

**BESTEMMINGSPLAN ALEM, HERZIENING 2010,
WEIKESSTRAAT 28
- VASTGESTELD -**

GEMEENTE MAASDRIEL

15 september 2011
B01055/ZF9/155/000162
B01055.000162



Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Situering plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
2	Beleidskader	4
2.1	Nationaal beleid	4
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Regionaal beleid	6
2.4	Gemeentelijk beleid	7
2.5	Conclusie	11
3	Planvoornemen	12
3.1	Omschrijving van het plan	12
3.2	Beeldkwaliteitplan	13
3.3	Verkeer en parkeren	13
3.3.1	Verkeerstructuur	14
4	Consequenties voor actuele waarden	17
4.1	Flora en fauna	17
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	19
4.2.1	Cultuurhistorie	19
4.3	Archeologie	20
5	Consequenties voor waterhuishouding	22
6	Consequenties op het gebied van milieu	26
6.1	Bodem	26
6.2	Lucht	27
6.3	Geluid	28
6.4	Milieu- en geurhinder	29
6.5	Externe veiligheid	33
6.6	Overig	34
7	Economische uitvoerbaarheid	36
8	Toelichting op de planregels	37
8.1	Planopzet	37
8.2	Opzet Regels	38
8.3	Bestemmingen	39
9	Inspraak en vooroverleg	41

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 AANLEIDING

Woonstichting De Kernen is voornemens de locatie Weikesstraat 28 te Alem te ontwikkelen. Het plangebied is in het gemeentelijk beleid aanwezen als potentiële woningbouwlocatie. Door het bebouwen van de locatie wordt de woonfunctie van de kern Alem versterkt. Voor het gebied is een bestemmingsplan opgesteld dat recht doet aan de karakteristiek van de plek en tevens een divers woningbouwprogramma bevat. Het plan biedt ruimte voor de bouw van 17 woningen.

1.2 SITUERING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de kern Alem op de hoek Weikesstraat – Meerenstraat.



Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 3.100 m², waarvan circa 380 m² is bebouwd met een woning en een voormalige boerderij. Het overige deel van het perceel is in gebruik als tuin, weiland, boomgaard, oprit en erf. De locatie is in eigendom van woonstichting De Kernen. De bestaande bebouwing zal ten behoeve van de ontwikkeling gesloopt worden.

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied valt binnen de werking van het bestemmingsplan Alem vastgesteld door de gemeenteraad op 26 maart 1998, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland op 15 juli 1998. Inmiddels heeft de gemeenteraad op 16 december 2010 een nieuw bestemmingsplan "Alem" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is evenwel nog niet in werking getreden. Het plan voor de 17 woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan noch in de op 16 december 2010 vastgestelde integrale herziening daarvan. Derhalve is voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

HOOFDSTUK 2

Beleidskader

2.1

NATIONAAL BELEID

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling centraal als uitgangspunt 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 Alem wordt in de Nota Ruimte geen specifiek beleid geformuleerd. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voornoemde rijksbeleid.

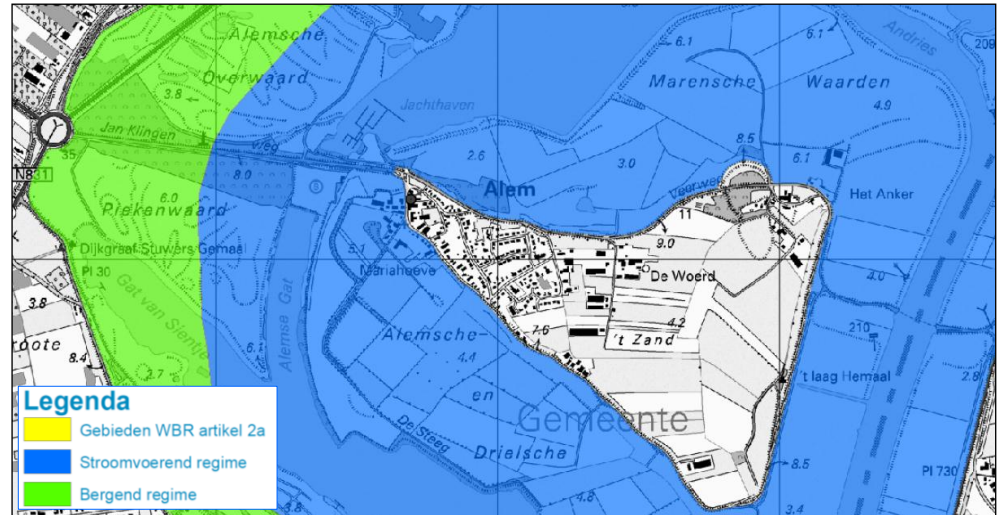
Beleidslijn Grote Rivieren

In 1993 en 1995 stond het water in de rivieren tot aan de kruin van de dijken. Sindsdien is duidelijk dat de rivieren meer ruimte moeten krijgen, om het land achter de dijken te beschermen tegen overstromingen. De ministers van Verkeer en Waterstaat en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer hebben daarom in 1996 de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier opgesteld. Deze beleidslijn legde bouwactiviteiten in het rivierbed sterk aan banden. Alleen activiteiten die onlosmakelijk met de rivier verbonden waren, werden onder voorwaarden in het rivierbed toegelaten.

In 2005 is de beleidslijn Ruimte voor de Rivier geëvalueerd en is de beleidslijn op een aantal punten aangepast. De nieuwe beleidslijn werd onder de naam Beleidslijn grote rivieren in 2006 van kracht.

Afbeelding 2.1

Beleidslijn Grote Rivieren



Het plangebied is niet gelegen in een gebied waar de Beleidslijn Grote Rivieren op van toepassing is. Dit beleidskader biedt dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.2**PROVINCIAAL BELEID*****Streekplan 2005***

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Het onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) geldende streekplan van de provincie en is met de nieuwe Wro vervangen door de structuurvisie. De nieuwe Wro verandert niets aan de inhoud van het Streekplan. Het enige wat veranderd is dat in de nieuwe wet de term 'streekplan' niet meer gebruikt. Daarvoor in de plaats heet het streekplan nu 'structuurvisie'. Het Streekplan van 2005 is een interim-visie waarmee het bestaande ruimtelijk beleid van de Provincie kan worden omgezet naar de eisen die de nieuwe Wro stelt.

Het streekplan 2005 kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) en de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur (knooppuntenbenadering).

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) 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.

Met het ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als één van de Europese regio's. Hierbij hanteert de provincie de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;

- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

In het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijk uitbreiding'. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer van bestaand bebouwd gebied.

Hiervoor zijn o.a. nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen.
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en –knelpunten door een duurzame planontwikkeling.
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland.
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen.

Het Gelders kwalitatieve woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Eén van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten is een aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrumstedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

2.3

REGIONAAL BELEID

Structuurvisie Rivierenland 2004 – 2015

De provincie Gelderland heeft in het kader van het opstellen van het nieuwe Streekplan aan de regio's verzocht een Structuurvisie op te stellen. De Structuurvisies worden gebruikt als bouwsteen voor het Streekplan.

Het proces om tot de regionale structuurvisie te komen is in een projectmatige aanpak gestart in augustus 2003. De gemeente Maasdriel en Zaltbommel, het waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland stonden in dit proces centraal. Zij hebben in een kort tijdsbestek en in een zeer intensieve samenwerking de visie opgesteld. Als klankbord hebben het platform Rivierenland op eigen kracht (Roek) en de bestuurscommissie van het Stimuleringsprogramma Economie Rivierenland (StER) gefungeerd.

Als uitgangspunt voor de visie zijn de beleidsdocumenten gebruikt die de laatste jaren door de gemeenten zijn vastgesteld. Als inspirerend document is het startdocument voor Roek "Rivieren land in 2020" gebruikt. Van deze structuurvisie maken beleidsmatig de volgende beleidsdocumenten integraal onderdeel uit:

1. Eén lijn voor kwaliteit (Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland);
2. Convenant bedrijventerreinen (StER)
3. Ontwikkelingsprogramma Bouwen en Wonen 2000-2004, Regio Rivierenland
4. Het regionaal plan Bommelerwaard;

De Structuurvisie is een integraal kader geworden van de al bestaande plannen of de ruimtelijke elementen uit die plannen. Centraal staan de richtinggevende kwaliteiten van het Rivierenland. Aanvullend zijn de eerste aanzetten gegeven voor het ontwikkelen van een visie op onderdelen waar die nog ontbreekt, zoals de ruimtelijke samenhang in de ontwikkeling van recreatie en toerisme, functieverandering in het landelijk gebied en duurzame energie. De ruimtelijke agenda geeft de punten weer waar in de komende jaren verder aan gewerkt gaat worden.

Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014

Het Kwalitatief Woonprogramma Gelderland (KWP) is in december 2005 vastgelegd door Gedeputeerde Staten en heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte aan woningen. Het KWP beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconcentreerde regionale woningbehoefte. Het woonbeleid richt zich zowel op bestaand, als op nieuw stedelijk gebied.

De belangrijkste beleidsopgaven voor de regio Rivierenland, waar de gemeente Maasdriel onderdeel van is, zijn in het algemeen veel levensloopbestendige, of direct voor ouderen geschikte woningen bouwen. Meer meergezinswoningen bouwen. Woningssplitsing en functieverandering in het buitengebied goed benutten om aan de vraag naar landelijk wonen te voldoen. Beduidend minder woningen in het dure segment en beduidend meer woningen in het goedkope segment bouwen, mede door kleinere woningen te bouwen. Met betrekking tot kleine kernen richt het beleid zich op het realiseren van meer meergezinswoningen. In het algemeen dient ten slotte meer verscheidenheid in woningtypen gecreëerd te worden.

2.4

GEMEENTELIJK BELEID

Visie Maasdriel 2020+ (juni 2008)

Doel van de visie is richting te geven aan de lange termijn ontwikkeling van de gemeente. Onder de lange termijn wordt verstaan het jaar 2020 en verder.

De visie beoogt een voor de toekomst heldere profilering van de gemeente naar de eigen burgers en ondernemers. De visie maakt helder waar de gemeente voor staat, welke ontwikkeling zij ambieert en waarvoor de gemeente zich de komende jaren hard wil maken richting de eigen bevolking, ondernemers en andere voor de ontwikkeling van Maasdriel belangrijke partijen. De visie richt zich daarmee ook op de bij de ontwikkeling van de gemeente betrokken partijen, zoals de provincie, de buurgemeenten, kamer van koophandel, waterschap, landbouworganisaties, marktpartijen, woningstichtingen, onderwijs en vele anderen.

Om de gewenste leefbaarheid in de elf kernen te borgen, is het noodzakelijk dat Maasdriel groeit richting 26.000 inwoners in 2020, om in de jaren daarna door te groeien tot 29.000 inwoners. Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma is te bouwen voor in elk geval de behoeften van de eigen bevolking, met daarbinnen specifiek aandacht voor de huisvesting van ouderen en jongeren en de ontwikkeling van nieuwe concepten zoals het creëren van werklandschappen en het bouwen in eigen beheer. Parallel daaraan wordt ingezet op het bouwen voor groei. De beoogde groei wordt bereikt door te bouwen voor jongeren uit de eigen gemeente en daarnaast het aantrekken van jonge koopkrachtige gezinnen van buiten de gemeente om in Maasdriel te komen wonen.

Mobiliteitsplan 2020

De gemeente Maasdriel heeft het Mobiliteitsplan 2020 vastgesteld (Via d.d. 6 maart 2009, Verkeer op de juiste plaats, visie, deelplannen en uitvoeringsprogramma). In dit plan is aangegeven welke maatregelen nodig zijn om het verkeer in de gemeente in goede banen te leiden. Een goede bereikbaarheid, verbeteringen van de verkeersveiligheid en goede voorzieningen voor het openbaar vervoer, fietsers en voetgangers staan daarbij centraal. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt het effect van het verkeer uitdrukkelijk meegenomen. Een nieuwe ontwikkeling mag niet leiden tot een onaanvaardbare verslechtering van de verkeers- en parkeersituatie. Voorwaarde hierbij is dat de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling op bestaande routes acceptabel blijft.

Uit bijlage VIII van het Mobiliteitsplan blijkt dat in 2020 alle wegen in de kern Alem (met uitzondering van de Veerweg, ETW 60 km/uur) als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom zouden moeten zijn aangemerkt (ETW 30 km/uur). Het plangebied aan de Weikesstraat valt binnen de kern van Alem met aansluitend enkel erftoegangswegen binnen de bebouwde kom met een categorisering van 30 km/u.

StructuurvisiePlus

Algemeen

Het gemeentebestuur heeft in de "StructuurvisiePlus" gekozen voor het scenario waarbij op middellange en lange termijn in alle dorpen uitbreiding van het woningbestand plaatsvindt. Het aantal woningen wordt hierbij verdeeld naar rato van het inwonertal.

De argumenten voor deze keuze zijn onder meer:



- het waarborgen van de leefbaarheid van alle kernen;
- de geconstateerde woningbehoefte in alle kernen;
- het bevorderen van de sociale vernieuwing en doorstroming;
- het aansluiten op het streekplan, waarin woningbouw in alle kernen in principe als acceptabel wordt genoemd;
- voortzetting van het reeds ingezette beleid. In het Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland is immers reeds gekozen voor de optie, waarbij in alle kernen aanvullende bebouwing wordt gerealiseerd.

In de structuurvisie Plus Maasdriel zijn voor Alem de volgende gebieden als zoekgebied voor woningbouw aangegeven.

Afbeelding 2.3

Potentiële woningbouwlocaties

Alem

- inbreiding 
- incidenteel 
- uitbreiding 



Bij de uitwerking wordt in principe een keuze gemaakt uit de in de StructuurvisiePlus genoemde locaties. In afwijking met het uitgangspunt van de scenario's heeft het gemeentebestuur van Maasdriel gekozen voor het benutten van de aangegeven bouwmogelijkheden in de periode 2003-2020. Het gemeentebestuur houdt voorts rekening met aanvullende woningbouw in de volgende gebieden:

- in het buitengebied en op de diverse industrieterreinen kan nog een groot aantal agrarische en niet-agrarische bedrijfswoningen worden gebouwd. Over de hele gemeente zijn ca. 80 van dergelijke bedrijfswoningen in het woningbouwprogramma opgenomen;
- verspreid over de bebouwde kommen kunnen zich - mede op grond van vigerende bestemmingsplannen – individuele bouwmogelijkheden voor één of ten hoogste twee vrijstaande of halfvrijstaande woningen voordoen. Deze bouwmogelijkheden worden in alle gevallen vaak op eigen initiatief door de eigenaar toekomstige bewoner ontwikkeld. Het gemeentebestuur wil ook aan deze ontwikkelingen - onder voorwaarden - medewerking verlenen. Naar schatting zal dit over een periode van circa 10 jaar de bouw van circa 40 woningen betreffen.

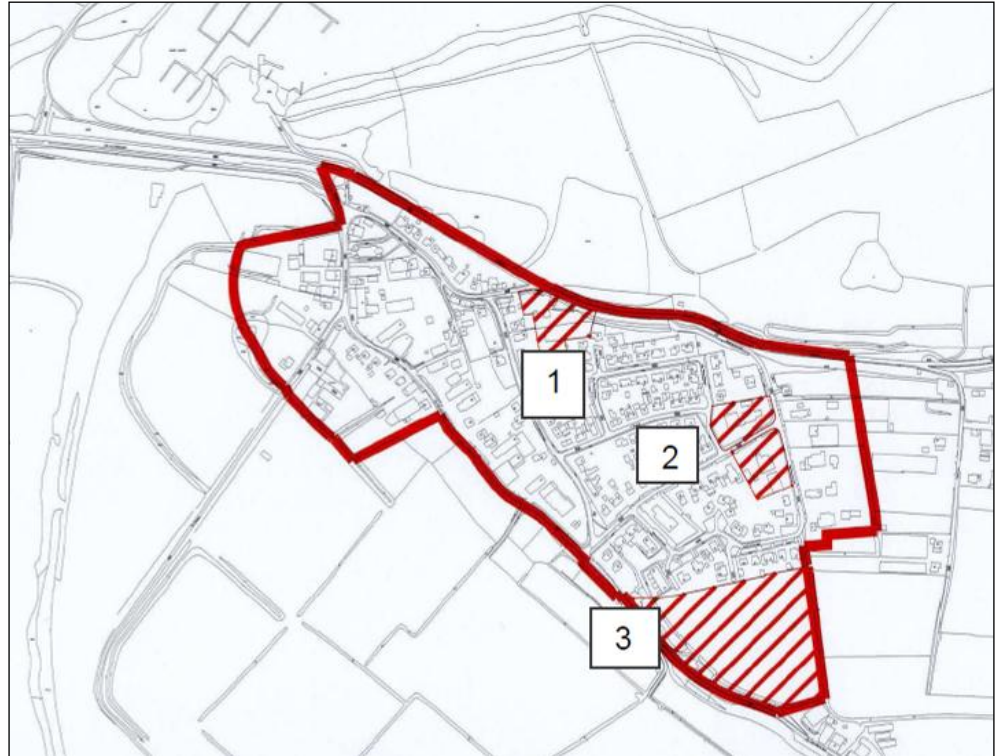
Op basis van dit scenario is voor de komende 5 jaar een ontwikkelingsprogramma opgesteld. Dit programma wordt jaarlijks voor het komende jaar verfijnd. Door deze aanpak is het mogelijk zo optimaal mogelijk op actuele ontwikkelingen in te spelen. Het gemeentebestuur heeft het voornemen de StructuurvisiePlus na een periode van telkens circa 4 jaar te evalueren. Ook hiermee is het mogelijk steeds op nieuwe actuele ontwikkelingen in te spelen.

Ontwikkeling aan de Weikesstraat

De ontwikkeling aan de Weikesstraat is weergegeven bij nummer 2 (zuidelijk deel gearceerde stuk).

Afbeelding 2.4

Potentiële woningbouwlocaties
Alem



Na het besluit van de gemeenteraad van 9 juli 2002, waarbij is ingestemd met de principes en uitgangspunten van het Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland, bouwt de gemeente alleen nog voor doelgroepen naar behoefte.

Als richtlijn wordt de verdeling van 40% sociale huur en/of koop en 60% overig gehanteerd met een gemiddelde dichtheid van 20 woningen per hectare. Uitgegaan wordt van grondgebonden woningen. De te ontwikkelen woningen dienen als zodanig te worden uitgevoerd dat verkoop en verhuur kan plaats vinden aan doelgroepen (starters en senioren). De prioriteit ligt bij de doelgroep starters.

Beleidskader Wonen Bommelerwaard 2005 – 2009

De gemeenteraad heeft in 2006 het Beleidskader Wonen Bommelerwaard 2005-2009 vastgesteld. Het rapport is opgesteld in opdracht van de toenmalige Woningstichting De Vijf Gemeenten, Woningstichting Maasdriel, Woonlinie, gemeente Zaltbommel en gemeente Maasdriel. Dit rapport geeft aan welke woningbehoefte er per kern is. Deze gegevens worden gebruikt om de bouwplannen zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte.

In de Bommelerwaard is de druk op de woningmarkt groot. Voor een deel is de druk op de woningmarkt ontstaan doordat in de afgelopen jaren te weinig woningen zijn gebouwd. Binnen de gemeente Maasdriel is besloten tot het uitvoeren van een inhaalprogramma. Inmiddels zijn de mogelijkheden voor de gemeenten verbreed en zijn de procedures aanzienlijk versoepeld, waardoor er tijdwinst is te boeken. Per kern is in het Beleidskader Wonen Bommelerwaard 2005-2009 een woningbouwprogramma opgenomen. Volgens het Beleidskader bestaat het wenselijke woningbouwprogramma tot 2010 uit diverse soorten woningcategorieën, zowel grondgebonden als in de vorm van appartementen. De doelgroep van woningzoekenden heeft bovendien een divers karakter; het gaat daarbij om starters op de woningmarkt, om doorstromers en om senioren. De

verschillende woningtypen zullen dan ook in verschillende prijsklassen moeten kunnen worden aangeboden, als koop, maar deels ook als huurwoning.

Het stedenbouwkundig concept voor het plangebied Weikesstraat zal met een gedifferentieerd woningaanbod op dit wensbeeld aansluiten.

2.5

CONCLUSIE

Gelet op het hiervoor genoemde kan geconcludeerd worden dat woningbouw ontwikkeling aan de Weikesstraat in Alem past binnen zowel het landelijke als provinciale beleid.

Binnen de gemeente Maasdriel is zelfs besloten tot het opstellen van een inhaalprogramma.

Per kern is een woningbouwprogramma opgesteld zodat gebouwd wordt voor eigen behoefte.

HOOFDSTUK 3 Planvoornemen

3.1

OMSCHRIJVING VAN HET PLAN

Bestaande situatie

Het plangebied is momenteel bebouwd met een woning en een voormalig loonwerkersbedrijf. Het overige deel van het perceel is in gebruik als tuin, weiland, boomgaard, oprit en erf.

Nieuwe situatie

Het project betreft de bouw van 17 woningen.



Het plan gaat uit van een 17-tal rijwoningen, verdeeld over een drietal rijtjes. Het rijtje aan de Weikesstraat bestaat uit 7 woningen en kijkt uit over het groene profiel aan de Weikesstraat. De woningen hebben een voortuin, overeenkomstig met de bestaande woningen aan de Weikesstraat. De woningen worden gebouwd in de typologie van een langevelboerderij. Op de hoek met de Meerenstraat staat het hoofdbouwwerk: de boerderij

met twee woningen. Aan de boerderij worden 5 schuurwoningen gebouwd. De gevel van de boerderij en de schuur verspringen ten opzichte van elkaar.

De overige 10 rijwoningen staan aan een autovrij straatje. In het straatje is ruimte voor groen en speelaanleidingen. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plan. Om te voorkomen dat de aangrenzende straten vol met auto's komen te staan wordt een parkeerhofje gemaakt op korte afstand van de woningen. Het parkeerhofje is voor auto's bereikbaar vanaf de Weikesstraat. Ook wordt een aantal parkeerplaatsen gemaakt aan de Meerenstraat en de Weikesstraat.

Alle woningen hebben een eigen tuin en berging. De achterpaden zijn doodlopend. Alle woningen hebben een gevel georiënteerd op het zuiden en maken gebruik van passieve zonne-energie.

3.2

BEELDKWALITEITPLAN

Het beeldkwaliteitplan bevat een uitgebreide beschrijving van het stedenbouwkundig plan en is onderdeel van de welstandsnota en zal tegelijk met het bestemmingsplan worden vastgesteld. Hiermee zal deze procedureel gelijk op lopen met het bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitplan is aan het bijlagenboek toegevoegd en bevat een uitgebreide beschrijving van het stedenbouwkundig plan. Een korte samenvatting wordt hier weergegeven. Aan de Weikesstraat 28 komen een 17-tal rijwoningen voor onder andere starters in de categorie goedkoop en middelduur. Dit is een woningtype dat afwijkt van de voorkomende typologieën in Alem. Zo staan aan de Meerenstraat voornamelijk vrijstaande woningen. De nieuwe rijwoningen in het plangebied zijn haaks op de Meerenstraat geprojecteerd. Hierdoor ontstaat een drietal kop-gevels aan de Meerenstraat. Deze sluiten goed aan op het aanwezige straatbeeld.

Rond de kruising Weikesstraat / Meerenstraat staan een aantal langgevelboerderijen. Dit woningtype komt ook voor aan de Sint Odradastraat. Het woningbouwplan aan de Weikesstraat reageert op dit woningtype door een vergelijkbaar gebouw op de kruising Weikesstraat / Meerenstraat te projecteren.

De drie rijtjes in het plan hebben ruime voortuinen en worden gebouwd in de typologie van een langgevelboerderij. Alle woningen hebben een eigen tuin en berging en de gevels zijn georiënteerd op het zuiden en maken gebruik van passieve zonne-energie. De twee zuidelijke rijtjes staan aan een groen en autovrij hofje. Parkeren gebeurt voornamelijk op een parkeerhofje. De bestaande bomen (m.u.v. de boom ter hoogte van het parkeerhofje) aan de Weikesstraat en een deel van de Meerenstraat blijven gehandhaafd en wordt waar nodig in ere hersteld.

3.3

VERKEER EN PARKEREN

Het ontwikkelen van een bestaande of nieuwe locatie vraagt naast een goede ruimtelijke afweging over functie, vormgeving en inpassing ook om het in beeld brengen van de verkeerseffecten. Bij een nieuw bestemmingsplan, een bestemmingsplanwijziging of een projectbesluit (artikel 3.10 Wro) wordt gesteld dat de effecten van de ontwikkeling voor verkeer goed moeten worden onderbouwd.

Voor dit bestemmingsplan is daarom een toets uitgevoerd naar de verkeerseffecten die optreden in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied als gevolg van deze woningbouw ontwikkeling.

We gaan in de verkeerstoets in op zowel het gemotoriseerd verkeer als het langzaam verkeer. Vervolgens wordt het aspect parkeren behandeld. Tenslotte wordt de memo afgesloten met de door het plangebied gegenereerde verkeersgeneratie en de consequenties daarvan op het omliggende wegennet.

3.3.1

VERKEERSTRUCTUUR

Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in Alem weergegeven.



De verkeersontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Weikesstraat en de Meerenstraat. De ontsluiting in de Meerenstraat is enkel bedoeld voor langzaam verkeer. Beide wegen zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een snelheidsregime van 30 kilometer per uur¹. Op dit type weg ligt geen beperking voor wat betreft het aantal aansluitingen.

Hulpdiensten

Twee aansluitingen van het plangebied op het omliggende wegennet zijn gezien het aantal woningen ruim voldoende. Bovendien biedt dit de hulpdiensten de gelegenheid elk pand van twee zijden te benaderen in verband met een mogelijke stremming op de benaderingsroute.

Langzaam verkeer

Op een erftoegangsweg worden geen specifieke voorzieningen voor fietsers op de rijbaan aangebracht. Er wordt gebruik gemaakt van één rijloper voor al het verkeer. Voor voetgangers worden trottoirs aangelegd.

Verkeersregime

Uitgangspunt van het plangebied is dat de nieuwe woonbuurt als 30 km/uur zone wordt vormgegeven. Alle aansluitingen op de bestaande wegenstructuur worden gelijkwaardig vormgegeven, waarbij bestuurders van rechts voorrang hebben.

¹ Mobiliteitsplan gemeente Maasdriel, mei 2009.

Parkeernorm

De gemeente Maasdriel kent een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning². In relatie tot het aantal woningen betekent dit dat in het plan 34 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Een parkeerplaats op eigen terrein moet in de parkeerbalans voor 0,8 parkeerplaats worden meegerekend

Parkeerbalans

In het stedenbouwkundig plan zijn 36 parkeerplaatsen ingetekend waarvan er twee zijn gelegen op eigen terrein. 13 parkeerplaatsen worden aan de zijde van de Meerenstraat en de Weikesstraat gerealiseerd als langsparkeerplaatsen. 20 parkeerplaatsen in het hofje, op korte afstand van de woningen.

Verkeersintensiteiten

De realisatie van het plangebied heeft gevolgen voor de verkeersintensiteiten in Alem. Deze gevolgen worden hieronder beschreven.

Verkeersgeneratie

Het plangebied genereert nieuw verkeer. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van het plangebied zijn kengetallen van het CROW² gebruikt.

Woonmilieu

De gemeente Maasdriel kent een stedelijkheidsgraad van < 500 adressen/km² (bron: www.cbs.nl). Het woningbouwprogramma gaat uit van minder dan 35 woningen per hectare. De stedelijkheidsgraad en de woningdichtheid resulteren in het woonmilieu groenstedelijk wonen.

Gehanteerde verkeersintensiteiten

In het plangebied worden 17 koop en of huurwoningen (rij- en hoekwoningen) gebouwd. Conform de genoemde CROW-publicatie heeft deze categorie woningen (sociale koopwoningen) in het woonmilieu 'groen-stedelijk' een verkeersgeneratie van 7,9 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Vrachtverkeer van en naar het plangebied is in dit kengetal verwerkt. Als het kengetal vermenigvuldigd wordt met het aantal woningen, geeft dit een verkeersgeneratie van 135 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

Het plangebied wordt 100% ontsloten op de Weikesstraat. Uitgangspunt voor de verdeling van het verkeer is dat 80% van het verkeer via Meerenstraat wordt rijden en 20% via de Sint Odradastraat. Deze verhouding is gebaseerd op het gegeven dat de kortste en snelste route vanuit de Weikesstraat naar de Veerweg via de Meerenstraat loopt. Op de Veerweg zal vervolgens 60% naar het westen rijden en 40% naar het oosten (bron; gemeente Maasdriel).

In overleg met de gemeente Maasdriel, zijn op basis van expert judgement de verkeersintensiteiten in de directe omgeving bepaald voor de autonome ontwikkeling 2020. Vervolgens is verkeersgeneratie van het plangebied toegevoegd om zodoende de autonome ontwikkeling inclusief uitbreiding te verkrijgen. In de onderstaande tabel staan de oude en nieuwe verkeerscijfers weergegeven.

² Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, CROW Publicatie 256, 2007.

Tabel 3.1

Verkeersintensiteiten voor het omliggend wegennet

Straat	Wegvak	Autonome ontwikkeling 2020	Autonome ontwikkeling inclusief uitbreiding Weikesstraat 28
Weikesstraat	Het Buske – Meerenstraat	200	335
Meerenstraat	Weikesstraat – Veerweg	350	460
Sint Odradastraat	Weikesstraat – Veerweg	600	625
Veerweg	Leimuidenstraat – Meerenstraat	1.400	1.480
Veerweg	Meerenstraat – Veerweg	1.200	1.250

In tabel 3.1 is te zien dat de verkeersintensiteiten op het omliggend wegennet beperkt toenemen. De toename zorgt nergens voor problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling.

HOOFDSTUK

4 Consequenties voor actuele waarden

4.1

FLORA EN FAUNA

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht besteed te worden aan natuurwetgeving. Deze afweging is gemaakt in de vorm van een toetsing aan de vigerende natuurwetgeving (Quick scan Flora- en faunawet).

Bij natuurwetgeving kan onderscheid gemaakt worden in gebiedsbescherming en soortenbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (de Natura 2000-gebieden). De soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. Gezien de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Alem en de aard van de ingreep worden effecten op het Natura 2000-gebied en de EHS op voorhand uitgesloten. Toetsen aan deze kaders is daarom niet noodzakelijk. Er wordt dus alleen getoetst aan de kaders voor soortbescherming.

Flora en faunawet

De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van wilde inheemse plant- en diersoorten. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en beschermde planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor alle in het wild levende planten en dieren (algemene zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om de directe leefomgeving van soorten, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen of om de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen.

Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van EL&I ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen verschillende groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen sluiten aan bij de indeling in tabellen van het Besluit Flora- en faunawet (AMvB).

Resultaten veldonderzoek

In opdracht van woonstichting de Kernen heeft ARCADIS een veldbezoek en een literatuurstudie uitgevoerd. Het veldbezoek vond plaats op woensdag 14 oktober 2009 in de vorm van een habitatgeschiktheidsbeoordeling.

HABITATGESCHIKTHEIDSBEOORDELING

Een habitatgeschiktheidsbeoordeling is een veldonderzoek waarbij op grond van fysieke kenmerken van het terrein een indicatie verkregen wordt van het (mogelijk) voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Het veldonderzoek vormt samen met de vrij beschikbare gegevens uit de literatuur en van diverse websites de basis van de quick scan. Het gehele rapport is in het bijlagenboek opgenomen.

Op grond van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Soortbescherming

In het plangebied komen beschermde soorten van de Flora- en faunawet voor. Schade kan deels voorkomen worden door de maatregelen volgens het ecologisch protocol uit te voeren. Niet alle schade is te vermijden; er worden mogelijk verbodsbepalingen overtreden t.a.v. kleine zoogdieren en algemene amfibieën. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het voorkomen van deze soorten is dus geen beletsel voor de onderhavige ontwikkeling.

Er komen mogelijk ook zwaardere beschermde soorten voor zoals vleermuizen en broedvogels waarvoor deze vrijstelling/onthefing niet geldt en passende maatregelen moeten worden getroffen.

Vervolgstappen

Voor vleermuizen en broedvogels valt het voorkomen van soorten niet uit te sluiten. De plannen kunnen voortplanting- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen aantasten. Hiervoor is geen ontheffing mogelijk. Het voorliggende onderzoek is voldoende om het bestemmingsplan in procedure te brengen. Wel dient voor de volgende fase, wanneer bekend is op welke wijze het project wordt uitgevoerd en hoe de bouwfaserings zal zijn, vervolgonderzoek naar broedvogels en vleermuizen te worden uitgevoerd. Indien deze soortgroepen voorkomen is het opstellen van een mitigatieplan noodzakelijk. Het vervolgonderzoek dient ruim vóór aanvang van de werkzaamheden uitgevoerd te worden. Onderzoek naar vleermuizen vindt in de periode eind april-begin juli plaats, het opstellen van mitigatieplannen en het uitvoeren van bijbehorende maatregelen is soortafhankelijk.

Het aanvullende onderzoek naar vleermuizen verloopt via een protocol. 's Avonds en 's nachts dienen een aantal bezoeken aan het plangebied te worden gebracht om te zoeken naar kraamkolonies van vleermuizen. Voor vleermuizen moet ook het mogelijk gebruik als paarverblijf in de periode augustus-september worden onderzocht. Winterverblijven in de gebouwen zijn moeilijk aan te tonen en onderzoek is praktisch moeilijk uitvoerbaar (spouwmuuren). Een eventueel aangetoond gebruik in zomer of najaar kan een indicatie zijn voor gebruik in de winter. Het aanvullende onderzoek is inmiddels opgestart en zal omstreeks september 2011 afgerond worden. In dezelfde periode zal een aantal maal gezocht worden naar broedvogels.

Op basis van de beoogde plannen is de huidige situatie van het plangebied op mitigerende maatregelen geanalyseerd. Indien er verblijfplaatsen van vleermuizen, of nesten van broedvogels worden aangetroffen dan is op voorhand al aan te geven dat in het beoogde

projectgebied voldoende mogelijkheden aanwezig zijn om deze te mitigeren. Met de zekerheid dat al het groen wat nu aanwezig is (grote oude bomen) gehandhaafd blijft is tevens voldoende foeragegebied gegarandeerd.

De Quick scan Flora- en faunawet is te vinden in bijlage 2 van het bijlagenboek.

4.2 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

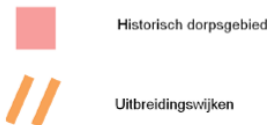
4.2.1 CULTUURHISTORIE

De westkant van de kern vormt het historische dorpsgebied van Alem. In dit gedeelte staan de meeste monumenten en ook is het oorspronkelijke straatbeeld nog grotendeels waarneembaar. Vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw werd begonnen met de aanleg van planmatige nieuwe woongebieden ten oosten van de bestaande historische bebouwing.

De nieuwe woongebieden hebben een dorpsse uitstraling die aansluit bij de bebouwing in de historische delen van Alem. De straatprofielen in de nieuwbouwgebieden zijn merendeels voldoende ruim, er zijn behoudens langs de weg staande bomen en smalle groenstroken echter geen groenvoorzieningen aanwezig. Het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van de Weikesstraat sluit hier dan ook bij aan.

Afbeelding 4.2

Historisch dorpsgebied Alem



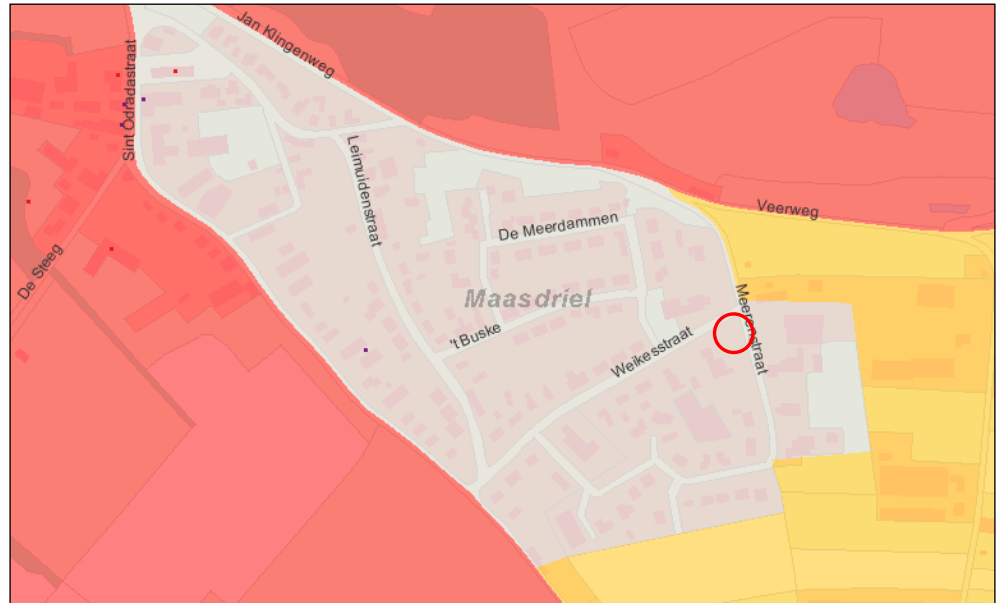
Op de "Cultuurhistorische waardenkaart" van de provincie Gelderland is het plangebied aangeduid als "bebouwing". De historische geografie waardering is in het plangebied niet geclassificeerd als middelhoog of hoog. In het plangebied zelf en in de directe omgeving daarvan zijn geen rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) aanwezig. Met het planvoornemen komen derhalve geen cultuurhistorische waarden in het geding.

Afbeelding 4.3

Cultuurhistorische
waardenkaart provincie
Gelderland

historische geografie waarden

- laag
- midden
- hoog
- bebouwing

**4.3****ARCHEOLOGIE**

In opdracht van woonstichting De Kernen ' heeft ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Weikesstraat 28 in Alem (gemeente Maasdriel). Het complete bureau- en inventariserend onderzoek is opgenomen in het bijlagenboek.

Op basis van het bureauonderzoek is geconstateerd dat in de ondergrond van het plangebied beddingen oeverafzettingen van verschillende riviersystemen aanwezig kunnen zijn, waarop zich bewoningsresten kunnen bevinden uit alle perioden vanaf de Bronstijd tot en met de Nieuwe Tijd. Archeologische resten uit de Bronstijd zijn gerelateerd aan het voorkomen van de Hoorzikse meandergordel en worden op een diepte van 2 m onder het maaiveld verwacht. Archeologische resten uit de Late Bronstijd tot en met de Midden-Romeinse Tijd zijn gerelateerd aan het voorkomen van de Velddrielse meandergordel en worden op een diepte van 1 m onder het maaiveld verwacht. De resten manifesteren zich naar verwachting als een archeologische laag, maar kunnen door latere rivieractiviteit zijn geërodeerd.

Direct onder het maaiveld kunnen archeologische resten uit de Midden-Romeinse tijd tot en met de Nieuwe Tijd voorkomen in de oeverafzettingen van de Maas. De vondstenlaag van deze resten zal zich niet dieper bevinden dan ca. 30 cm beneden het maaiveld. Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een booronderzoek (specificatie VS03) uitgevoerd. Hierbij zijn zeven boringen tot een gemiddelde diepte van 2 m onder het maaiveld gezet. In de ondergrond zijn de bedding van de Hoorzikse meandergordel en de oeverafzettingen van de Velddrielse meandergordel of de Maas aangetroffen. In de bedding- en oeverafzettingen is geen archeologische laag waargenomen.

Tijdens het veldonderzoek zijn geen indicatoren aangetroffen die wijzen op archeologische sporen of resten in de bodem. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Er hoeft geen nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden op deze locatie.

HOOFDSTUK 5

Consequenties voor waterhuishouding

Inleiding

Aan de westzijde van Alem wordt een nieuw woningbouwproject gerealiseerd. Op het perceel op de hoek van de Meerenstraat/ Weikesstraat worden 17 woningen gebouwd.

Proces

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat voor het vaststellen van ruimtelijke plannen de watertoetsprocedure dient te worden doorlopen. Het doel van de Watertoets is om de waterbeheerders vroegtijdig te betrekken bij de ruimtelijke planvorming en waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken in het plan. Op basis van de waterparagraaf wordt een wateradvies aangevraagd bij waterschap Rivierenland.

Beleid

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze ‘watertoets’ is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht.

De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte.

De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau.

Als laatste wordt in het kader van Waterbeheer 21e eeuw extra aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast en watertekort. Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. We willen dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het

verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk worden vastgehouden of geborgen. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

De gemeente Maasdriel heeft in samenwerking met de gemeente Zaltbommel het Waterplan Bommelerwaard opgesteld. De gemeenten streven naar een gezond, veerkrachtig, veilig en duurzaam watersysteem, dat gewaarborgd blijft voor de toekomst. In het watersysteem dient een zodanig kwalitatief en kwantitatief beheer worden gevoerd, dat alle relevante gebruiksfuncties kunnen worden vervuld, het beschikbare water optimaal beleefd en gebruikt kan worden en het een bijdrage levert aan een aantrekkelijke leefomgeving voor de inwoners van de gemeenten.

Belangrijke uitgangspunten ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in dit kader zijn vastgesteld voor de toekomst zijn:

1. Drietrapsstrategie WB21 (niet afwentelen van waterproblemen)
 - vasthouden, bergen, afvoeren (waterkwantiteit)
 - schoonhouden, scheiden, schoonmaken (waterkwaliteit)
2. Uitgaan van stroomgebiedbenadering en waterketenbenadering; onderling in balans
3. Gezonde en veerkrachtige watersystemen
 - Juiste hoeveelheid water, van de juiste kwaliteit, op het juiste moment en op de juiste plek voor mens, dier en plant
 - Watersysteem moet op orde zijn (voldoen aan normering regionale wateroverlast)
 - Ecologisch gezond water en (natte) landnatuur, ook in stedelijk gebied
4. Ruimte voor water
 - In het kader van veiligheid
 - Water als medeordenend dan wel sturend principe bij ruimtelijke plannen
 - Met water de identiteit van de plek zichtbaar maken
5. Uitvoeren tegen laagst mogelijke maatschappelijke kosten

Verder heeft de gemeente Maasdriel de volgende ambities in nieuw in te richten of her in te richten gebieden: 10% wateroppervlak, grondwaterneutraal bouwen en water als een mede ordenend principe hanteren. Het waterschap heeft in haar beleid ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen drie thema's centraal staan: waterneutraal, schoon en veilig inrichten. Daarnaast worden waar mogelijk natuurvriendelijke oevers nagestreefd. Het waterschap heeft eisen ten aanzien van het compenseren van de toename van het verharde oppervlak vastgesteld. Deze worden gebruikt in de onderhavige waterparagraaf.

Waterhuishouding: referentiesituatie

Het huidige maaiveld ter plaatse van het plangebied is circa 4,2 m+NAP (www.AHN.nl). Het gebied is op dit moment deels verhard, deels onverhard. De kern Alem is gemengd gerioleerd.

De bodem op de planlocatie is op de Bodemkaart van Nederland (kaartblad 45 west) niet gekarteerd. Het gebied net ten zuiden en oosten van het plangebied is echter gekarteerd als een kalkloze poldervaaggrond, bestaande uit zware zavel en lichte klei. De grondwatertrap is op de Bodemkaart van Nederland evenmin gekarteerd. Uit de Wateratlas van de provincie Gelderland is het gebied ten zuiden van de dijk gekarteerd met een GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) van 0,4 tot 0,8 m-mv. Uit mondelinge informatie van de gemeente blijkt dat in het gebied sprake is van kwel.

Uit de boorstaten van het milieukundig onderzoek (Enviroplan 12 november 2003 en Imd Micon mei 1997) blijkt dat de bodem bestaat uit een afwisseling van klei en zand. De klei varieert van matig siltig tot sterk zandig. Het grondwater is in oktober 2003 aangetroffen op 3,8 m-mv.

In het plan zijn geen watergangen gelegen. Ten zuiden van het plan ligt een A-watergang (nummer 007964A) van waterschap Rivierenland. Het gebied is niet in een grondwaterbeschermingsgebied of waterbergingsgebied gelegen.

Omgang met hemelwater in de toekomst

In het kader van duurzaam stedelijk waterbeheer wordt voorkomen om problemen te veroorzaken in andere tijden, op andere plaatsen en in andere compartimenten. Dit geldt zowel voor waterkwaliteit als waterkwantiteit. Daarbij is de gebruikelijke voorkeursvolgorde gevolgd: hergebruik – infiltratie in de bodem – bergen en vertraagd afvoeren – afvoeren naar oppervlaktewater dan wel riolering. Hergebruik van hemelwater is gezien de kleinschaligheid van het plan en de gezondheidsrisico's niet haalbaar en wenselijk. Infiltratie is in dit plan in Alem niet altijd mogelijk doordat de bodem te weinig doorlatend is en er kwel op treedt. Retentie van hemelwater (bergen en vertraagd afvoeren) is voor dit plan de meest aangewezen oplossing.

Het hemelwater van verhardingen (daken, wegen, overige verharding) wordt gescheiden van het vuile water ingezameld. Het vuile water wordt aangesloten op de riolering van Alem. Het schone hemelwater wordt separaat ingezameld en komt niet tot afvoer naar de rioolwaterzuivering. Voor de toename van het verharde oppervlak dient gecompenseerd te worden.

Conform de eisen van waterschap Rivierenland dient het water volgens de norm van 436 m³/ha (T=10+10%) gecompenseerd te worden. Een neerslaggebeurtenis van eens per 100 jaar (T=100+10%, 664 m³/ha verhard oppervlak) mag geen wateroverlast veroorzaken ter plaatse van bebouwing. Bij beide neerslaggebeurtenissen dient de toename van de verharding te worden beschouwd. Daarbij dient de bodem van de voorziening boven de GHG gerealiseerd te worden, alsmede boven de grondwaterstand die optreedt bij een rivierstand van eens per 10 jaar plus een T=2 neerslaggebeurtenis.

Het verharde oppervlak is bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige schets van Urban Jazz van 2 juli 2009. Er is uitgerekend hoeveel verharding aan wegen, voetpaden, parkeerplaatsen, daken en schuurtjes/garages zijn getekend. Ook parkeerplaatsen op eigen terrein zijn meegenomen. Het toekomstige totale verharde oppervlak is 2000 m². Het huidige verharde oppervlak is 805 m². De toename van het verharde oppervlak bedraagt dus 1195 m². De 'wateropgave bij T=10 bedraagt hiermee 52 m³ (T=10+10%).

Op dit moment zijn er twee opties om deze wateropgave te realiseren:

- verbreding watergang ten zuiden van het plan;
- kratten in de voortuin van de woningen, onder maaiveld.

Verbreiding watergang

De watergang die 75 m ten zuiden van het plangebied (007964A) ligt kan verbreed worden. Bijkomend voordeel van dit punt is dat hier een bestaande vuilwateroverstort van het rioolstelsel van Alem aanwezig is. Door de aansluiting van het hemelwater van dit plan op dit punt, wordt de doorspoeling verbeterd. Mogelijk wordt in het plan een voorziening getroffen om de piek van een neerslaggebeurtenis op te vangen en zo de grootte van de afvoerende buizen naar de watergang te beperken. De afvoer naar de watergang geschiedt bij voorkeur onder vrij verval en zonder pomp.

Het watersysteem dient in overleg met waterschap Rivierenland en gemeente Maasdriel verder te worden gedimensioneerd en uitgewerkt. Het waterschap geeft bij de berging op oppervlaktewater de voorkeur aan het verbreden van de watergang, in combinatie met het toepassen van flauwe taluds.

Kratten in de voortuin

De tweede mogelijkheid is het realiseren van een krattensysteem in de voortuin. Hiermee wordt ondergronds een holle ruimte gerealiseerd waarin het hemelwater opgevangen wordt. Op de kratten is een kleine leiding aangesloten die het water vertraagd kan afvoeren naar oppervlaktewater (niet naar de riolering). Belangrijk aandachtspunt is dat de onderzijde van de kratten altijd boven de grondwaterstand dient te liggen. Dit geldt ook voor de natte winter-/voorjaarsperiode en tijdens kwelsituaties.

Ook voor dit systeem geldt dat een nadere uitwerking in overleg met waterschap Rivierenland en gemeente Maasdriel noodzakelijk is.

Waterkwaliteit

Het water dat van daken af stroomt, is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk. Het water afkomstig van parkeerplaatsen en wegen dient een zuivering te ondergaan alvorens het wordt geborgen op oppervlaktewater. Hiervoor kan een lamellenfilter/-put worden ingezet.

Het gebruik van uitloogbare materialen (lood, koper, zink) is echter niet toegestaan om de waterkwaliteit te bewaken. Daarnaast worden strooizout en chemische onkruidbestrijding niet of met mate gebruikt.

HOOFDSTUK

6 Consequenties op het gebied van milieu

6.1

BODEM

Voor locatie Weikesstraat 28 te Alem is in november 2003 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd door Enviroplan. In 2009 is dit onderzoek geactualiseerd en door de gemeente beoordeeld. In deze paragraaf is een samenvatting van het onderzoek gegeven. Het bodemonderzoek zelf is in het bijlagenboek opgenomen.

Bodemonderzoek 12 november 2003

Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel vast te stellen of op een bepaalde locatie bodemverontreiniging aanwezig is. Voor het kunnen realiseren van woningbouw op de locatie dient te worden vastgesteld of de bodem van het terrein in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Uit vooronderzoek is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake is (geweest) van potentieel bodemverontreinigende handelingen. De volgende locaties zijn als “verdacht” aangemerkt:

- Locaties van boringen 1,2,3 en 100 voorgaand onderzoek
- Bestrijdingsmiddelenopslag
- Voormalige ondergrondse dieselolietank
- Huidige dieselolietank in lekbak
- Voormalige standplaats olievaten
- Achterterrein t.p.v. voormalige werkplaats en voormalig erf
- Locaties van boringen 39, 43 en 105 voorgaand onderzoek

Uit zowel het veldonderzoek als het laboratoriumonderzoek blijkt dat op de locatie op meerdere plaatsen sprake is van een bodemverontreiniging met minerale olie. Ter plaatse van het erf zijn drie verontreinigde deellocaties te onderscheiden: De locatie van een voormalige ondergrondse dieselolietank, een spuitplaats en een kleine verontreiniging nabij de gevel van de boerderij. Ter plaatse van de voormalige ondergrondse dieselolietank is lokaal tevens een sterke verontreiniging met PAK aangetroffen. De verontreinigingskernen (concentratie minerale olie boven de interventiewaarde) hebben een geschatte omvang van respectievelijk 60, 10 en 5m³. In het grondwater zijn geen verontreinigingen met aardolieproduct aangetroffen. Hoewel aanvullend boringen zijn verricht ten behoeve van de afperking van de verontreinigingen, geven de resultaten van het onderzoek nog geen volledig beeld.

Op basis van het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (>25 m³ bodemvolume met gehalten boven de interventiewaarde). Ten behoeve van woningbouw zullen saneringsmaatregelen moeten worden getroffen. Met de uitvoering van het bodemonderzoek is tevens een aantal stukken asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen.

Bodemonderzoek 2009

Omdat het bovenstaande onderzoek meer dan 6 jaar geleden is uitgevoerd dient deze geactualiseerd te worden. De locaties die in het onderzoek van 2003 als verdacht zijn aangemerkt zijn in 2009 aanvullend onderzocht.

Op basis van het bodemonderzoek uit 2003 blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie (> 25 m³ bodemvolume met gehalten boven de interventiewaarde). Deze verontreinigingen dienen te worden gesaneerd alvorens woningbouw kan plaatsvinden. Het voornemen tot saneren is inmiddels aan bevoegd gezag (provincie Gelderland) kenbaar gemaakt middels een zogenaamde BUS melding in het kader van het Besluit en de Regeling uniforme sanering.

Bij de uitvoering van het aanvullend bodemonderzoek zijn door Enviroplan op de locatie twee gronddepots (nabij elkaar op het achterterrein) aangetroffen. Aan het oppervlak van de depots is asbest aangetroffen. Hier is indicatief onderzoek naar uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de partij niet voor hergebruik in aanmerking komt. Een erkend verwerkingsbedrijf zal dit afvoeren.

Ook is er nader onderzoek uitgevoerd naar het asbesthoudend plaatmateriaal dat is gevonden. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is géén sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Er zijn derhalve voor asbest geen sanerende maatregelen noodzakelijk.

6.2

LUCHT

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (Wet luchtkwaliteit) in werking getreden. Bijlage 2 bij de Wet milieubeheer, behorende bij titel 5.2

Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, geeft grenswaarden voor concentraties in de buitenlucht van de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). Bestuursorganen dienen rekening te houden met deze grenswaarden bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Deze twee stoffen liggen het dichtst bij de grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer, behorende bij titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Overschrijdingen van de grenswaarden van de andere genoemde stoffen komen in Nederland nagenoeg niet voor.

Als aan de grenswaarden uit Bijlage 2 bij de Wet milieubeheer, behorende bij Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, wordt voldaan, dan staat de luchtkwaliteit niet in de weg van de realisering van het betreffende project.

Gelijktijdig met de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen is het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' van 30 oktober 2007 in werking getreden (De NIBM grens). Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) in de buitenlucht als de 3% grens niet wordt overschreden.

Hiermee wordt bedoeld 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie fijn stof of stikstofdioxide. Voor initiatieven als deze ligt de NIBM-grens bij 1.500 of minder woningen (welke ontsloten worden op één ontsluitingsweg).

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderliggend project (de realisatie van zeventien woningen) 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Vanuit de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) zijn geen bezwaren tegen realisering van onderliggend initiatief.

6.3

GELUID

In opdracht van woonstichting de Kernen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en industrielawaai uitgevoerd. In het bijlagenboek is het gehele akoestische onderzoek en het onderzoek industrielawaai opgenomen inclusief de berekeningsresultaten.

Bij de projectie van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen is vanuit de Wet geluidhinder onderzoek naar de geluidsbelasting noodzakelijk. Ten behoeve van onderliggende planvorming heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai. Hierbij is de geluidsbelasting vanwege de Veerweg in beeld gebracht. De Veerweg heeft een maximum snelheid van 80 km/uur. De overige wegvakken nabij het plangebied maken onderdeel uit van 30 km-gebied. Op basis het stedenbouwkundig plan is voor de geluidsberekening een rekenmodel opgesteld.

Bij voorkeur dient de geluidsbelasting 48 dB of minder te bedragen. Een geluidsbelasting vanwege de wegvakken boven de 63 dB op de gevel van een nieuwe woning is in beginsel niet toegestaan. Indien de geluidsbelasting meer dan 48 dB bedraagt en gelijk is aan of minder is dan 63 dB moet bron- en overdrachtsmaatregelen zijn overwogen alvorens een hogere waarde vastgesteld kan worden.

Uit de berekeningen is gebleken dat er vanwege de geluidsbelasting van de Veerweg voor de ontwikkeling van zeventien woningen aan de Weikesstraat kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De maximale geluidsbelasting vanwege de Veerweg bedraagt in het plangebied 42 dB bij een waarneemhoogte van 1,5 meter, 44 dB bij een waarneemhoogte van 5 meter en 45 dB bij een waarneemhoogte van 7,5 meter. Hiermee is aangetoond dat er voldaan kan worden aan de eisen gesteld in de Wet geluidhinder.

Meerenstraat 5

Ten behoeve van het geluidsonderzoek is voor het aannemersbedrijf aan de Meerenstraat 5 begin 2011 een aanvullend onderzoek industrielawaai uitgevoerd in verband met de huidige activiteiten en verkeersbewegingen die daar plaatsvinden. Ook al zijn er in de huidige situatie geen problemen van geluidsoverlast bekend, toch kan het zo zijn dat toekomstige bewoners van dit aannemersbedrijf overlast ondervinden.

In dat onderzoek is in overleg met het aannemersbedrijf de representatieve bedrijfssituatie vastgesteld. Dit wil zeggen dat de representatieve bedrijfstijd per relevante geluidsbron, de posities van deze bronnen en het aantal verkeersbewegingen e.d in beeld zijn gebracht. Deze geluidsbronsterktes van de relevante geluidsbronnen zijn gebaseerd op de geluidsmetingen, kentallen en een bedrijfsbezoek. Hiervan is een rekenmodel opgesteld om te bepalen wat de geluideffecten zijn en welke maatregelen evt. getroffen moeten worden als blijkt dat de

geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woningen te hoog zal zijn. Het onderzoek is verricht conform de 'Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai' van 1999.

Conclusie onderzoek industrie lawaai

Woonstichting De Kernen heeft het voornemen om nieuwbouwwoningen te ontwikkelen op het perceel aan de Weikesstraat 28 te Alem. Dit perceel bevindt zich op korte afstand van het aannemersbedrijf J.A. van Boxtel B.V.. In het kader van een bestemmingsplan is een aanvullend geluidsonderzoek industrielawaai uitgevoerd.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen die daaromtrent gesteld zijn in de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai, 1999.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) bedraagt in de dagperiode ten hoogste 44 dB(A) en 29 dB(A) in de nachtperiode vanwege de activiteiten van het aannemersbedrijf J.A. van Boxtel B.V. Uit de toetsing aan het Activiteitenbesluit blijkt dat het $L_{Ar,LT}$ op de gevels van de nieuwbouwwoningen aan de geluidseisen voldoet.

Het maximale geluidsniveau op de gevels van het bouwplan bedraagt ten hoogste 67 dB(A) in de dagperiode en 62 dB(A) in de avondperiode. In de dagperiode wordt overal aan de grenswaarde voldaan. In de nachtperiode wordt op één punt (punt 02) op de bovenste verdieping (zolder) een overschrijding van 2 dB(A) berekend. Deze overschrijding treedt op de kopse kant (oostgevel) van het meest noordelijke bouwblok op. Indien op de bovenste verdieping (zolder) geen geluidsgevoelige ruimte (slaapkamer) of geen openingsdelen in de oostgevel aanwezig zijn dan hoeft het optredende geluidsniveau niet getoetst te worden.

De overschrijding van het maximale geluidsniveau wordt veroorzaakt door het laden van steigeronderdelen. Het laden van steigeronderdelen vindt plaats vanaf 6.30 uur. Door steigeronderdelen rustig te laden kan het piekniveau aanzienlijk worden gereduceerd en zou hiermee worden voldaan aan de grenswaarde voor L_{Amax} in de nachtperiode.

Het optredende geluidsniveau vanwege de verkeersaantrekkende werking bedraagt ten hoogste 39 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde zoals gesteld in de circulaire van 29 februari 1996.

6.4

MILIEU- EN GEURHINDER

In het kader van het bestemmingsplan zijn de actuele milieu- en geurhindercontouren van de nabijgelegen agrarische en niet-agrarische inrichtingen, die van invloed kunnen zijn op de mogelijke ontwikkelingen in van het plangebied bepaald. Het gehele onderzoek is opgenomen in het bijlagenboek.

Bij het bepalen van de afstanden wordt gebruik gemaakt van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), ook bekend als 'het groene boekje'. Deze publicatie dient als hulpmiddel om de mogelijke invloed van bedrijvigheid op (toekomstige) woningen concreet voor een locatie in te vullen.

Bij de beoordeling van de invloed die bedrijven hebben op hun omgeving worden in het Groene Boekje 'getoetst op de aspecten Geur, Stof, Geluid en Gevaar.

Geur

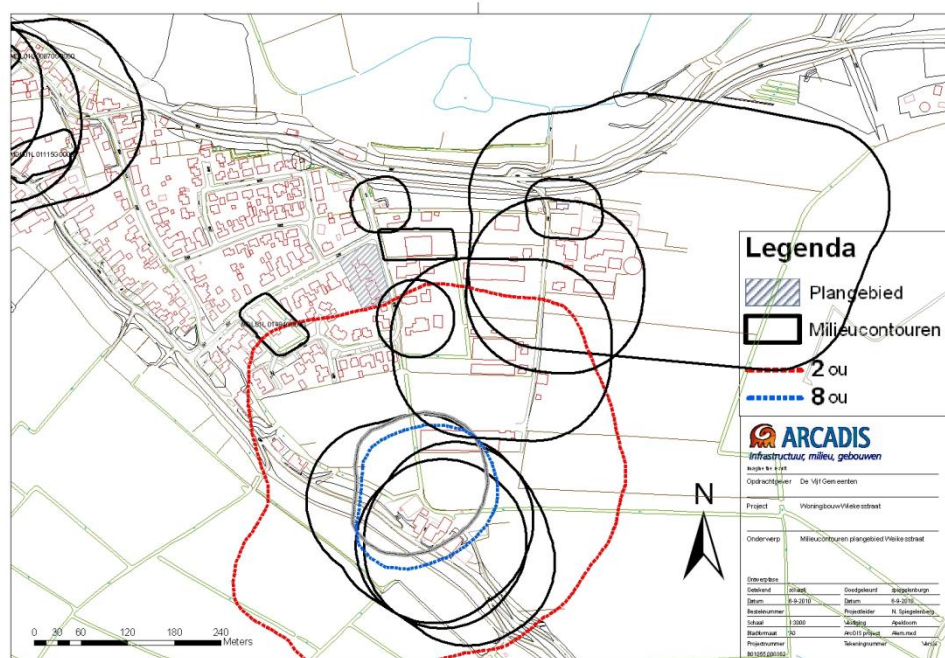
Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. In deze wet worden de kaders gesteld waarbinnen de geurhinder van agrarische veehouderijen dient te worden berekend en te worden beoordeeld bij vergunningaanvragen en ruimtelijke ontwikkelingen. De Wgv bevat normen voor de geurbelasting, die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Op basis van deze wet bereidt de gemeente een geurverordening voor. Deze verordening heeft tot doel woningbouw in de dorpen veilig stellen en de geurbelasting van de bestaande woongebieden niet of nauwelijks laten toe te nemen. Op basis van deze verordening kunnen de afstanden waarmee rekening moet worden gehouden worden beperkt.

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad van Kerkdriel een gebiedsvisie en vervolgens de geurverordening vastgesteld, zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij. In het milieu en geurhindercontouren onderzoek is uitgegaan van de maximaal toegestane geurbelasting. Op basis daarvan zijn geurbelastingscontouren in beeld gebracht, die van belang zijn voor het beoordelen van milieuaanvragen en voor het toetsen van de haalbaarheid van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dit de realisatie van (nieuwe) voor geurhinder gevoelige objecten betreft.

Voor onderhavig onderzoek is van de gemeente Maasdriel een overzicht verkregen van de veehouderijen en (niet agrarische) inrichtingen die binnen circa 1,5 kilometer van het plangebied aanwezig zijn. Op basis van deze gegevens is onderzocht of deze bedrijven een hindercontour hebben en of deze contouren over het plangebied liggen.

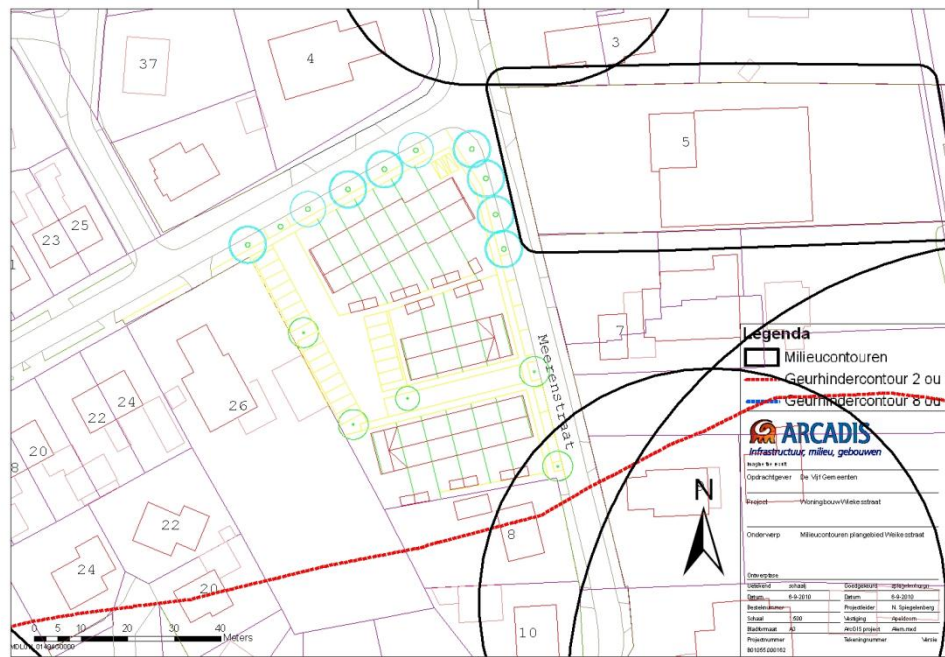
Afbeelding 6.1a

Geurhinder en milieucontouren
(overzichtskaart)



Afbeelding 6.1b

Geurhinder en milieucontouren
(detailkaart)

**CONTOUREN**

Nadrukkelijk dient vermeld te worden dat de ligging van de contouren afhankelijk is van de ingevoerde parameters. Deze parameters volgen deels uit de vergunning en worden deels bepaald op basis van aannames zoals vermeld in het rapport in het bijlagenboek. De weergegeven contouren kunnen zodoende niet als "harde" contouren gezien worden, het betreft een zo nauwkeurig mogelijke indicatie van de ligging.

Meerenstraat 11

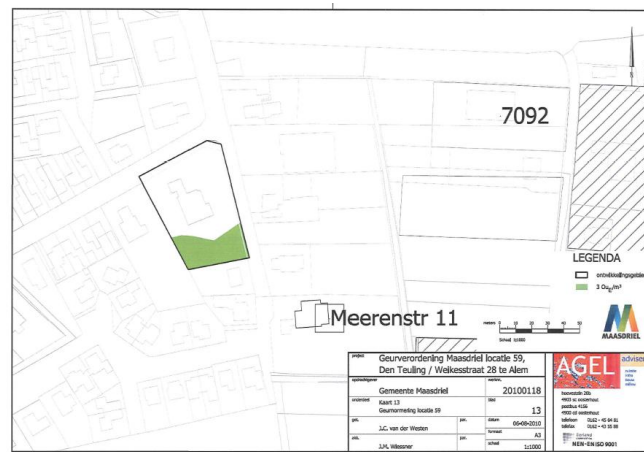
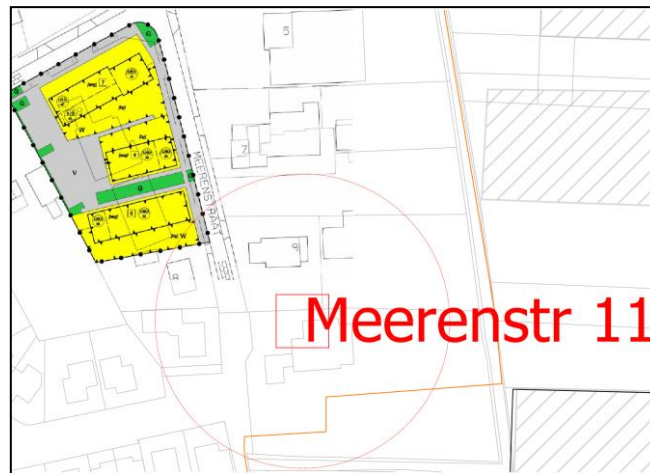
Meerenstraat 11 betreft een inrichting in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij waarmee ook bij ontwikkeling van het plangebied Weikesstraat rekening mee gehouden moet worden. Het betreffen activiteiten van agrarische aard met een milieuvergunning en een positieve agrarische bestemming. Dit houdt in dat bij het houden van paarden we voor het plangebied in principe rekening moeten houden met een geurhindercontour van 100 meter. Hiermee komt de geurhindercontour over het plangebied heen te liggen. Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad van Kerkdriel een gebiedsvisie en vervolgens de geurverordening vastgesteld, zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij. Hiermee is de genoemde vaste afstand voor diersoorten zonder geur-emissiefactor gehalveerd tot 50 meter. Nadere berekening van Agel adviseurs en Arcadis geeft aan dat ontwikkeling van het plangebied Weikesstraat dan mogelijk is.

Daarmee komen we tot de volgende conclusies ten aanzien van het aspect Geur:

- Ten aanzien van de 50 meter contour van Meerenstraat 11 is de afstand 44 naar de grens van het plangebied Weikesstraat. Hiermee worden geen bouwblokken geraakt.
- Door halvering van de vaste afstand is ontwikkeling van het plangebied Weikesstraat mogelijk. Er worden geen geurgevoelige objecten geraakt.

Afbeelding 6.2

Geurhinder en milieucontouren volgens conform berekening Agel Adviseurs

**Overige milieuaspecten**

De overige aspecten uit de publicatie Bedrijven en Milieuzonering vormen geen belemmering voor de planontwikkeling

Weikesstraat 26

De activiteiten van de huidige aardbeienkwekerij worden in overleg met de kweker naar een niveau terug gebracht waardoor deze aanvaardbaar is voor de planontwikkeling. Derhalve vormt dit geen belemmering voor de planontwikkeling.

Conclusie

- Er zijn geen ruimtelijke beperkingen voor de realisatie van geurgevoelige objecten (zoals woningen) binnen het plangebied. Geen van de geurhindercontouren van de onderzochte veehouderijen vertoont na vaststelling van de geurverordening in november een overlap met een toekomstig geurgevoelig object. De achtergrondbelasting, de cumulatieve geurbelasting van de aanwezige veehouderijen op het plangebied en een maat voor het woon- en leefmilieu ter plaatse, kan als "zeer goed" worden geclassificeerd.
- Geen van de milieucontouren van de onderzochte (niet-agrarische) inrichtingen vertoont een overlap met het plangebied.
- De resultaten van het uitgevoerde onderzoek geven geen aanleiding voor een nader onderzoek.

- Geen van de onderzochte bedrijven levert een beperking op van de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied Weikesstraat te Alem.

6.5

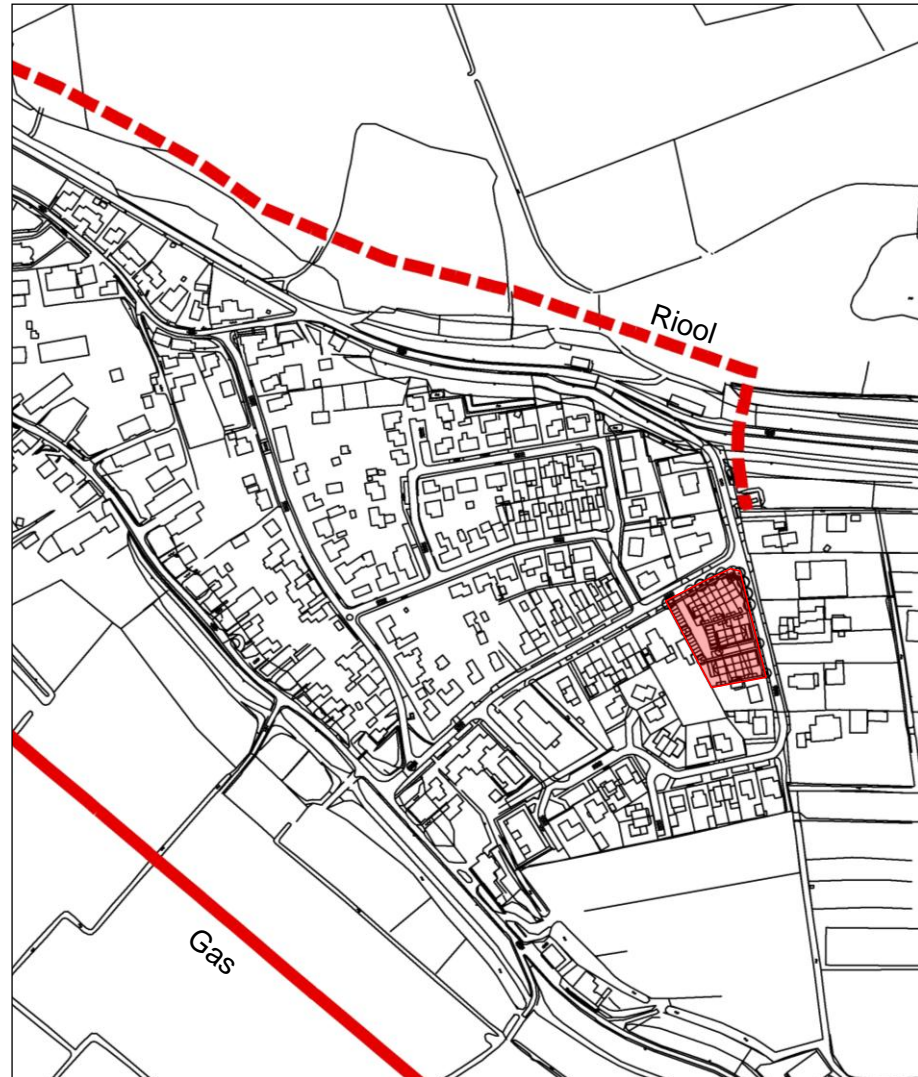
EXTERNE VEILIGHEID

Nieuwe gevoelige bestemmingen mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar, oftewel de kans per jaar dat een persoon, die op een bepaalde plaats (onafgebroken en onbeschermd) verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval, waarbij een gevaarlijke (afval)stof of bestrijdingsmiddel is betrokken, moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen.

Ook mag er in het kader van de ontwikkeling geen toename plaatsvinden van het groepsrisico. Het groepsrisico kan toenemen door uitbreiding van risicovolle activiteiten enerzijds en door het verhogen van de personendichtheid (bijvoorbeeld door woningbouw) anderzijds. Het groepsrisico is een maat voor de kans, dat door een ramp bij een activiteit met gevaarlijke stoffen of met een vliegtuig, een groep mensen, die niet rechtstreeks bij de activiteit betrokken is, tegelijkertijd omkomt. Voor het groepsrisico zijn geen harde normen vastgelegd, alleen oriënterende waarden.

In of direct om het plangebied zijn geen risico's in het kader van externe veiligheid aanwezig. Er zijn geen routes met frequent transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. Tevens zijn er in en nabij het plangebied geen tankstations aanwezig.

Er is wel sprake van een leiding voor transport van gevaarlijke stoffen. Het betreft een aardgastransportleiding van de N.V. Nederlandse gasunie. Er ligt een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} (PR) op de leiding. Als gevolg van het groepsrisico is het noodzakelijk een veiligheidszone van 240 m rond de aardgastransportleiding in acht te nemen. Deze zone ligt niet binnen het plangebied dus vormt het geen belemmering voor de ontwikkeling.



Verder ligt er nog een rioolwaterpersleiding aan de oostzijde van de kern Alem. Aan weerszijden van deze leiding dient een bebouwingvrije zone van 3 meter in acht te worden genomen. Deze zone valt niet binnen het plangebied en vormt dus geen belemmering. Aan de Meerenstraat ligt een rioolgemaal. De milieucontour rondom het rioolgemaal is opgenomen in het onderzoek milieu en geurhinder in paragraaf 6.4 en vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

6.6

OVERIG

Kabels- en leidingen

Uit het geldende bestemmingsplan blijkt dat er geen hoofdleidingen door het plangebied lopen.

Straalpaden

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

Laagvlieggebied

Er is een militair laagvlieggebied over een deel van Alem gelegen. Onder de laagvliegroutes voor vliegtuigen dient het bestemmingsplan zeer terughoudend te zijn in het voorzien van

bouwmogelijkheden voor masten, windmolens en andere hoge objecten onder de route³. In de regels is de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde beperkt tot een maximale hoogte van 8 meter. Dit betekent dat er voor dit geen belemmering oplevert voor het plangebied Weikesstraat Alem.

³ Bron: Ministerie van defensie - Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT) Deel 4, november 2005

HOOFDSTUK 7 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van één ontwikkelende partij, te weten Woonstichting de Kernen. Met deze partij heeft de gemeente een overeenkomst gesloten, waarin ook een verdeling van kosten is geregeld, waaronder ook kosten met betrekking tot planschade.

Exploitatieplan

In artikel 6.12 van de in 2008 ingevoerde Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan ook een exploitatieplan moet vaststellen. In een exploitatieplan kan worden geregeld hoe algemene kosten voor een project, zoals kosten voor grondexploitatie en voorzieningen van openbaar nut, op de exploitant(-en) worden verhaald. Een exploitatieplan is echter niet verplicht indien het verhaal van deze kosten "anderszins verzekerd is". Dat is het geval als de gemeente en de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst hebben gesloten. Nu er tussen gemeente en de Kernen een overeenkomst is gesloten hoeft er voor het voorliggende bestemmingsplan geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Hoofdpijnen van de overeenkomst

De totale kosten (verwervingskosten, rentekosten, kosten bouw- en woonrijpmaken, voorbereiding, toezicht en advies) worden geraamd op € 2.260.000,=

Hier staan € 830.000,= aan opbrengsten tegenover, te weten grondopbrengsten van 17 woningen. Resteert een tekort van € 1.430.000,=.

De exploitatie is voor rekening en risico van De kernen. De gemeente en de provincie hebben aan dit project subsidies (ISV) toegekend van in totaal € 1.100.000,=, waardoor het restant tekort € 330.000,= bedraagt. De Kernen zal dit nadelig saldo op de grondexploitatie afboeken ten laste van de algemene bedrijfsreserve. Met de exploitatie van de te realiseren opstallen zal dit moeten worden goedge maakt. De ontwikkelende partij heeft daarmee een gedeelte van de algemene bedrijfsreserve gereserveerd voor de financiering van het tekort van dit project. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

HOOFDSTUK 8 Toelichting op de planregels

8.1

PLANOPZET

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een omgevingsvergunning. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het college van burgemeester en wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een bouwvergunning eveneens het Bouwbesluit en de Bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de analoge verbeelding en de regels. De verbeelding en de regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen. Met ingang van 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Op basis van deze wet, is in het bestemmingsplan de benaming van enkele begrippen veranderd (regels in plaats van voorschriften, ontheffing in plaats van vrijstelling) en geldt een aantal standaardbepalingen. In de regels zijn voorts wettelijk voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een antidubbelbepaling.

Een algemene gebruiksbeplating en strafbeplating zijn niet meer in de regels opgenomen: in de wet is nu in artikel 7.10 Wro een algemeen gebruiksverbod voor gebruik in strijd met de bestemming opgenomen, alsmede een strafbaarstelling voor overtreding van het verbod.

De verbeelding en de regels zijn voorts opgesteld conform het handboek van de gemeente Maasdriel en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). In deze standaard is de opzet van de regels en de benaming en verbeelding van bestemmingen en diverse functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen bindend voorgeschreven.

8.2

OPZET REGELS

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: “Inleidende regels” bevat een artikel met begripsbepalingen.

Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de “wijze van meten”. Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: “Bestemmingsregels”. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- Bestemmingsomschrijving:
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- Bouwregels:
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- Nadere eisen:
in deze bepaling is aangegeven dat burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen;
- Specifieke gebruiksregels:
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening;
- Ontheffing van de gebruiksregels:
deze bepaling bevat ontheffingsbevoegdheden van gebruiksregels;

Hoofdstuk 4: “Algemene regels” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de anti-dubbeltelbepaling zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- Anti-dubbeltelbepaling
- De antidubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengeblijven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Algemene gebruiksregels
In dit artikel worden gebruiksregels gegeven die gelden voor het gehele bestemmingsplan, zoals het verbod om vrijstaande bijgebouwen te bewonen;
- Algemene ontheffingsregels
In de algemene ontheffingsregels is onder meer een ontheffing voor nutsgebouwen opgenomen alsmede een ontheffing van de in het plan gegeven maatvoeringseisen met maximaal 10 %. Tevens is een ontheffing voor mantelzorg opgenomen.
- Algemene procedureregels:
Hierin wordt aangegeven welke procedure doorlopen moeten worden indien gebruik wordt gemaakt van de ontheffingsbevoegdheid, dan wel de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen. Opgemerkt wordt dat ten aanzien van de voorbereiding van een wijziging de procedure in de wet is voorgeschreven (te weten de procedure volgens afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht).

- Overige regels

In dit artikel is aangegeven dat voorzover wordt verwezen naar wettelijke regelingen, deze worden bedoeld zoals ze luiden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotregel” bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een aparte paragraaf opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- Overgangsrecht:

in dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen.

Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de afwijking met maximaal 10%.

Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht.

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.

Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind. Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat.

Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

- Slotregel:

in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

8.3

BESTEMMINGEN

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Groen

Deze bestemming is bestemd voor groenvoorzieningen, water en waterberging en bijbehorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, kunstwerken, voet- en fietspaden etc.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals speeltoestellen, prullenbakken, wegwijzers, banken e.d.

Verkeer

De gronden met een verkeersfunctie, zoals wegen en parkeerplaatsen alsmede kleine groenvoorzieningen, zijn bestemd als “verkeer”.

Binnen de bestemming zijn gebouwen van openbaar nut toegestaan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals wegverlichting.

Wonen

De gronden binnen "wonen" zijn bestemd voor in het plangebied nieuw te bouwen woningen.

Voor de situering en maatvoering van de nieuwe woningen zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

- **Bouwwijze**

Op de verbeelding is aangeduid dat binnen het bouwvlak aaneengebouwde woningen (rijenwoningen) zijn toegestaan. Deze bouwvlakken hebben de aanduiding "Aangebouwd" gekregen. Binnen bepaalde bouwvlakken is ook het maximum aantal woningen aangeduid die ter plaatse gebouwd mogen worden.

- **Goot- en bouwhoogte en dakhelling**

De maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling voor woningen is aangegeven in het bouwvlak.

- **Situering gebouwen**

Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing "gezoneerd". Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een bouwvlak, een aanduiding bijgebouwen en een onbenoemd deel, de voor- en zijtuinen. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" en dient in beginsel in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak te worden gesitueerd.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel toegestaan binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding "bijgebouwen". Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 m² mag bedragen, met dien verstande dat ten hoogste een bepaald percentage van de gronden binnen de aanduiding "bijgebouwen" bebouwd mag worden. Het bebouwingspercentage is hierbij afhankelijk van de bouwwijze van het hoofdgebouw.

Tevens is het toegestaan om ondergeschikt aan de functie wonen een deel van de woning en/of bijgebouwen, met een maximum van 40 % van de op een perceel toegestane bebouwde oppervlakte, te gebruiken voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

HOOFDSTUK 9
Inspraak en
vooroverleg

Voor een weergave van het vooroverleg wordt verwezen naar de nota behandeling vooroverleg en inspraak welke los is bijgevoegd in bijlage 2.