruiksvormen, gehanteerd.



1 impressie Hedel



Sportvoorzieningen

De bestaande voorzieningen op sportgebied, zijnde het sportpark De Winkels aan de Oude Rijksweg wordt gehandhaafd. Het beleid is erop gericht:

1. de bestaande bebouwing te voorzien van de mogelijkheid in te kunnen spelen op veranderende eisen op het gebied van comfort en milieuhygiëne. Er worden geen nieuwe grootschalige gebouwde voorzieningen toegestaan.

Groen en water

Met betrekking tot groen wordt het volgende beleid gevoerd:

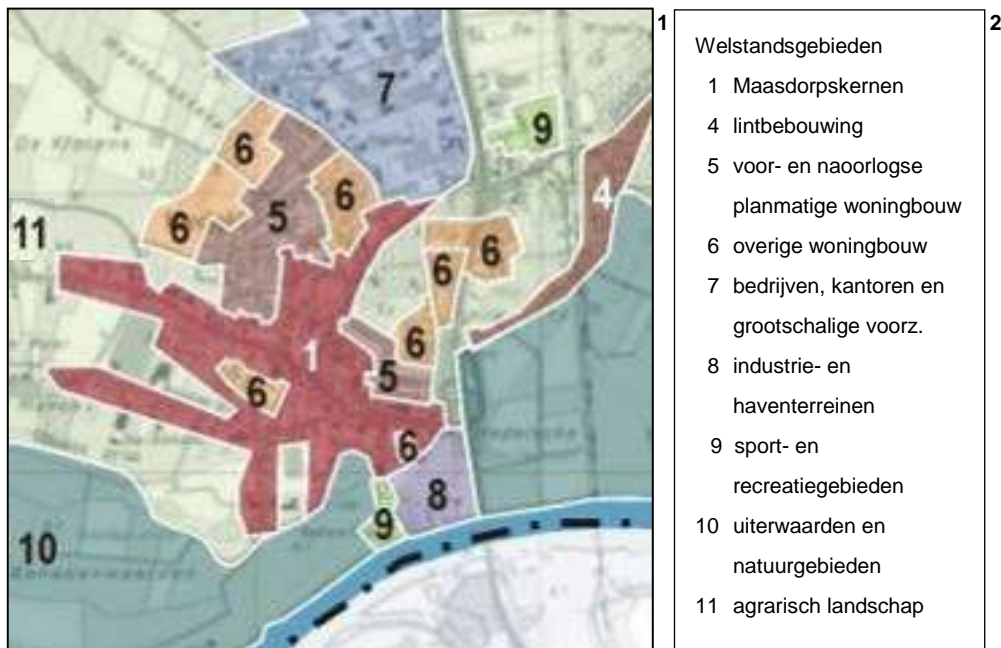
1. het spaarzame groen en het aanwezige water zijn voor de kern Hedel identiteitsbepalende bestemmingsplanelementen, die als zodanig gehandhaafd dienen te blijven. De aanwezige groen- en speelvoorzieningen worden inclusief de aanwezige waterpartijen in hun huidige omvang gehandhaafd.
2. de aanwezige al dan niet overkluisde watergangen worden in hun huidige omvang gehandhaafd en van een beschermingszone voorzien ten behoeve van met name het onderhoud van de betreffende watergang.

Infrastructurele voorzieningen

Sommige zaken spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeers- en verblijfsruimte, nutsvoorzieningen en begraafplaatsen:

1. het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting zijn zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.
2. beleid dat leidt tot een herinrichting is wel aan de projectvoorbereidingsregels in het kader van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) onderhevig.





Stedenbouwkundig beeld

Om kwaliteit te bereiken is verwijzing naar een goed stedenbouwkundig beeld onontkoombaar. Daarmee loopt de gemeente het gevaar subjectieve criteria te hanteren. De gemeente heeft derhalve in het kader van de Woningwet een welstandsnota vervaardigd. Deze Welstandsnota Gemeente Maasdriel is in mei 2004 vastgesteld en op onderdelen aangepast en vereenvoudigd in september 2004. De welstandsnota behelst het gehele grondgebied van de gemeente Maasdriel. Echter naar gelang de aanwezige waarden is sprake van een laag of hoog beschermingsniveau.

Enerzijds zijn welstandsgebieden (ruimtelijk/morfologisch of functioneel samenhangende gebieden) aangeduid, anderzijds is daaraan een bepaald welstandsniveau gekoppeld.

Niveau 1 betreft de zeer waardevolle welstandsgebieden en is gericht op consolidatie van de historische context. Hieronder valt de Maasdorpskern in Hedel. Niveau 2 betreft de bijzondere welstandsgebieden, waar een extra inspanning tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit wordt vereist. Hieronder vallen de lintbebouwing, bedrijven, kantoren en grootschalige voorzieningen, alsmede de uiterwaarden en natuurgebieden. Daarnaast is sprake van niveau 3 (de reguliere welstandsgebieden) en niveau 4 (welstandsvrije gebieden).

- 1 **overzicht welstandsgebieden**
- 2 **legenda welstandsgebieden**



In de nota zijn ook gebiedscriteria opgenomen. Deze zijn afgeleid van de in de diverse welstandgebieden onderscheidde waarden en kwaliteiten en dienen bij de welstandsbeoordeling, naast de reguliere welstandseisen, betrokken te worden.

Ter objectivering van de bestemmingsplaneisen wordt ook steeds getoetst op het van toepassing zijn van die gebiedscriteria op onderhavige plandelen van Hedel.

Nadere eisen

Waar en hoe gebouwd moet worden, volgt uit de basis-eisen van de bestemmingsplanregels. De keuze voor een gedetailleerde planopzet pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouw mogelijkheden.

De situering en omvang van bebouwing, die een nadelige invloed hebben op de algemene veiligheid of anderszins gevaar inhouden, moeten kunnen worden voorkomen. De gemeente heeft daartoe de mogelijkheid eisen aan de situering en omvang van bebouwing te stellen.

Tot slot

Ook nog brengt het gemeentebestuur van Maasdriel tot uitdrukking dat een aantal regels van algemeen en administratief karakter onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan, zoals algemene bevoegdheid tot afwijking en wijziging, overgangsbepaling en citeerbepaling.

De in het plan opgenomen regeling voldoet aan de wettelijke vereisten, zoals onder meer vastgelegd in de SVBP2008, IMRO2008 en PRBP2008.



Economische uitvoerbaarheid

Realisering door derden

Het plan voorziet niet in de ontwikkeling van locaties door de gemeente Maasdriel. De wel opgenomen nieuwe projecten worden door derden/particulieren gerealiseerd. De met de daadwerkelijke realisering gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer(s). Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer(s).

Voorgaande overziend zijn er voor de gemeente Maasdriel, behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en procesbegeleiding, geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

In het bestemmingsplan 'Hedel' is geen sprake van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan 'Hedel' hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.



Planschade

Het bestemmingsplan kent vooral een beheerskarakter. In het plan is met name de bestaande situatie vastgelegd, met een enkele nieuwe ontwikkeling waarover de besluitvorming reeds is afgerond. Het plan voorziet niet in beëindiging van thans plaatsvindende activiteiten en/of functies. Wel zijn toekomstige ontwikkelingsrichtingen aangegeven, echter deze zijn niet dermate concreet dat deze reeds te vertalen zijn in het bestemmingsplan.

Gelet op bovenstaande wordt verondersteld dat geen planschade zal ontstaan tengevolge van het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Hedel.



Retrospectieve toets

Provinciaal beleid conform structuurvisie

Het bestemmingsplan Hedel betreft een bestemmingsplan met een sterk beheersmatig karakter. Enkel zijn een aantal nieuwe projecten opgenomen, waarvan in een eerder stadium reeds is geoordeeld dat deze niet strijdig zijn met provinciaal en gemeentelijk beleid, dat geen waarden in het geding zijn en dat geen strijdigheid bestaat met water- en milieuaspecten.

In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie opnieuw vastgelegd en van een actuele regelgeving voorzien. Aan de hand van enkele streefbeelden is een doorkijk naar de verdere toekomstige ontwikkeling van de kern gegeven. Dit streefbeeld is niet vertaald in concrete nieuwe bestemmingen, daartoe strekkende planvorming ontbreekt vooralsnog.

Wel zijn aan enkele bestemmingen wijzigingsbevoegdheden toegevoegd om ontwikkelingen, die stroken met de streefbeelden, mogelijk te kunnen maken. Daarnaast zijn aan enkele bestemmingen voorwaarden toegevoegd met het oogmerk de gewenste toekomstige ontwikkeling conform de streefbeelden niet moeilijker realiseerbaar of zelfs onmogelijk te maken.

In het bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien, die afwijken van het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Gelderland 2005 of andere provinciale beleidsdocumenten.

Bestemmingswijzigingen

In het bestemmingsplan zijn op enkele locaties functies onder nieuwe bestemmingen gebracht, dan wel is sprake van nieuwe ontwikkelingen, die een andere bestemming vereisen.



Vastleggen bestaande situatie

In dit geactualiseerde bestemmingsplan is vooral gekeken naar de aanvaardbaarheid van tussentijdse ontwikkelingen in relatie tot het op de toekomst gerichte beleid. De bestaande situatie is daarmee, binnen het kader van de ruimtelijke ordening, gelegaliseerd.

Overgangsregels

In het bestemmingsplan worden overgangsregels opgenomen, die voorkomen dat strijdig gebruik en/of illegaal gerealiseerde bebouwing onder het overgangsrecht vallen en op deze wijze gelegaliseerd worden. Strijdig gebruik en illegale bouw blijven ook onder de nieuwe bestemmingsregeling strijdig en illegaal.



Verslag vooroverleg en inspraak

Vooroverleg en inspraak

In het kader van het vooroverleg zijn diverse instanties door de gemeente Maasdriel aangeschreven met het verzoek hun opmerkingen bij het voorontwerp bestemmingsplan Hedel kenbaar te maken.

Van 17 december 2009 tot en met 27 januari 2010 heeft gedurende 6 weken het voorontwerp bestemmingsplan Hedel ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Kerkdriel. Tijdens deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden reageren op het plan.

Gedurende de inspraakperiode is op 12 januari 2010 een inspraakavond gehouden in Gelre's End in Hedel. Tijdens deze avond werd het plan toegelicht en was er gelegenheid tot het stellen van vragen en het geven van reacties.

In dit verslag zijn achtereenvolgens behandeld de vooroverlegreacties, de schriftelijke inspraakreacties, de mondelinge inspraakreacties (geuit tijdens de inspraakavond) en de ambtshalve wijzigingen.

Vooroverleg

Van de in het kader van het vooroverleg binnengekomen reacties wordt hierna in het kort verslag gedaan. Per reactie is steeds het gemeentelijk standpunt weergegeven, alsmede de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing(en) van het plan.

1. Gemeente Zaltbommel,

Postbus 10.002, 5300 DA Zaltbommel.

Het voorontwerp bestemmingsplan vormt voor de gemeente Zaltbommel geen aanleiding voor het maken van op- of aanmerkingen.

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Kamer van Koophandel,

Kroonstraat 50, 3500 AA Utrecht.

Door de Kamer van Koophandel worden de volgende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt:

- verzoek om de gevestigde bedrijven te informeren over de specifiek voor hen geldende bepalingen, zodat zij zelf kunnen verifiëren of die bestaande rechten correct zijn weergegeven;



Tijdens de bestemmingsplanvoorbereiding en -procedure worden de belanghebbenden en belangstellenden op de gebruikelijke wijze conform de wettelijke vereisten geïnformeerd. Dit geldt ook voor de genoemde bedrijven, een afzonderlijke in kennisstelling zal niet plaatsvinden, mede gelet op artikel 3.8 Wro en artikel 3.12 Awb.

- verzoek om aan de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' de functie 'extensieve verblijfsrecreatie' toe te voegen, conform het Regionale Beleidskader Vrijgekomen Agrarische Bebouwing;

Zoals de naam al aangeeft is het beleidskader gericht op vrijgekomen agrarische bebouwing. De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' betreft nog functionerende agrarische bebouwing, die (nog) niet is vrijgekomen. De functie 'extensieve verblijfsrecreatie' wordt dan ook niet toegevoegd aan genoemde bestemming.

- verzoek om hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor niet-agrarische bedrijven mogelijk te maken;

Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor niet-agrarische bedrijven is reeds mogelijk, zo blijkt uit artikel 4.7.1. In deze regel is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming van gronden met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', te wijzigen in de bestemming 'Gemengd – Voormalige (agrarische)bedrijfsbebouwing', mits voldaan is aan een aantal voorwaarden. Binnen deze bestemming is gebruik voor niet-agrarische bedrijven uit categorie 1 en 2 mogelijk. Een zelfde mogelijkheid is opgenomen voor de bestemming 'Bedrijf', ex artikel 5.7.1.

- verzoek om een uitbreiding van 15% toe te staan bij gevestigde bedrijven met een agrarische bestemming;

Aan het merendeel van de agrarische bedrijven is reeds uitbreidingsruimte toegekend. Daarbij is, gelet op de ligging binnen de kern Hedel, steeds sprake van maatwerk. Afhankelijk van de beschikbare ruimte en het gebruik van aangrenzende percelen is uitbrei-



dingsruimte aan de agrarische bedrijven toegekend. In de meeste gevallen is daarbij reeds sprake van uitbreidingsmogelijkheden tot 15%. In enkele gevallen zijn de uitbreidingsmogelijkheden verruimd conform de vigerende bestemmingsregeling, waardoor alsnog sprake is van uitbreidingsmogelijkheden tot 15%.

- verzoek om de mogelijkheid op te nemen een bedrijf met agrarische bestemming te kunnen verkopen aan een gelijksoortig bedrijf

Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de eigendomssituatie van bedrijven met een agrarische bestemming. Agrarische bedrijven kunnen derhalve verkocht worden aan en gebruikt worden door derden, mits dit nieuwe gebruik past binnen de bestemmingsomschrijving van de agrarische bestemming.

Artikel 5 Bedrijf:

- in artikel 5 wordt het gebruik van gronden voor bedrijven die krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50) zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, alsmede risicovolle bedrijven verboden. Verzoek om dit verbod voor deze bedrijven niet in te stellen indien de rechten van bestaande bedrijven hiermee worden ingeperkt.

Rechten van bestaande bedrijven worden hiermee niet ingeperkt. Het plan staat slechts bedrijven in categorie 1 of 2 en bestaande bedrijven in categorie 3 toe, voor zover deze aanwezig zijn op het moment van het van kracht worden van het plan. Bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken zijn in de praktijk altijd bedrijven van categorie 4 of hoger. Uit de inventarisatie is gebleken, dat deze binnen het plangebied niet aanwezig zijn.

- verzoek om een bedrijf aan huis rechtstreeks toe te staan in plaats van na ontheffing.

Gelet op de grotere kans op beïnvloeding van de directe omgeving blijven nieuwe bedrijven aan huis slechts mogelijk na ontheffing. Daardoor is gegarandeerd dat er steeds een afweging moet plaatsvinden alvorens een bedrijf aan huis kan worden toegestaan.



In de regels behorende bij de bestemming 'wonen' is bovendien opgenomen dat bestaande bedrijven aan huis (op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan) mogen worden voortgezet.

3. Provincie Gelderland,

Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Door de Provincie Gelderland worden de volgende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt:

- verzoek om aan artikel 4.7 en 5.7 toe te voegen dat het bij de natuurtoets gaat om effecten in relatie tot de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden;

De regels zullen conform de gemaakte opmerkingen worden aangepast.

- formeel juridisch gezien moeten op voorhand alle significante aspecten in beeld zijn gebracht. Indien er kan zich verenigen met het standpunt dat de toets pas plaatsvindt zodra zich planologische ontwikkelingen voordoen, maar wijst erop dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hier mogelijk bezwaren tegen heeft.

Binnen het plangebied zijn thans geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, die nader onderzoek naar flora- en fauna aspecten noodzakelijk maken. Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat geen flora en fauna aspecten in het geding zijn. Deze projecten hebben reeds een afzonderlijke procedure doorlopen en heeft reeds besluitvorming plaatsgevonden, waardoor het opnemen van deze aspecten thans niet meer noodzakelijk is.

4. Vrom inspectie regio Oost,

Postbus 136, 6800 AC Arnhem

Opmerking dat een deel van het plangebied is gelegen in het toepassingsgebied van de Beleidsregels grote rivieren (Bgr). Het buitendijks deel van het plangebied ligt in het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Op zowel de verbeelding als in de regels ontbreekt echter een dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'. Verzoek om de bestem-



ming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' op te nemen.

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' wordt voor de betreffende gebieden aan de verbeelding en regels toegevoegd.

Inspraak

Van de in het kader van de inspraak binnengekomen reacties wordt hierna in het kort verslag gedaan. Per reactie is ook steeds het gemeentelijk standpunt weergegeven, alsmede de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing(en) van het plan.

1. EeVe Vastgoed B.V.,

Molenbaantje 10, 5071 NR Udenhout

Door indiener worden ten aanzien van het perceel gelegen Blankensteijn 19-21 te Hedel, de volgende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt:

- a. verzoek om de bestemming – artikel 5 'Bedrijf' – van onderhavig perceel in overeenstemming te brengen met de bestemming in het vigerende bestemmingsplan, te weten 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';

In het vigerend bestemmingsplan is inderdaad sprake van een bedrijfsbestemming die de vestiging van een verkooppunt van motorbrandstoffen mogelijk maakt. Echter uitgangspunt bij het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan is geweest het regelen van de bestaande situatie. In de bestaande situatie is ter plaatse geen sprake van een verkooppunt van motorbrandstoffen, deze is derhalve ter plaatse niet mogelijk gemaakt. Gelet op de aangevraagde milieuviering d.d. 22 januari 2010 om ter plaatse wederom een tankstation te gaan exploiteren, is feitelijk sprake van continuering van het gebruik voor verkooppunt van motorbrandstoffen. De mogelijkheid een verkooppunt van motorbrandstoffen te exploiteren wordt derhalve ter plaatse weer opgenomen. In verband met de aanwezigheid van burgerwoningen direct grenzend aan de locatie wordt de mogelijkheid tot de verkoop van lpg niet langer opgenomen. Het direct aan Blankenstein grenzende perceelsgedeelte wordt onder de bestemming 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg gebracht'.



- b. verzoek om de maximale goothoogte binnen de bestemming 'Bedrijf' in overeenstemming te brengen met de bestaande goothoogte;

De aangeduide maximale goothoogte is de ter plaatse gewenste maximale goothoogte voor bedrijfsgebouwen. Voor het merendeel van de bedrijfsbestemmingen in de kern Hedel geldt deze maximale goothoogte. Op het moment van nieuwbouw zal deze goothoogte gehanteerd gaan worden. Voor de bestaande bebouwing mag de bestaande goothoogte, voor zover deze groter is dan 4 m, als maximum gehanteerd worden. In de regels is dit reeds vastgelegd.

- c. bezwaar tegen het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak;

Gelet op de ligging van enkele burgerwoningen op de aangrenzende percelen en de ligging aan twee zijden aan de openbare weg, kunnen ter plaatse slechts beperkte bouwmogelijkheden worden toegekend. Deze zijn conform de vigerende bestemmingsregeling grotendeels afgestemd op de bestaande bebouwing, met enige uitbreidingsruimte. Op de plankaart zijn deze ingekaderd door het bouwvlak. Het bebouwingspercentage van 45% laat toe dat het gehele bouwvlak wordt gebouwd. Daarbuiten mag niet worden gebouwd, het opnemen van een hoger bebouwingspercentage is vanuit dat oogpunt bezien niet zinvol.

- d. bezwaar tegen de nieuw ingetekende watercontourlijnen, die tot gevolg hebben dat elke bouwactiviteit onmogelijk wordt. Verzoek om de waterkeringscontourlijnen op dijkniveau uit te voeren en niet over onderhavig perceel.

Op het perceel van indiener is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' gelegen. Waterkeringen hebben vaak een bovenregionaal belang. In Hedel maakt het dijklichaam onder de Maasdijk deel uit van de waterkering. Daarbij is sprake van een kernzone (de eigenlijke dijk) en een (wettelijk verplichte) beschermingszone. De Keur van het waterschap geeft aan welke beperkingen en verboden er op en rond de waterkering gelden. De breedte van de beschermingszone is afhankelijk van de aanduiding van de waterkering, in dit geval een primaire waterkering ca-



tegorie A. De breedte van de beschermingszone ligt ter hoogte van Hedel, aan de binnendijkse zijde, tussen de 10 en 15 m en aan de buitendijkse zijde 30 tot 60 m, gemeten uit de teen van de dijk. Opmerking verdient dat de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is gebonden aan voornoemde beschermingszone en niet aan een bepaald niveau (bijv. dijkniveau). De ligging daarvan kan derhalve door de gemeente niet aangepast worden.

2. B.J.H.M. van Weerdenburg,

Pr. W. Alexanderstraat 19, 5321 SB Hedel

Indiener maakt bezwaar tegen de kans op hoge bebouwing op de te bebouwen gedeeltes achter zijn perceel, mede vanwege de vage indeling van de te bebouwen gedeeltes achter zijn perceel.

Zie de beantwoording onder inspraakreactie 3/4 onder c.

3/4. H.J. Bok en A. van Uijtert – Verlouw,

Pr. W. Alexanderstraat 17, 5321 SB Hedel en Pr. W. Alexanderstraat 11F, 5321 SB Hedel

Door indieners worden ten aanzien van de gronden, gelegen achter de in eigendom zijnde percelen, aan de Prins Willem-Alexanderstraat–Middellingseweg-Baronieweg-Uithovensestraat de volgende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt:

- a. ten aanzien van de 'wro zone bebouwd gebied' bestaat verschil tussen legenda en kaartbeeld;

De legenda en de plankaart zijn met elkaar in overeenstemming, echter door een ongelukkige weergave van de arcering in de legenda is daar de 'o' niet zichtbaar. In de legenda wordt de 'o' zichtbaar gemaakt.

- b. vraag wat de toegevoegde waarde is van de gebiedsaanduiding 'wro-zone bebouwd gebied', daar deze zone over het hele komgebied is gelegen;

De gebiedsaanduiding 'wro-zone – bebouwd gebied' duidt het gebied aan dat is gelegen binnen de rode contour, zoals die door de provincie Gelderland is vastgelegd. Binnen deze zone staat de provincie uitbreiding van de bebouwing (onder voorwaarden) toe,



daarbuiten in principe niet. Door het opnemen van de aanduiding wordt duidelijk waar conform het provinciaal beleid nog gebouwd kan worden en waar bijvoorbeeld de wijzigingsbevoegdheid onder de bestemming 'Wonen' kan worden toegepast. Overigens ligt de aanduiding niet over het gehele komgebied (zie bijvoorbeeld kaartbladen 3 en 5) en is het dus wel dege-lijik zinvol om deze aanduiding op te nemen.

- c. bezwaar tegen de bouw van gestapelde woningbouw binnen het aangegeven gebied, op basis van de bestemming 'Wonen';

Het bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van gestapelde woningen ter plaatse. De wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van een woning binnen de bestemming 'Wonen' is met name bedoeld voor het toevoegen van een incidentele woning op verspreide locaties. De wijzigingsbevoegdheid is uitdrukkelijk niet bedoeld voor het mogelijk maken van grotere woningbouwplannen. Om onduidelijkheden hieromtrent te voorkomen en aansluitend bij het huidige agrarische gebruik en de vigerende agrarische bestemming van de betreffende percelen, worden deze onder de bestemming 'Agrarisch' gebracht. Indien alsnog tot woningbouw wordt besloten, zal een aparte planologische procedure tot herziening van het bestemmingsplan worden gevolgd.

- d. vraag om aanpassing diverse fouten, met name in de gebiedsaanduidingen;

*Niet nader aangegeven is op welke fouten wordt ge-
duid. Aanpassing op basis van de 2^o inspraakreactie
is daarom niet mogelijk. Overigens worden wel
ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.*

- e in de toelichting is vermeld dat slechts de concrete uitbreidingsplannen zijn opgenomen en voor de niet concrete plannen afzonderlijke planprocedures worden gevoerd. Vraag hoe de opgenomen 'Wonen' – bestemming zonder nadere detaillering van bouwvlakken, wegen, groen en dergelijke zich verhoud tot deze regeling. Verzoek om onderhavige gronden aan te passen door de woonbestemming te verwijderen en deze te vervangen door een agrarische onbebouwde bestemming.



Zie de beantwoording onder c.

5. W.H.M van Dijk

Koekoekstraat 1, 5321 RG Hedel

Bezwaar tegen de mogelijkheid van (gestapelde) woningbouw in het gebied 'Middellingenseweg-Baronieweg-Uithovensestraat- Prins Willem-Alexanderstraat' en in het bijzonder tegen de mogelijkheid van (gestapelde) woningbouw op het speelveldje gelegen aan de Middellingenseweg. Verzoek om ter plaatse van bovengenoemd gebied de bestemming agrarisch onbebouwd op te nemen.

Zie voor de beantwoording de reactie onder 4., c.. Daaraan toegevoegd kan worden dat het speelveldje aan de Middellingenseweg onder de bestemming 'Groen' is gebracht. Binnen deze bestemming is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Wonen'. Het plan maakt hier derhalve geen woningbouw mogelijk. De aanduiding 'wro-zone bebouwd gebied' laat eveneens geen woningbouw toe, maar betreft de vertaling van de rode contour, zoals die door de provincie Gelderland is vastgelegd en die in de bestemmingsplannen moet worden vastgelegd.

6. G. Luites-Hazelhoff

Akkerseweg 11b, 5321 HG Hendel

Verzoek om een kleinschalige vorm van kinderopvang (max. 12 kinderen) toe te staan.

Uit de aangeleverde stukken, waaronder een positieve beoordeling van de toezichthouder in deze (GGD Tiel), blijkt dat sprake is van een bestaande, aan de regelgeving voldoende kinderopvang. Deze wordt in het bestemmingsplan alsnog geregeld door het opnemen op de plankaart van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-kinderopvang' voor het perceelsgedeelte dat behoort tot de woning. In de regels wordt aangegeven dat ter plaatse, naast de bedrijfsbestemming ook kinderopvang is toegestaan.



7. R.S.M. Verschuur

Middellingenseweg 9, 5321 JH Hedel

Door indiener worden ten aanzien van de gronden, gelegen achter de in eigendom zijnde percelen, aan de Prins Willem-Alexanderstraat–Middellingenseweg–Baronieweg-Uithovensestraat, de volgende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt:

- a. ten aanzien van de 'wro-zone - bebouwd gebied' bestaat verschil tussen legenda en kaartbeeld;
- b. vraag wat de toegevoegde waarde is van de gebiedsaanduiding 'wro-zone bebouwd gebied', daar deze zone over het hele komgebied is gelegen;
- c. bezwaar tegen de bouw van gestapelde woningbouw binnen het aangegeven gebied, op basis van de bestemming 'Wonen';
- d. vraag om aanpassing diverse fouten, met name in de gebiedsaanduidingen;
- e. in de toelichting is vermeld dat slechts de concrete uitbreidingsplannen zijn opgenomen en voor de niet concrete plannen afzonderlijke planprocedures worden gevoerd. Vraag hoe de opgenomen 'Wonen' – bestemming zonder nadere detaillering van bouwvlakken, wegen, groen en dergelijke zich verhoudt tot deze regeling. Verzoek om onderhavige gronden aan te passen door de woonbestemming te verwijderen en deze te vervangen door een agrarische onbebouwde bestemming.

Zie de beantwoording onder inspraakreactie 3/4.

8. H. Numan

Kievitstraat 2, 5321 RJ Hedel

Bezwaar tegen de mogelijkheid van (gestapelde) woningbouw in het gebied 'Middellingenseweg–Baronieweg–Uithovensestraat–Prins Willem-Alexanderstraat' en in het bijzonder tegen de mogelijkheid van (gestapelde) woningbouw op het speelveldje gelegen aan de Middellingenseweg. Verzoek om ter plaatse van bovengenoemd gebied de bestemming agrarisch onbebouwd op te nemen.

Zie de beantwoording onder inspraakreactie 5.



9. O.V. Wilkens, namens J.P.P.M. Bressers

Postbus 8116, 3503 RC Utrecht

Door indiener worden ten aanzien van het perceel gelegen Forellenlaan 2A te Hedel de volgende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt:

- a. bezwaar tegen bouwmogelijkheden en woonbestemming op onderhavig perceel. Bij de rechtbank is daartoe thans een beroepschrift aanhangig gericht tegen het besluit van b en w d.d. 13 oktober 2009;

Zolang de procedure aanhangig is bij de rechtbank tegen onderhavige bouwmogelijkheden en de bouwvergunning niet onherroepelijk is verleend, worden deze bouwmogelijkheden geschrapt uit het plan. Wanneer de rechter positief heeft beslist en de bouwmogelijkheden onherroepelijk worden, zullen deze zo mogelijk (afhankelijk van de stand van de procedure) alsnog worden verwerkt in het bestemmingsplan.

- b. bezwaar tegen artikel 20.3, dat mogelijk maakt dat met ontheffing niet twee maar vier woningen kunnen worden gebouwd;

Weliswaar maakt artikel 20.3 van de regels via ontheffing mogelijk dat er meer dan twee woningen kunnen worden gebouwd, maar dan nog gelden bepaalde voorwaarden. In de eerste plaats moeten de te realiseren woningen elk afzonderlijk over een inhoud van ten minste 350 m² kunnen beschikken. Daarnaast moet de totstandkoming van een goed woon- en leefklimaat zijn gegarandeerd, c.q. er dienen geen milieuhygiënische bezwaren te bestaan tegen realisering van de extra woning(en). In de derde en vierde plaats mag er geen verstoring optreden van de parkeerbalans en moeten de cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten in tact blijven. Verder blijft de omvang van het bouwvlak in combinatie met de bouwregels bepalend voor de omvang van de bouwmogelijkheden. De ontheffing gaat niet gepaard met uitbreiding van de bouwmogelijkheden. Het betreft louter een splitsing van bestaande bouwmogelijkheden. In de praktijk zal dit betekenen dat één grote



woning wordt gesplitst in twee aan elkaar gelegen kleinere woningen.

- c. opmerking dat op pagina 12 van de plantoelichting staat vermeld dat de weinig open openbare groene plekken in de kern Hedel behouden moeten blijven. De woonbestemming gevestigd op onderhavig perceel staat haaks op deze visie.

Zoals onder a. reeds aangegeven wordt de woonbestemming op onderhavig perceel vooralsnog niet opgenomen.

- d. opmerking dat op pagina 41 van de toelichting is gesteld dat het behouden van de beperkte elementen met een cultuurhistorisch waardevol karakter voorop staat. De bouwlocatie is echter gelegen in de directe nabijheid van het 'Het Nieuwe Wiel'. Woningbouw in de directe nabijheid van het nieuwe wiel zal de natuurwaarde van dit gebied aantasten en strijd opleveren met diverse structuurvisies.

Zoals onder a. reeds aangegeven wordt de woonbestemming op onderhavig perceel vooralsnog niet opgenomen. De cultuurhistorische en natuurlijke waarden blijven vooralsnog behouden. In het kader van de procedure voor het mogelijk maken van de bouw van de woningen vindt de ruimtelijke afweging omtrent de aanvaardbaarheid daarvan plaats. Onderhavig bestemmingsplan doet daarover geen uitspraken.

10.L.T. de Lange namens Familie Ruisch

's Gravenweg 142, 2911 CJ Nieuwerkerk a/d IJssel

Verzoek om de bestemming van het perceel gelegen tussen de Forellenlaan en de Prinses Beatrixstraat te Hedel, kadastraal bekend nr. 542, te wijzigen in de bestemming 'Wonen', overeenkomstig het vigerende plan, met dien verstande dat er een maximaal aantal te realiseren woningen van 2 wordt opgenomen in de vorm van een '2 onder 1 kapwoning' of 2 vrijstaande woningen

Aan de woonbestemming is in het vigerende bestemmingsplan goedkeuring onthouden in verband met het



ontbreken van een beperking ten aanzien van het maximaal te bouwen aantal woningen. Door of namens insprekers is daarna nooit enige poging ondernomen om alsnog de woonbestemming op het betreffende perceel goedgekeurd te krijgen. Daaruit kan worden afgeleid dat daaraan weinig of geen behoefte heeft bestaan. Het bestemmingsplan Hedel betreft een bestemmingsplan met een beheersmatig karakter. In principe wordt in het plan de bestaande situatie van een nieuwe bestemmingsplanregeling voorzien. Nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen, voor zover deze voldoende concreet en onderbouwd zijn zodat een sluitende afweging over de aanvaardbaarheid ter plaatse gemaakt kan worden. Daarvoor dient een complete ruimtelijke onderbouwing beschikbaar te zijn, inclusief de benodigde onderzoeken, waaruit kan worden afgeleid dat de realisering van 2 woningen ter plaatse aanvaardbaar is. Een dergelijke ruimtelijke onderbouwing ontbreekt, besluitvorming daarover is niet mogelijk en derhalve ook niet het opnemen in het bestemmingsplan.

11.G.J. van Geffen

P/a Tweede Morgen 24, 5233 MG 'S-Hertogenbosch

a. Bezwaar tegen de verruiming van de regels voor het perceel gelegen Prinses Beatrixstraat 11 te Hedel. Dit perceel is in het vigerende plan bestemd als 'Agrarisch' en wordt in het voorontwerp bestemd als 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf'. Dit levert een vergaande verruiming van de gebruiksmogelijkheden op.

In het vigerende bestemmingsplan is het bedrijf bestemd als 'Fruiteeltbedrijf'. Binnen deze bestemming is de uitoefening van uitsluitend een fruitteeltbedrijf mogelijk. Door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-fruiteeltbedrijf' wordt dit ook in het huidige plan vastgelegd. Tevens worden de gebruiksregels voor het fruitteeltbedrijf in overeenstemming gebracht met de gebruiksregels uit het vigerende bestemmingsplan.

b. Bereikbaarheid van waterwegen aan twee zijden is vaak niet noodzakelijk. Verzoek om vrijstelling daarvan voor het perceel gelegen aan de Prins Beatrixstraat 11 te Hedel.



De waterweg wordt beschermd door de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen'. De gronden welke binnen deze dubbelbestemming vallen zijn, conform de Keur van Waterschap Rivierenland, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de watergangen. Het betreft daarmee gronden, welke mede zorgen voor de veiligheid ten aanzien van wateroverlast door een onvoldoende afvoer door de watergangen. De bescherming van deze gronden is noodzakelijk en geschied door middel van het opnemen van deze dubbelbestemming. In principe mag er binnen deze dubbelbestemming alleen gebouwd worden ten behoeve van de dubbelbestemming. Met een ontheffing is het mogelijk om ook ten behoeve van onderliggende bestemmingen te bouwen als instemming is verkregen van de betreffende waterbeheerder. Dit geldt ook voor het uitvoeren van andere werken waarvoor op grond van de regels een aanlegvergunning is vereist. In de toelichting wordt dit nader beschreven.

12.L. Wolfert

Kievitstraat 1, 5321 RJ Hedel

Bezwaar tegen de mogelijkheid van (gestapelde) woningbouw in het gebied 'Prins Willem-Alexanderstraat-Middellingseweg-Baronieweg-Uithovensestraat' vanwege schending van privacy. Verzoek ter plaatse van bovengenoemd gebied de bestemming agrarisch onbebouwd op te nemen.

Zie de beantwoording onder inspraakreactie 3/4.

13.A.P.J. Mooij

Pr. W. Alexanderstraat 21, 5321 SB Hedel

Door indiener worden ten aanzien van de gronden, gelegen achter de in eigendom zijnde percelen, aan de Prins Willem-Alexanderstraat-Middellingseweg-Baronieweg-Uithovenseweg, de volgende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt:

- a. ten aanzien van de 'wro zone bebouwd gebied' bestaat verschil tussen legenda en kaartbeeld;
- b. vraag wat de toegevoegde waarde is van de gebiedsaanduiding 'wro-zone bebouwd gebied', daar deze zone over het hele komgebied is gelegen;



- c. bezwaar tegen de bouw van gestapelde woningbouw binnen het aangegeven gebied, op basis van de bestemming 'Wonen';
- d. vraag om aanpassing diverse fouten, met name in de gebiedsaanduidingen;
- e. in de toelichting is vermeld dat slechts de concrete uitbreidingsplannen zijn opgenomen en voor de niet concrete plannen afzonderlijke planprocedures worden gevoerd. Vraag hoe de opgenomen 'Wonen' – bestemming zonder nadere detaillering van bouwvlakken, wegen, groen en dergelijke zich verhoudt tot deze regeling. Verzoek om onderhavige gronden aan te passen door de woonbestemming te verwijderen en deze te vervangen door een agrarische onbebouwde bestemming.

Zie de beantwoording onder inspraakreactie 3/4.

14.E.H.M. Kivit

Steenakker 2, 5321 WB Hedel

Bezwaar tegen de mogelijkheid van (gestapelde) woningbouw in het gebied 'Middellingseweg- Baronieweg-Uithovensestraat- Prins Willem-Alexanderstraat'. Verzoek om ter plaatse van bovengenoemde gebied de bestemming agrarisch onbebouwd op te nemen.

Zie de beantwoording onder inspraakreactie 3/4.

15.A.T.G. Hofmans

Maasdijk 63, 5321 NG Hedel

De bestemming 'Wonen' op het perceel gelegen Maasdijk 63 te Hedel is beperkt tot het bouwvlak en de voortuin, terwijl de oppervlakte van het totale perceel dusdanig is dat een vergroting van de woonbestemming mogelijk zou moeten zijn. Verzoek om het bouwvlak te vergroten, evenwijdig aan de spoorlijn en de Maasdijk, teneinde in de toekomst de bouw van een tweetal woningen mogelijk te maken.

De bestemming 'Wonen' wordt uitgebreid en gelegd over de in de huidige situatie tot het woonperceel behorende kadastrale percelen. Dit betekent met name een uitbreiding in zuidwestelijke richting. Het bestemmingsplan Hedel betreft een bestemmingsplan met



een beheersmatig karakter. In principe wordt in het plan de bestaande situatie van een nieuwe bestemmingsplanregeling voorzien. Nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen, voor zover deze voldoende concreet en onderbouwd zijn zodat een sluitende afweging over de aanvaardbaarheid ter plaatse gemaakt kan worden. Daarvoor dient een complete ruimtelijke onderbouwing beschikbaar te zijn, inclusief de benodigde onderzoeken, waaruit kan worden afgeleid dat de realisering van 2 woningen ter plaatse aanvaardbaar is. Een dergelijke ruimtelijke onderbouwing ontbreekt, besluitvorming daarover is niet mogelijk en derhalve ook niet het opnemen in het bestemmingsplan. Daarbij zij bovendien opgemerkt dat de betreffende perceelsgedeelten zijn gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Bebouwing binnen deze dubbelbestemming is pas mogelijk na ontheffing en een positief advies hierover van de beheerder van de waterkering.

16.J.R.G. Janssen en H.J.J.A. Solberg

Pr. W. Alexanderstraat 11d, 5321 SB Hedel

Door indiener worden ten aanzien van de gronden, gelegen achter de in eigendom zijnde percelen, aan de Prins Willem-Alexanderstraat–Middellingseweg- Baronieweg-Uithovensestraat, de volgende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt:

- a. ten aanzien van de 'wro zone bebouwd gebied' bestaat verschil tussen legenda en kaartbeeld;
- b. vraag wat de toegevoegde waarde is van de gebiedsaanduiding 'wro-zone bebouwd gebied', daar deze zone over het hele komgebied is gelegen;
- c. bezwaar tegen de bouw van gestapelde woningbouw binnen het aangegeven gebied, op basis van de bestemming 'Wonen';
- d. vraag om aanpassing diverse fouten, met name in de gebiedsaanduidingen;
- e. in de toelichting is vermeld dat slechts de concrete uitbreidingsplannen zijn opgenomen en voor de niet concrete plannen afzonderlijke planprocedures worden gevoerd. Vraag hoe de opgenomen 'Wonen' – bestemming zonder nadere detaillering van bouwvlakken, wegen, groen en dergelijke zich verhoudt tot deze regeling. Verzoek om onderhavige gronden aan te passen door de woonbestemming



te verwijderen en deze te vervangen door een agrarische onbebouwde bestemming.

Zie de beantwoording onder inspraakreactie 3/4.

17.H. Kant

Koekoekstraat 2, 5321 RG Hedel

Bezwaar tegen de mogelijkheid van (gestapelde) woningbouw in het gebied 'Middellingenseweg-Baronieweg-Uithovensestraat- Prins Willem-Alexanderstraat' en in het bijzonder tegen de mogelijkheid van (gestapelde) woningbouw op het speelveldje gelegen aan de Middellingenseweg. Verzoek om ter plaatse van bovengenoemde gebied de bestemming agrarisch onbebouwd op te nemen.

Zie de beantwoording onder inspraakreactie 5.

18.H.W.A. Arts, namens G.J.W. Ruisch van tankstation Ruisch BV

Hobostraat 1e, 5204 CB Uden

Door indiener worden ten aanzien van het perceel gelegen Uithovensestraat 44 te Hedel de volgende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt:

- a. de PR contour van het LPG-vulpunt is uitgezet vanuit de shop van het tankstation, terwijl het LPG-vulpunt op het achterterrein van het tankstation is gelegen. Verzoek om de contour op de juiste plaats aan te geven, zowel volgens de vigerende milieuvergunning als de artikel 8.19 Wm melding uit 2006;

De PR contour van het LPG-vulpunt wordt in overeenstemming gebracht met de vigerende milieuvergunning.

- b. verzoek rondom het bedrijf een zone van 40 meter op te nemen, zodat toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor de omgeving duidelijk zijn;

Gelet op het feit dat aan de Uithovensestraat 44 een brandstoftankpunt is gelegen, waar ook verkoop van LPG en opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is in het bestemmingsplan reeds een veiligheidszone



opgenomen, door middel van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg'. Ter plaatse van deze aanduiding is de bouw van kwetsbare objecten zoals woningen, scholen, bejaarden-, verzorgings- en ziekenhuizen niet toegestaan indien en voor zover deze hinder niet is opgeheven. De ligging van de veiligheidszone wordt in overeenstemming gebracht met de ligging van het LPG-vulpunt.

- c. verzoek de arcering, gelegen over onderhavig perceel tevens in legenda aan te geven;

De legenda en de plankaart zijn met elkaar in overeenstemming, echter door een ongelukkige weergave van de arcering in de legenda is daar de 'o' niet zichtbaar. In de legenda wordt de 'o' zichtbaar gemaakt.

- d. Opmerking dat in artikel 7.2.3 van het voorontwerp is aangegeven dat de bebouwde oppervlakte van een overkapping per perceel maximaal 50 m² mag bedragen. In het vigerende bestemmingsplan geldt voor onderhavige locatie dat een luifel van maximaal 350 m² is toegestaan. In artikel 7.2.2 onder d. is voorts aangegeven dat bestaande bedrijfsgebouwen, die afwijken van de regels in het voorontwerp, zijn toegestaan. Indiener merkt daarbij op dat een luifel geen bedrijfsgebouw is en dat dit soort bouwwerk niet onder het overgangsrecht valt. Verzoek om binnen de bestemming 'Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' een bestaande luifel toe te staan van 145 m².

Gelet op de reeds bestaande omvang van de luifel, wordt het oppervlak van een overkapping in de regels binnen de bestemming 'Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' op maximaal 145 m² gesteld. Binnen deze bestemming is alleen het onderhavige tankstation geregeld, de aanpassing heeft derhalve geen consequenties voor andere tankstations.

19.G.T.M. Stoof , namens J. Jaarsveld en Jaarsveld Elexta

Postbus 2129, 5300 CC Zaltbommel

Door indiener worden ten aanzien van het perceel gelegen Uithovensestraat 23 te Hedel de volgende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt:



- a. opmerking dat het plan voor wat betreft onderhavig perceel een planologische verslechtering inhoudt ten opzichte van het vigerende plan. Een deel van de thans bestaande bebouwing valt buiten het bouwvlak en het bouwvlak, linksvoor op het perceel (vanuit de Uithovensestraat gezien) is verdwenen. Verzoek om het plan in overeenstemming te brengen met de huidige bebouwing en een het vigerende bestemmingsplan.

Het bouwvlak wordt in overeenstemming gebracht met het bouwvlak op basis van het vigerende bestemmingsplan.

- b. opmerking dat ter plaatse van onderhavig perceel thans de verkoop-/groothandel, reparatie en inbouw van auto- en scheepselektrotechnische apparaten plaatsvindt, evenals verwarmingen (koolen) voor mobiele toepassingen. Verzoek om de regels in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik van de gronden.

De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijf' laat bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 en 2 toe, alsmede bestaande bedrijfsactiviteiten uit categorie 3 (van de als bijlage opgenomen Staat van Inrichtingen). De genoemde bedrijfsactiviteiten zijn aan te merken als categorie 2 en categorie 3-activiteiten en passen derhalve binnen de bestemmingsomschrijving. Op basis van de bestemmingsomschrijving is daarnaast ook detailhandel mogelijk als ondergeschikte nevenactiviteit in producten die ter plaatse worden vervaardigd, be- of verwerkt. Daarmee worden ook de verkoopactiviteiten toegestaan.

- c. verzoek om medewerking voor de afsplitsing van een gedeelte van het perceel ten behoeve van de bouw van een 'gewone' burgerwoning zonder enige relatie met het bedrijf.

Het bestemmingsplan Hedel betreft een bestemmingsplan met een beheersmatig karakter. In principe wordt in het plan de bestaande situatie van een nieuwe bestemmingsplanregeling voorzien. Nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen, voor zover deze voldoende concreet en onderbouwd zijn zodat een sluitende afweging over de aanvaardbaarheid ter



plaatse gemaakt kan worden. Daarvoor dient een complete ruimtelijke onderbouwing beschikbaar te zijn, inclusief de benodigde onderzoeken, waaruit kan worden afgeleid dat de realisering van een woning ter plaatse aanvaardbaar is. Een dergelijke ruimtelijke onderbouwing ontbreekt, besluitvorming daarover is niet mogelijk en derhalve ook niet het opnemen in het bestemmingsplan.

20.G.A. Wijnstekers

Winkelseweg 2a, 5321 NA Hedel

Verzoek om het perceel gelegen Winkelseweg 2a te Hedel te bestemmen als zijnde 'Bedrijventerrein', in plaats van 'Agrarisch Bedrijf'.

Voor het betreffende perceel is zeer recent (2008) een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het perceel bestemd tot een specifieke vorm van een agrarisch bedrijf, te weten 'Fruiteeltbedrijf'. Gelet op de ligging van het bedrijf te midden van burgerwoningen, is daar destijds bewust voor gekozen. Het verdient de voorkeur deze specifieke bestemming ook nu weer in het bestemmingsplan vast te leggen, zie ook de beantwoording onder 11.a.. De bestemming 'Bedrijventerrein' is ter plaatse zeer zeker niet gewenst. Het betreffende perceel is gelegen tussen burgerwoningen in een omgeving die geen deel uitmaakt van een bedrijventerrein. Met het oog op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving is een bedrijfsbestemming hier niet gewenst.

21.P. de Waard, namens Quick Holding BV

Postbus 151, 6500 AD Nijmegen

Door indiener worden ten aanzien van het perceel gelegen Akkerseweg 13b en 16 te Hedel, de volgende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt:

- a. opmerking dat het bedrijf Quick voor een groot deel valt onder een ander bestemmingsplan, namelijk Buitengebied binnendijs deel. Opmerking dat het bedrijf niet vermeld staat op de in bijlage 3 opgenomen inventarisatiekaart, noch staat het bestemmingsplan Buitengebied binnendijs vermeld in bijlage 1, betreffende vigerende bestemmingsplannen. Constatie dat onvoldoende tot geen rekening is gehouden met de bestaande rechten



en (uitbreidings)mogelijkheden die het op basis van het vigerende bestemmingsplan toekomen;

Uitgangspunt voor het plangebied voor het bestemmingsplan Hedel is de rode contour, zoals die om de kern is gelegd. Deze omvat ook (gedeelten van) percelen aan de Akkerseweg. Om te voorkomen dat voor de bestemmingsregeling van een perceel in meerdere bestemmingsplannen moet worden gekeken, is ervoor gekozen de percelen geheel in het bestemmingsplan Hedel te regelen. Omdat hiertoe pas in een later stadium is besloten, is het betreffende gebied niet weergegeven op de in bijlage 3 opgenomen inventarisatiekaart. Aanvulling van deze kaart is niet overwogen omdat voor het betreffende gebied de regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied binnendijks uitgangspunt was. Laatst genoemde bestemmingsplan wordt aan het overzicht van vigerende bestemmingsplannen in bijlage 1 toegevoegd. In het bestemmingsplan worden de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt, weer opgenomen. Het is gezien de conserverende aard van dit bestemmingsplan niet de bedoeling deze mogelijkheden in te perken of juist uit te breiden.

- b. opmerking dat het bedrijf Quick is gebonden aan het buitengebied. Bezwaar tegen de keuze in het voorontwerp om het bedrijf voor wat de bestemming betreft te verplaatsen van uit het buitengebied naar Hedel-dorp en verzoek om de grenzen van het bestemmingsplan niet te wijzigen;

De ligging en de mogelijkheden van het bedrijf veranderen niet door het opnemen van het bedrijf in het bestemmingsplan Hedel. Niet de ligging in een bepaald bestemmingsplan, maar de daarin opgenomen regeling bepaalt de mogelijkheden voor het bedrijf. Zoals aangegeven wordt de regeling in het bestemmingsplan Hedel afgestemd op de vigerende regeling, zodat de mogelijkheden intact blijven. Bij verdere woningbouw in de directe omgeving zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van het bedrijf.

- c. verzoek om het bepaalde in artikel 5.1 te corrigeren. In dit artikel is opgenomen dat voor bedrijven aangewezen gronden bestemd zijn voor bedrijven



uit de categorie 1, 2 en in bepaalde gevallen 3. Quick valt volgens de bijlage in categorie 4.2 en wordt daarmee strijdig met het actuele gebruik bestemd;

Naar het oordeel van de gemeente Maasdriel vallen de bedrijfsactiviteiten van Quick onder categorie 3.1. Artikel 5.1 onder b. blijft ongewijzigd aangegeven dat de gronden tevens zijn bestemd voor bestaande bedrijven in categorie 3 als genoemd in de Bijlage regels (Staat van Inrichtingen).

d. verzoek om de maximale goot- en bouwhoogte binnen de bestemming 'Bedrijf' in overeenstemming te brengen met de bestaande situatie;

De maximale goot- en bouwhoogte zal in overeenstemming worden gebracht met de vigerende regeling en de bestaande situatie. De toelichting, verbeelding en regels zullen derhalve conform de gemaakte opmerkingen worden aangevuld en aangepast.

e. verzoek om de uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijfsmatige gebouwen van ten minste 827,8 m² in tact te houden;

De uitbreidingsmogelijkheid voor bedrijfsgebouwen betreft 10%. Gelet op het feit dat het bedrijf valt binnen de milieucategorie 3.1 en in de directe omgeving een woonwijk in aanbouw is, is het niet wenselijk om meer uitbreidingsmogelijkheden toe te staan. Het bebouwingspercentage wordt aangepast, zodanig dat uitbreiding vergelijkbaar met de vigerende regeling mogelijk is.

f. verzoek om de bestemming van het achterterrein te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf', waarbij voorts wordt aangegeven dat zandlagunes passen binnen deze bestemming.

Het betreffende perceelsgedeelte is gelegen buiten de rode contour om Hedel, zoals aangeduid door de aanduiding 'wro-zone – bebouwd gebied'. Uitbreiding van bouwmogelijkheden is buiten de door de provincie Gelderland vastgelegde rode contour niet mogelijk. Derhalve kan ter plaatse niet de bestemming 'Agrarisch' omgezet worden naar de bestemming 'Bedrijf'.



Gelet op de landschappelijke situatie ter plaatse wil de gemeente Maasdriel dit terreingedeelte ook zoveel mogelijk open houden en vrijwaren van de opslag van afval.

- g. opmerking dat het gebruik van het voorterrein door opname van een bouwvlak wordt beperkt. Tevens wordt de vrije mogelijkheid om de uitbreidingsruimte te benutten beperkt. Daarnaast wordt door opname van een bouwvlak de in procedure zijnde aanvraag voor realisatie van dockshelters aan de achterzijde niet mogelijk gemaakt. Verzoek om het bouwvlak van onderhavig perceel te verwijderen, dan wel een zodanig bouwvlak in te tekenen dat bebouwing vanaf de Akkerseweg tot 3 meter vanaf de leidingen op het achterterrein mogelijk is.

De begrenzing van het bouwvlak wordt indachtig de regeling uit het vigerende bestemmingsplan aangepast. Daarbij wordt wel bekeken in hoeverre een goede ruimtelijke inpassing ter plaatse vraagt om het aanhouden van afstanden tot de weg (voorgevelrooi-lijn) en belendende percelen. Waar mogelijk worden de bouwmogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan intact gelaten. Het bestemmingsplan Hedel betreft een bestemmingsplan met een beheersmatig er. In principe wordt in het plan de bestaande situatie van een nieuwe bestemmingsplanregeling voorzien. Nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen, voor zover deze voldoende concreet en onderbouwd zijn zodat een sluitende afweging over de aanvaardbaarheid ter plaatse gemaakt kan worden. Daarvoor dient een complete ruimtelijke onderbouwing beschikbaar te zijn, inclusief de benodigde onderzoeken, waaruit kan worden afgeleid dat de realisering van de dockshelters aan de achterzijde aanvaardbaar is. Een sluitende afweging heeft nog niet plaatsgevonden, besluitvorming ontbreekt nog, de gevraagde uitbreiding wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan.

- h. opmerking dat de rode contour, zoals aangegeven op de plankaart, over onderhavige percelen en een deel van de bedrijfsmatig en agrarisch gebruikte percelen in de directe omgeving van het bedrijf valt. Verzoek om de rode contour zodanig te wijzi-



gen dat deze in de omgeving van het bedrijf niet verder reikt dan de bestaande woonbebouwing.

De rode contour is overgenomen uit het beleid van provincie Gelderland. Deze kan niet door de gemeente Maasdriel eenzijdig worden gewijzigd. Onderdeel van het beleid met betrekking tot de rode contour is, dat deze wordt vastgelegd in bestemmingsplannen. Overigens geeft de rode contour niet aan het gebied waar de gemeente Maasdriel op termijn woningbouw voorziet, maar betreft dit de begrenzing van het bebouwd gebied van de kern Hedel, ongeacht de soort bebouwing.

- i. opmerking dat de Raad van State een substantieel deel van het bestemmingsplan 'De Grutakker' niet heeft goedgekeurd. Bezwaar tegen het feit dat het volledige plan wordt opgenomen in onderhavig plan.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft aan een klein deel van het bestemmingsplan 'De Grutakker' goedkeuring onthouden. Voor dit deel wordt niet de regeling conform het bestemmingsplan 'De Grutakker' opgenomen, maar conform de bestaande situatie.

22.R. Goesten, namens A. v.d. Loo

Molenstraat 23, 5331 AX Kerkdriel

Verzoek om op het perceel gelegen Kweldam 6 te Hedel in het bestemmingsplan een bouwvlak op te nemen van ca. 12 x 14m (b x d) met dien verstande dat de voorgevelrooilijn op een afstand van circa 3 meter vanaf de weg wordt gepland. Hierdoor ontstaat een stedenbouwkundige en planologisch betere situatie en kan indiener zijn geplande woning realiseren. Op die wijze wordt tevens voorkomen dat indiener niet in zijn bouwrechten wordt aangetast, gezien het feit dat het vigerende plan meer ruimte biedt dan onderhavig plan.

De woning Kweldam 6 is in de bestaande situatie pal aan de Kweldam gelegen. Situering van de woning op enkele meters afstand van de weg betekent een verruiming van het toch al smalle profiel van de Kweldam. Gelet op de omvang van het perceel (breedte en



diepte) is een verplaatsing van de woning tot 3 m vanaf de voorzijde van het perceel, en toekenning van een bouwvlak van 12 x 14 m (b x d) aanvaardbaar. De verouderde woning kan daardoor vervangen worden door een nieuwe, beter gesitueerde woning.

23.M.Bos, namens V.o.f. Tonny Hofmans

Postbus 141, 5240 AC Rosmalen

Door indiener worden ten aanzien van het perceel gelegen Maasdijk 8 te Hedel de volgende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt:

- a. verzoek om overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, een derde bouwvlak in te tekenen;

De bouwvlakken worden in overeenstemming gebracht met de bouwvlakken op basis van het vigerende bestemmingsplan.

- b. verzoek om het meest oostelijk gelegen bouwvlak te vergroten, zodat het achter dit bouwvlak gelegen gebouw bestaande uit een container waarin zich een brandstofreservoir bevindt, binnen het bouwvlak valt;

Voor het betreffende gebouw is in 1998 vergunning verleend. Het bouwvlak wordt uitgebreid, opdat het gebouw daar binnen komt te liggen.

- c. verzoek om de bestaande laad- en loskade, behorende tot de onderhavige situatie als zodanig aan te duiden op de plankaart, zulks in combinatie met een nieuw lid in artikel 5.1, luidende: 'e: een laad- en loskade ter plaatse van de aanduiding 'laad- en loskade'. Verzoek om tevens de aan het water grenzende strook van zijn bedrijf op de plankaart aan te duiden als 'laad- en loskade'.

De plankaart en regels zullen indachtig de gemaakte opmerkingen en binnen de mogelijkheden, die de conform de wet toe te passen SVBP2008 biedt, worden aangevuld en aangepast.

- d. opmerking dat binnen de begripsbepaling bedrijf ten onrechte wordt verwezen naar Bijlage B van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Dit moet zijn: Bijlage 1 (Staat van Inrichtingen).



Het begrip wordt binnen de Begrippen in zijn algemeenheid omschreven. Daarbij past een verwijzing naar een algemene lijst beter dan naar een op een specifieke situatie toegesneden lijst. De begripsomschrijving wordt derhalve niet aangepast.

- e. opmerking dat in artikel 5.1 onder a ten onrechte wordt gesproken over bedrijven in categorie 1 of 2 als genoemd in de Bijlage regels. Dit moet worden gewijzigd in 'Bijlage 1 (Staat van inrichtingen).

De regels zullen conform de gemaakte opmerkingen worden aangevuld en aangepast.

- f. opmerking dat het bepaalde in artikel 5.1 onder b dient te worden gewijzigd in 'b bestaande bedrijven in categorie 3 als genoemd in Bijlage 1 (Staat van Inrichtingen) of daarmee vergelijkbaar,';

De regels zullen conform de gemaakte opmerkingen worden aangevuld en aangepast.

- g. verzoek om een zodanige wijziging van artikel 5.2.5 dat het plaatsen van 15 meter hoge lichtmasten mogelijk wordt gemaakt, overeenkomstig de huidige situatie;

De bouwmogelijkheden van lichtmasten (bouwwerken, geen gebouw zijnde) worden in overeenstemming gebracht met huidige situatie.

- h. verzoek om in artikel 25.2 het tweede woord 'gronden' te schrappen en het woord 'andere' te schrappen;

De regels zullen conform de gemaakte opmerkingen worden aangevuld en aangepast.

- i. verzoek om de ontheffingsmogelijkheid als opgenomen in artikel 25.3 van overeenkomstige toepassing te verklaren voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

De regels zullen conform de gemaakte opmerkingen worden aangevuld en aangepast.



- j. verzoek om het bepaalde onder artikel 25.3 a te wijzigen zodat het komt te luiden aldus: 'a uit hoofde van de bescherming van de waterkering bestaat hiertegen geen bezwaar; daartoe dient vooraf schriftelijk advies te zijn verkregen van de beheerder(s) van de rivier en de waterkering';

De regels zullen conform de gemaakte opmerkingen worden aangevuld en aangepast.

- k. opmerking dat onder verboden gebruik in ieder geval wordt verstaan het gebruik van gronden als opslagplaats voor onder andere grond, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond. Het perceel van indiener wordt onder andere gebruikt voor de opslag van zand, grind, grond. Deze opslag is niet noodzakelijk maar vloeit voort uit de toegelaten bedrijfsvoering. Indiener verzoekt aan artikel 25.4 onder a en artikel 28.1 onder e de volgende zin toe te voegen: ', dan wel voortvloeit uit de ter plaatse toegelaten bedrijfsvoering' ;

De regels zullen conform de gemaakte opmerkingen worden aangevuld en aangepast.

- l. verzoek om artikel 32 in overeenstemming te brengen met de Wro. In deze bepaling worden procedureregels voorgeschreven bij het verlenen van ontheffingen dan wel bij het wijzigen van het plan. Voor een wijziging is echter afdeling 3.4 Awb van toepassing, zo blijkt uit artikel 3.6, vijfde lid Wro;

De regels zullen conform de gemaakte opmerkingen worden aangepast. De procedureregels worden niet langer van toepassing verklaard bij wijzigingen van het plan.

24.P. Martens

Pr. W. Alexanderstraat 11^E, 5321 SB Hedel

Voor de ingediende zienswijzen en het antwoord hierop wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op de door G. Lujtes Hazelhoff ingediende zienswijzen, hetgeen hier als herhaald en ingelast wordt beschouwd.



Inspraakavond 12 januari 2010

Tijdens de inspraakavond zijn navolgende opmerkingen geplaatst (opmerkingen die ook reeds in schriftelijke inspraakreacties zijn opgenomen zijn hierbij niet nogmaals weergegeven):

- a. het tankstation aan de Uithovensestraat wordt mogelijk naar het buitengebied verplaatst;

Hieromtrent heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden, derhalve wordt de huidige situatie in het bestemmingsplan geregeld.

- b. ter plaatse van Uithovensestraat is woningbouw voorzien;

Hieromtrent heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden, derhalve wordt de huidige situatie in het bestemmingsplan geregeld.

- c. perceel 4115 aan de Akkerseweg is agrarisch in gebruik, overeenkomstig de naastgelegen percelen (of gedeelten daarvan) 2299, 373, 371 etc.;

Het betreffende perceel wordt onder de bestemming 'Agrarisch' gebracht.

- d. de detailhandelsvestiging Uithovensestraat 33 wordt mogelijk een woning;

Hieromtrent zijn nog geen concrete plannen bekend, derhalve wordt de huidige situatie in het bestemmingsplan geregeld.

- e. bij de woning Uithovensestraat 29 is de garage niet geheel binnen de aanduiding 'bijgebouwen' gebracht;

De aanduiding 'bijgebouwen' wordt om de garage heen gelegd.

- f. de aanduiding 'gestapeld' ter plaatse van de Grutakker moet zijn 'aaneengesloten';

De aanduiding wordt aangepast.



g. perceel 4027, gelegen tussen Koningin Wilhelminastraat en Oude Rijksweg, moet een woonbestemming krijgen, een bouwplan daartoe is al ingediend;

Er is geen sprake van een afgeronde besluitvorming, derhalve wordt vooralsnog de bestaande situatie in het bestemmingsplan geregeld.

h. de grootte van het bouwvlak bij Maasdijk 51 is niet correct in verband met plan voor vervangende nieuwbouw.

Een concreet bouwplan is niet voorhanden, derhalve is niet bekend wat de gewenste omvang van het bouwvlak zou moeten zijn, noch kan beoordeeld worden of dit ter plaatse aanvaardbaar is. Vooralsnog wordt de bestaande situatie in het bestemmingsplan geregeld.

i. de bestemming 'Detailhandel' achter Kleinveld 1 en Koningin Wilhelminastaat 33 is niet in overeenstemming met de bestaande situatie.

Op de plankaart wordt een regeling conform de bestaande situatie opgenomen.

j. de benaming Hooiweg is niet correct op de ondergrond weergegeven.

De benaming wordt aangepast.

k. de bestemming van de stal bij Korenstraat 7 is niet duidelijk.

De stal wordt onder de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' gebracht, zonder verdere uitbreidingsmogelijkheden en zonder mogelijkheid tot bedrijfswoning.



Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn in het ontwerp bestemmingsplan Hedel enkele onvolkomenheden gesignaleerd, alsmede worden enkele actuele beleidsitems toegevoegd. Deze worden hierna weergegeven, voorzien van de wijze waarop een en ander gewijzigd zal worden.

Parkeren binnen bestemming centrum

Teneinde voldoende parkeerplaatsen binnen de bestemming Centrum te kunnen afdwingen worden daartoe in artikel 8.3 de nadere eisen vervangen door: *Bij de beslissing omtrent het verlenen van een bouwvergunning kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering van bebouwing en de inrichting van een terrein, indien en voor zover dit noodzakelijk is:*

- a. om de ruimtelijke samenhang met de overige bebouwing veilig te stellen;*
- b. om een milieuhygiënisch verantwoorde situering te bevorderen;*
- c. om een onevenredige inbreuk op het aanwezige woon- en leefmilieu te voorkomen;*
- d. om een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende terreinen te voorkomen;*
- e. ter waarborging van de verkeersveiligheid;*
- f. ter waarborging van de sociale veiligheid.*

en wordt in artikel 8.4 onder d. en 8.6 onder c. de voorwaarde bij de ontheffingsmogelijkheid vervangen door:

de verkeersaantrekkende werking en de parkeerdruk in de omgeving mogen niet worden vergroot.

Verwijzing bouwregels wonen

In artikel 20.2.3 onder e. wordt 'onder c.' vervangen door *onder d.*

Gebruik voor standplaatsen

In artikel 28 wordt een algemene gebruiksregel voor het gebruik van gronden voor standplaatsen opgenomen:

De gronden binnen het plan mogen worden gebruikt als standplaats ten behoeve van het plaatsen van kramen en stallen.



Vrijwaringszone - spoor

In de regels worden ten aanzien van de 'vrijwaringszone – spoor' de artikelen 36 tot en met 41 vervangen door de artikelen 19 tot en met 21 van de Spoorwegwet.

Ontheffing bed & breakfast

In artikel 30 wordt de algemene ontheffingsregel voor het uitoefenen van een bed & breakfast vervangen door:

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in 28.1 vervatte verbod ten behoeve van het uitoefenen van een bed & breakfast, uitsluitend op de tot 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', 'Gemengd - Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing' en/of 'Wonen' aangewezen gronden, mits:

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

Ontheffing evenementen

In artikel 28 wordt het gebruik voor evenementen als verboden gebruik opgenomen, in artikel 30 wordt een algemene ontheffingsregel voor het houden van evenementen opgenomen:

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in 28.1 vervatte verbod ten behoeve van het toestaan van evenementen, onder de volgende voorwaarden:

- a. het evenement duurt maximaal 7 dagen, inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen;*
- b. er vindt geen horeca ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement;*



- c. er vindt geen detailhandel ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooi- en/of rommelmarkten;
- d. er treden geen onomkeerbare gevolgen voor het landschap op;
- e. de belangen van de betreffende bestemmingen worden niet onevenredig aangetast;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische of natuurwaarden;
- i. de belangen van in de nabijheid gelegen functies verzetten zich niet tegen het gebruik van de betreffende bestemmingen voor het evenement.

Ontheffing kinderdagverblijf

In artikel 28 wordt het gebruik voor de uitoefening van een kinderdagverblijf als verboden gebruik opgenomen, in de begrippen wordt het begrip 'kinderdagverblijf' opgenomen, in artikel 30 wordt een algemene ontheffingsregel voor het uitoefenen van een kinderdagverblijf opgenomen:

Kinderdagverblijf:

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

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in 28.1 vervatte verbod ten behoeve van het uitoefenen van een kinderdagverblijf bij een (bedrijfs)woning, mits:

- a. de hoofdfunctie gehandhaafd blijft, waarbij de oppervlakte die wordt gebruikt voor het kinderdagverblijf maximaal 40% van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning en het aangebouwde bijgebouw bedraagt, met een maximum van 50 m²;
- b. het kinderdagverblijf binnen de bestaande bebouwingmogelijkheden wordt gerealiseerd;



- c. *de verkeersintensiteit en inrichting van de weg, waaraan het kinderdagverblijf is gelegen, van dien aard zijn, dat het gebruik voor het brengen en halen van de kinderen de verkeersveiligheid niet in de weg staat;*
- d. *ten behoeve van het kinderdagverblijf in voldoende parkeergelegenheid en bergingsmogelijkheden op het eigen perceel wordt voorzien;*
- e. *er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;*
- f. *uit de noodzakelijke milieu- en/of andere onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het gebruik als kinderdagverblijf.*

Wijziging centrumvoorzieningen

Om in de kern Hedel uitbreiding van de centrumvoorzieningen mogelijk te maken, wordt conform het vigerende bestemmingsplan een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Binnen een afgebakend gebied rond Blankenstein, Voorstraat en Uithovenestraat (wro-zone – wijzigingsgebied 3) maakt deze bevoegdheid het mogelijk de onderliggende bestemmingen te wijzigen in de bestemming ‘Centrum’ en/of ‘Verkeer’. Aan artikel wordt een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 3’, de onderliggende bestemmingen te wijzigen in de bestemming ‘Centrum’ en/of ‘Verkeer’, teneinde het gebruik voor centrumdoeleinden en/of verkeersdoeleinden mogelijk te maken, mits:

- a. *geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefklimaat;*
- b. *het niet betreft activiteiten die een zodanige verkeersaantrekking hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;*
- c. *uit onderzoek naar geluidhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geurhinder en hinder van bedrijfsactiviteiten blijkt dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functie;*



d. de regels van Artikel 8, respectievelijk Artikel 17 van toepassing worden verklaard.

De wijzigingsbevoegdheden in artikel 20.7.2 en 20.7.3 en de daarbij behorende wro-zone – wijzigingsgebieden, die voor enkele percelen voornoemde wijziging reeds mogelijk maakten, komen te vervallen.

Procedureregels

De van toepassing verklaring van de algemene procedureregels op een wijziging wordt uit artikel 32 verwijderd.

Plankaart Prins Bernhardlaan 5 en 7

De diepte en breedte van de bouwvlakken wordt op elkaar en de bouwvlakken in de directe omgeving afgestemd. De goothoogte van nr. 7 wordt conform de bestaande situatie naar 6 m gebracht.

Plankaart Uithovensestraat 43

De beëindiging van de watergang parallel aan de Uithovensestraat wordt in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie.

Plankaart Kleinveld 16

Ter plaatse is een bedrijf (opslag van aardappelen, groente en fruit) gevestigd. De woonbestemming wordt vervangen door een bedrijfsbestemming.

Plankaart bedrijven conform bp Buitengebied, binnendijks deel

De bedrijven gelegen in het buitengebied, die thans in het bestemmingsplan Hedel meegenomen worden in verband met de ligging binnen de rode contour, worden van een aanduiding voorzien, die de toegestane bedrijfsactiviteiten vastleggen conform de vigerende regeling. Tevens worden de gebruiksregels omtrent opslag-, stort- en/of lozingsplaats overgenomen conform de vigerende regeling.



Vaststelling

Vaststelling door de raad

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel heeft het ontwerpbestemmingsplan “Hedel” van 10 juni tot en met 21 juli 2010 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze naar voren te brengen. Op woensdag 7 juli 2010 werd daarnaast een inloopmiddag/-avond gehouden, waarop eenieder het plan kon inzien, vragen kon stellen en/of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken. In totaal zijn 24 zienswijzen ingediend.



