



Bestemmingsplan Rossum herziening 2014, Weteringshoek (BP1064)



TOELICHTING

NL.IMRO.0263.BP1064-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 12-11-2015

Inhoudsopgave

VOORWOORD 4

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

| | | |
|-----|------------------------------------|---|
| 1.1 | AANLEIDING..... | 5 |
| 1.2 | PLANGEBIED..... | 5 |
| 1.3 | GELDENDE BESTEMMINGSPLAN(NEN)..... | 6 |
| 1.4 | LEESWIJZER..... | 6 |

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADERS..... 8

| | | |
|-----|--------------------------------------|----|
| 2.1 | INLEIDING..... | 8 |
| 2.2 | NATIONAAL BELEID..... | 8 |
| 2.3 | PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID..... | 9 |
| 2.4 | GEMEENTELIJK BELEID..... | 13 |

HOOFDSTUK 3 PROJECTBESCHRIJVING 16

| | | |
|-----|-------------------------------------|----|
| 3.1 | INLEIDING..... | 16 |
| 3.2 | HUIDIGE SITUATIE..... | 16 |
| 3.3 | WONINGBEHOEFTE..... | 18 |
| 3.4 | LADDER DUURZAME VERSTEDELIJING..... | 21 |
| 3.5 | RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK..... | 22 |

HOOFDSTUK 4 PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN..... 25

| | | |
|------|---|----|
| 4.1 | INLEIDING..... | 25 |
| 4.2 | FLORA EN FAUNA..... | 25 |
| 4.3 | WATER..... | 26 |
| 4.4 | ARCHEOLOGISCHE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN..... | 33 |
| 4.5 | GELUID..... | 36 |
| 4.6 | LUCHTKWALITEIT..... | 39 |
| 4.7 | EXTERNE VEILIGHEID..... | 41 |
| 4.8 | KABELS EN LEIDINGEN..... | 44 |
| 4.9 | BODEM EN ASBEST..... | 44 |
| 4.10 | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING..... | 47 |
| 4.11 | GEURHINDER..... | 52 |
| 4.12 | MER-BEOORDELING..... | 53 |
| 4.13 | VERKEER EN PARKEREN..... | 53 |
| 4.14 | BOUWHINDER..... | 54 |

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELS..... 55

| | | |
|-----|---------------------------------|----|
| 5.1 | INLEIDING..... | 55 |
| 5.2 | PLANREGELS..... | 55 |
| 5.3 | SYSTEMATIEK PER BESTEMMING..... | 58 |

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID..... 61

| | | |
|-----|--------------------------------------|----|
| 6.1 | UITVOERBAARHEID..... | 61 |
| 6.2 | OVEREENKOMSTEN EN KOSTENVERHAAL..... | 62 |

HOOFDSTUK 7 INSPRAAK EN VOOROVERLEG 63

| | | |
|-----|------------------------------|----|
| 7.1 | INLEIDING..... | 63 |
| 7.2 | INSPRAAK EN VOOROVERLEG..... | 63 |
| 7.3 | VERVOLG PROCEDURE..... | 63 |

Bijlagen (separaat)

- Beeldkwaliteitsplan Weteringshoek – Rossum (d.d. 19-12-2014)
- Notitie plangebied Hogeweg 85 te Rossum (Flora en faunawet, d.d. 3-4-2012)
- Ecologische woningbouw Weteringshoek te Rossum, waterparagraaf (d.d. 19-11-2014)
- Hogeweg 85 te Rossum, bureauonderzoek (Archeologie, d.d. juni 2010)
- Hogeweg 85 te Rossum, Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek (d.d. 4-6-2012)
- Onderzoek wegverkeersgeluid Weteringshoek te Rossum (d.d. 27-11-2014)
- Plan Weteringshoek Onderzoek luchtkwaliteit (d.d. 17-11-2014)
- Milieu-onderbouwing bestemmingsplan Weteringshoek (d.d. 26-11-2014)
- Onderzoek externe veiligheid Woningbouw Weteringshoek te Rossum (9-12-2013)
- Nader bodemonderzoek Hogeweg 85 (d.d. 8-8-2006);
- Milieutechnisch verkennend bodemonderzoek aan de Hogeweg 85, (d.d. 10-5-2010)
- Aanvullend en verkennend waterbodemonderzoek Hogeweg 85 (d.d. 30-4-2012)
- Impressie presentatie omwonenden en geïnteresseerden 2012-02-16
- Verslag vooroverleg en inspraakreacties bestemmingsplan Rossum herziening 2014, Weteringshoek (BP1064) d.d. 19-1-2015

Voorwoord

Deze ontwikkeling heeft vertrouwen in de toekomst, wanneer er voor de toekomst bestemd wordt.

Onmiskenbare trends in de maatschappij zijn flexibiliteit en duurzaamheid. Wil de toekomst gefaciliteerd worden, dan geef je gehoor aan deze trends. Dat betekent een wezenlijk andere benadering van regelgeving en ontwikkelen. De woningbouwontwikkeling als aanbodgestuurde markt, zoals in het verleden, komt niet terug. De kopers bepalen nu de vraag. Deze vraag analyseren en daarna accommoderen is het doel van regelgeving en ontwikkelen.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Rossum herziening 2014, Weteringshoek' (BP1064) is de beoogde herontwikkeling van het tuinbouwbedrijf aan de Hogeweg 85 te Rossum tot een duurzaam woon- en groengebied met maximaal 73 woningen. Deze herontwikkeling is niet mogelijk binnen de bebouwings- en gebruiksvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Maasdriel, aan de westrand van de dorpskern Rossum. Het plangebied wordt begrensd door de Hogeweg in het noorden, de bebouwde kom van Rossum in het oosten, een watergang, genaamd de Rossumsche Wetering (A-watergang) in het zuiden en boomgaarden in het westen.

Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Rossum, sectie E, nummers 668, 669 (deels), 728 (deels), 921 (deels) en 926.

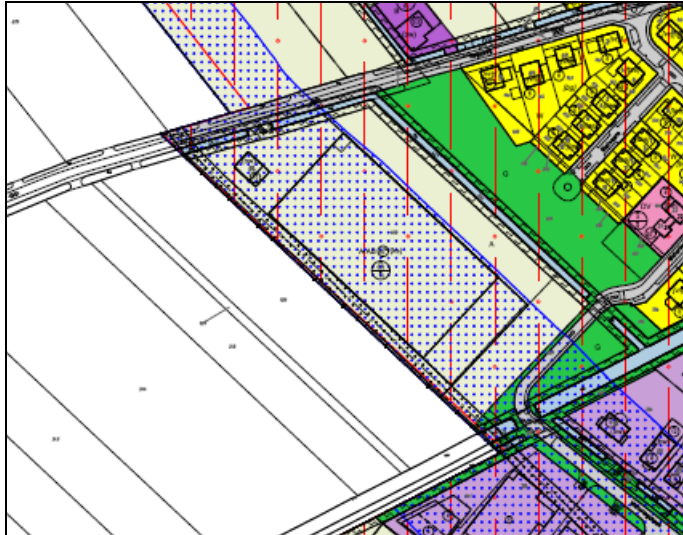
Op de afbeelding is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplan(nen)

Voor het grootste deel van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan "Rossum en Hurwenen" (zie onderstaande afbeelding). Dit bestemmingsplan is op 27 januari 2011 vastgesteld door de raad. De Raad van State heeft op 28 november 2012 het ingestelde beroep tegen het besluit tot vaststelling ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan is daarmee onherroepelijk geworden. Aan het tuinbouwbedrijf is in dit bestemmingsplan de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf toegekend.



Bestemmingsplan Rossum en Hurwenen

Voorts is het zuidwestelijk deel van het plangebied gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied, binnendijs deel", vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2006. Het bestemmingsplan is op 21 december 2006 in werking getreden. Door diverse betrokkenen is beroep ingediend bij de Raad van State. De Raad van State heeft hierover op 13 februari 2008 uitspraak gedaan. Voor de gronden gelegen in het plangebied geldt in dit bestemmingsplan de bestemming Agrarisch Gebied. Op 26 januari 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2009, reparatieplan" vastgesteld. Dit plan is onherroepelijk geworden na de uitspraak van de Raad van State op 24 oktober 2012.

De realisatie van een woon- en groengebied past niet binnen deze bestemmingen. Vandaar dat een nieuw bestemmingsplan is opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de relevante beleidsmatige kaders op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De bestaande en toekomstige situatie binnen en rondom het plangebied zijn beschreven in hoofdstuk drie. In hoofdstuk vier worden de planologische relevante aspecten uitgebreid toegelicht. In hoofdstuk vijf is nader ingegaan op de juridische systematiek van de planregels. Vervolgens komt in het

volgende hoofdstuk de economische haalbaarheid van het plan aan bod, gevolgd door een beschrijving van de te volgen procedure voor het bestemmingsplan in hoofdstuk zeven.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Inleiding

Het nationale en provinciale beleid stelt kaders waaraan het gemeentelijk beleid dient te voldoen. Het gemeentelijke beleid schept vervolgens de kaders waar ruimtelijke ontwikkelingen aan behoren te voldoen.

2.2 Nationaal beleid

2.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040.

Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het beleid van de rijksoverheid.

2.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2 ladder voor duurzame verstedelijking (2012)*

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Deze ladder bestaat uit de volgende drie treden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend

van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling is in paragraaf 3.3 getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Gelderland Anders (2014)

De provincie Gelderland streeft op de woningmarkt naar een vraaggerichte in plaats van aanbodgerichte benadering. Aangetoonde woningbehoefte (de vraag) zou moeten kunnen worden gefaciliteerd, in de vorm, op de plaats en op het moment dat die zich voordoet. De provincie onderzoekt periodiek de woningbehoefte voor heel Gelderland en tevens op regionale schaal.

De kwantitatieve regionale opgave voor wonen wordt door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Deze opgave werken partijen in de regio in het kader van de Regionale Woonagenda verder uit. De bestaande gebouwde voorraad staat daarbij centraal. Afspraken worden gemaakt over aanpassing van bestaande woningen, sloop met vervangende nieuwbouw, verdunning, het benutten van kansen van functieverandering en tenslotte de nieuwbouw.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad.

Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Net als het rijk vindt de provincie duurzaam ruimte gebruik van groot belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt gebruikt als afwegingskader voor de vestigingsplek van stedelijke ontwikkelingen. Vooral op regionale schaal kan de behoefte aan bouwplannen per gemeente worden bepaald en wat de beste plekken hiervoor zijn. Voor de afweging van de behoefte aan woningbouw is het Kwalitatief WoonProgramma leidend.

De ladder vervangt het beleid van de woningbouwcontour en de zoekzones. (Het plangebied is een voormalige zoekzone). De provincie hanteert voor de bepaling van het bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het plangebied grenst aan bestaand bebouwd gebied en is in de verordening aangemerkt als verwevingsgebied. Dit gebied is gericht op verweving van diverse functies waaronder landbouw, natuur, landschap, recreatie, wonen.

De ambitie is om bij de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik expliciet aandacht te schenken aan de borging van ruimtelijke kwaliteit of kwaliteit van de leefomgeving. Het is van belang dat er een goede match ontstaat tussen de kwaliteiten van het ruimtelijk initiatief en de kwaliteiten van de (uiteindelijk gekozen) locatie en het omliggende gebied. In de uitvoering van de Omgevingsvisie zal de koppeling tussen toepassing van de ladder voor duurzaam ruimtegebruik en de kwaliteitsborging verder worden geoptimaliseerd.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling is in paragraaf 3.3 getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Gelderse ladder. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

2.3.2 Omgevingsverordening Gelderland 2014

Woonprogrammering in de Omgevingsverordening

De afspraken over de groei van de woningvoorraad worden vastgelegd in de "kwantitatieve opgave t/m 2024". In de provinciale Omgevingsverordening is de status van de kwantitatieve opgave vastgelegd (art. 2.2.1.1). Nieuwe woningen in bestemmingsplannen moeten passen in de door Gedeputeerde Staten goedgekeurde programmering.

Zolang er in een regio geen afspraken over de "kwantitatieve opgave t/m 2024" zijn, blijft het Kwalitatief Woonprogramma 2010 t/m 2019 (KWP3) van kracht (zie ook 2.3.3).

Verwevingsgebied

Het plangebied is aangemerkt als verwevingsgebied en ligt niet in een gebied met een bijzondere bescherming.



Uitsnede kaart verordening landbouw

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de verordening. Zie ook 2.3.3.

2.3.3 Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma (KWP3, 2010)

De woonvisie formuleert drie centrale doelen:

- bewoners meer vrijheid en meer kansen bieden om hun woonwensen te realiseren;
- een aanbod aan woningen en woonmilieus, dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners;
- de provincie optredend als partner in wonen: stimulerend, ondersteunend en in dialoog met andere actoren in het veld.

Deel C van de Woonvisie is in 2010 geactualiseerd. Dit is het KWP3. Voor de Regio Rivierenland worden daarin een aantal uitgangspunten geformuleerd. De dorpskern Rossum behoort tot de regio Rivierenland. De gemeenten in de Regio Rivierenland zullen zich inspannen om o.a. het volgende te bereiken:

- 37% van de nieuw te bouwen woningen in de huursector;
- 46% van de nieuw te bouwen woningen in de betaalbare segmenten (goedkope en betaalbare huur en goedkope koop);
- 74% van de woningen via nieuwbouw of van de bestaande voorraad geschikt maken als nultredenwoningen.

In het Kwalitatief Woonprogramma 2010 tot en met 2019 zijn afspraken gemaakt met de Gelderse gemeenten en woningcorporaties over te bouwen woningen en de woningdifferentiatie op regionaal niveau.

De Provincie heeft in het vooroverleg (zie verder onder 7.2) aangegeven dat onderhavig bestemmingsplan reeds als 'zacht' was opgenomen in de planningslijsten en dat de gemeente nog de ruimte heeft om nieuwe, 'harde' capaciteit te ontwikkelen. De voorgenomen bouw van 73 woningen past volgens de provincie in het KWP3.

Conclusie

Gezien het flexibele karakter van het bestemmingsplan biedt het voldoende mogelijkheden om te bouwen binnen de hierboven genoemde doelstellingen en daarbij te voldoen aan de actuele vraag. De behoefte aan 73 woningen is regionaal afgestemd en bevestigd door zowel de provincie als de gemeente.

2.3.4 Structuurvisie herstructurering Glastuinbouw en Paddenstoelenteelt Bommelerwaard (2012)

Deze structuurvisie moet de herstructurering van de glastuinbouw vergemakkelijken. De provincie wil ondernemers in het glastuinbouwgebied voldoende ruimte bieden om te kunnen uitbreiden. En ook nieuwe bedrijven die zich in het concentratiegebied willen vestigen ruimte bieden om dat te kunnen doen. Deze concentratiegebieden bij Huissen-Bemmel en in de Bommelerwaard zijn ook overgenomen in de verordening ruimte. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een concentratiegebied. Het beleid is gericht op herstructurering van de bestaande glastuinbouwgebieden. Naar aanleiding van deze structuurvisie is de Ruimtelijke Verordening Gelderland aangepast.

Bij de uitwerking van plannen voor de herstructurering van de glastuinbouw en paddenstoelenteelt is een nauwkeuriger inschatting gemaakt van de behoefte aan nieuwe ontwikkelingslocaties. Daarbij werd duidelijk dat delen van de concentratiegebieden op de Streekplankaart 2005 niet meer nodig zijn. Voor deze gebieden, waaronder het plangebied, is de status van concentratiegebied vervallen. Deze delen hebben de aanduiding van Multifunctioneel platteland gekregen. Hier geldt een verbod op nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven.

Conclusie

De sanering van de bestaande tuinbouwkas en de bijbehorende bedrijfsactiviteiten past in het provinciale herstructurerings- en concentratiebeleid voor glastuinbouw.

2.3.5 Landschapsactieplan 2010-2015 Bommelerwaard (2010)

Het landschapsactieplan is een vervolg op het Landschapsplan Bommelerwaard en geeft de ambitie weer die de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel hebben als het gaat om het behoud, herstel en ontwikkeling van het landschap in de Bommelerwaard.

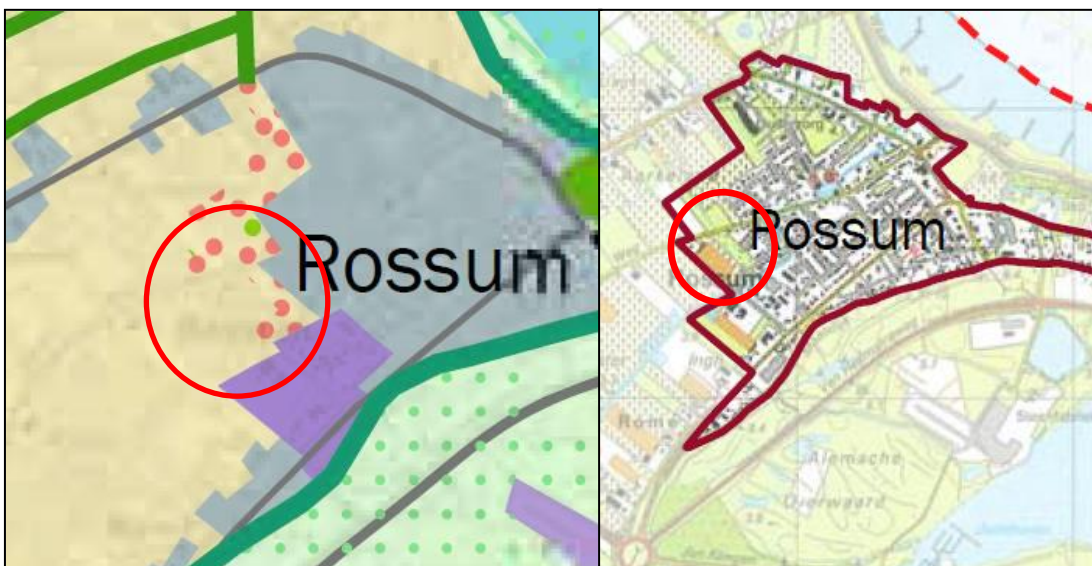
Conclusie

Gezien het flexibele karakter van het bestemmingsplan biedt het voldoende mogelijkheden om zorg te dragen voor de gevraagde zorgvuldige landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie en plan-MER Maasdriel (2011)

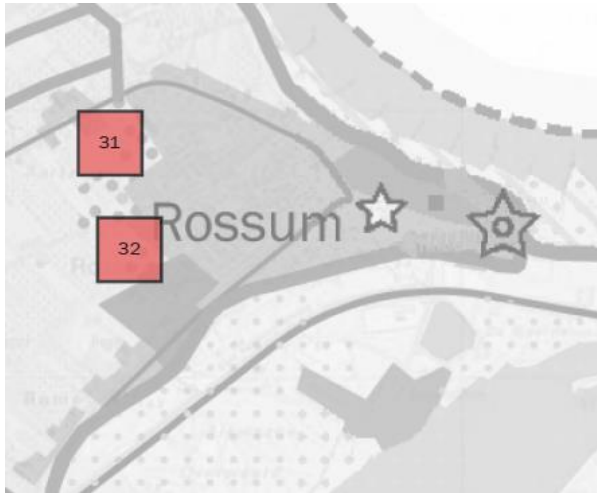
Deze structuurvisie is de actualisering van de StructuurvisiePlus Maasdriel 2004-2014 en is daarnaast de ruimtelijke vertaling van de 'Visie Maasdriel 2020+', die in 2008 door de raad is vastgesteld.



Uitsnede ruimtelijk casco structuurvisie met ligging plangebied in Rossum

De structuurvisie is een kaderstellend plan, dat duidelijkheid geeft over de plannen en beleidsstukken, die voor de gemeente Maasdriel van belang zijn. Het uiteindelijke ruimtelijke beleid van de gemeente Maasdriel wordt de komende jaren ingevuld door het uitvoeren en uitwerken van tientallen projecten. Hierbij gaat het om woningbouw (in alle segmenten en prijscategorieën), ontwikkeling van bedrijventerreinen en concentratiegebieden voor glastuinbouw en paddenstoelenteelt. Ook aan recreatieve initiatieven en landschap- en natuurontwikkeling wordt aandacht besteed.

Weteringshoek is in de gemeentelijke structuurvisie opgenomen als uitwerkingsproject 32 voor wonen binnen de bebouwingscontour.



Uitsnede projectenkaart (uitwerkingsproject 32)

Woningbouw

Mede door de economische crisis is vanaf 2010 een meer behoudende lijn gevolgd, hetgeen ook tot uitdrukking is gekomen in de Structuurvisie en het plan-MER van de gemeente Maasdriel. In deze visie zijn alle ruimtelijke plannen samengebracht tot één samenhangend geheel. Deze visie is een leidraad voor beslissingen die de gemeente nu en in de toekomst gaat maken als het gaat om de beschikbare ruimte in Maasdriel. Vanaf 2012 zijn de doelstellingen verder naar beneden bijgesteld (zie ook 2.4.2).

De in de Structuurvisie Maasdriel beschreven ontwikkelingen, onder andere op het gebied van wonen, kunnen consequenties hebben op het milieu in de gemeente Maasdriel. De ontwikkelingen betreffen mogelijk MER-(beoordelings)plichtige activiteiten. Bovendien is het op voorhand niet uitgesloten dat ontwikkelingen een negatief effect hebben op het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal. Hierdoor kan sprake zijn van een noodzakelijke 'passende beoordeling' en daarmee ook een verplichting tot het opstellen van een plan-MER.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de gemeentelijke structuurvisie. Het project is specifiek op de projectenkaart opgenomen. Gezien het flexibele karakter van het bestemmingsplan biedt het voldoende mogelijkheden om te bouwen binnen de hierboven genoemde doelstellingen en daarbij te voldoen aan de actuele vraag. In paragraaf 4.12 is nader onderbouwd waarom een Mer-beoordeling voor het bestemmingsplan niet vereist is.

2.4.2 Herijking Maasdriel, Woningbouwprogramma 2012

In 2010 heeft de gemeenteraad het kwantitatief woningbouwprogramma Maasdriel 2010-2019 vastgesteld. Hierna is door de provincie Gelderland aangedrongen op het terugdringen van het geprogrammeerde aantal woningen in de Regio Rivierenland omdat dit aantal de behoefte overschreed. Alle gemeenten zijn bezig (geweest) om de plancapaciteit meer in overeenstemming te brengen met de berekende woningbehoefte.

Voor de periode 2010-2019 zijn inmiddels met de provincie Gelderland en de regio heldere afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen per gemeente. Op basis daarvan mag de gemeente Maasdriel in totaal 1.430 woningen realiseren (exclusief sloop en vervangende nieuwbouw). Van dit aantal wordt 30% aan planuitval toegerekend omdat uit ervaring blijkt dat niet alle plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden, dus effectief gaat het om 1.100 nieuwe woningen. Deze 1.100 woningen zijn als richtsnoer voor het herijkingsprogramma aangehouden. Rossum Weteringshoek is een van de 45 onderzochte locaties.

Er zijn 24 projecten, die conform het programma kunnen worden voortgezet. Een deel daarvan (6) is al uitgevoerd of in aanbouw. Bij 9 projecten is het gewenst in overleg te gaan over het programma en de fasering. De overige projecten (12) worden getemporeerd of in reserve gehouden. Enkele projecten zijn van groot algemeen en financieel belang en hebben daarom de kwalificatie focusprojecten gekregen. Rossum is aangemerkt als 'focusproject', 'doorgaan in overleg' en periode 1-2 (2010-2014 en 2015-2019). De kwalitatieve invulling is punt van overleg.

Conclusie

De ontwikkeling van Weteringshoek past binnen het bijgestelde woningbouwprogramma. De ontwikkeling heeft hoge prioriteit. De woningtypologie is flexibel (zie ook 3.3).

Hoofdstuk 3 Projectbeschrijving

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Er wordt ingegaan op de landschappelijke, functionele en infrastructurele kenmerken van het gebied. Vervolgens wordt ingegaan op de gewenste situatie, waarbij flexibiliteit qua stedenbouwkundige opzet en woningtypologieën en -aantallen belangrijke uitgangspunten zijn.

3.2 Huidige situatie

3.2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Hogeweg in het noorden, de bebouwde kom van Rossum in het oosten, een watergang, genaamd de Rossumsche Wetering (A-watergang) in het zuiden en boomgaarden in het westen.



Hogeweg

Aan de Hogeweg zijn gelegen diverse tuinbouwbedrijven met bedrijfswoningen. Deze bedrijven worden ontsloten vanaf de Hogeweg. De verkaveling van deze bedrijven is haaks gericht op de Hogeweg. Vaak zijn op deze kavels in dezelfde haakse richting de fruitbomen geplant. De Hogeweg heeft ter hoogte van het plangebied een asfaltverharding met aan beide zijden smalle watergangen en bomenrijen.

De bestaande bebouwing ter hoogte van het plangebied kenmerkt zich door vrijstaande woningen, gelegen aan de Hogeweg en de Weteringshoek en door twee-aaneengebouwde woningen, gelegen aan de Rietvoorn. De woningen zijn vaak geschakeld door bijgebouwen en aan- en uitbouwen. De Rietvoorn is een doodlopende straat, eindigend in een cul-de-sac, gelegen in het plangebied. De Weteringshoek is een van de verbindingswegen tussen de hoofdstraat van Rossum (de Burgemeester van Randwijkstraat) en de woonwijken.



Rossumsche Wetering

De Rossumsche Wetering is een brede watergang met een A-status. Ten zuiden van de Rossumsche Wetering zijn, langs de Weteringshoek, een tiental bedrijfsruimten met bedrijfswoningen gesitueerd. De boomgaarden in het westen behoren tot de tuinbouwbedrijven gelegen aan de Hogeweg.

3.2.2 *Plangebied*

Het plangebied bestaat uit een boomgaard, een tuinbouwbedrijf, een watergang en een met bomen ingeplant terrein met een cul-de-sac. Centraal in het plangebied is het tuinbouwbedrijf (Hogeweg 85) met een bedrijfswoning en een tuinbouwkas gesitueerd. Het bouwvlak van de tuinbouwkas bedraagt 9.741 m². Rondom de kas liggen enkele kleinschalige akkertjes. Ten westen van de kas ligt een laagstam-boomgaard. De kas, de akkertjes en de boomgaard zijn op het ogenblik in gebruik als zodanig (bestemming agrarisch). Het terrein van het tuinbouwbedrijf wordt ontsloten vanaf de Hogeweg. Verder liggen in het plangebied een smalle watergang met een A-status en een groengebied met verscheidene bomen. In de ondergrond aan de zuidwestzijde van het plangebied ligt een hogedruk-gastransportleiding.



Kassenbedrijf plangebied

3.3 **Woningbehoefte**

Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is het maken van een flexibele regeling die kan inspelen op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen en andere ontwikkelingen op de woningmarkt. De structurele wijziging van aanbod- naar vraagmarkt die zich op de woningmarkt heeft voorgedaan, maakt een dergelijke aanpak noodzakelijk. Daarbij worden zaken vastgelegd die voor de gemeente en de omgeving van belang zijn, waardoor zekerheid geboden wordt, terwijl de verdere invulling flexibel is.

Basis voor het kwantitatieve en kwalitatieve programma zijn het Woningmarktonderzoek Bommelerwaard (Companen, 2009), het Kwalitatief Woonprogramma 2010 -2019 (KWP-3) en het Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (d.d. 28 april 2015, SmartAgent /Fakton).

Woningmarktonderzoek Bommelerwaard

De demografische ontwikkelingen en de economische recessie geven een beeld over:

- de woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief per doelgroep);
- de rol van de bestaande voorraad (tekorten en overschotten);
- de verschillen tussen de kernen en de potentiële consequenties van de economische vooruitzichten.

De productie van woningbouw in de beide onderzochte gemeenten Maasdriel en Zaltbommel blijft al vanaf 2005 achter op de planning. Er zijn met name onvoldoende huurwoningen en

woningen voor senioren gerealiseerd. Om de autonome bevolkingsontwikkeling op te vangen zullen er in de gemeente Maasdriel in de periode tot 2020 ruim 1.100 woningen gebouwd moeten worden. Met name de vraag naar verzorgd wonen zal toenemen.

Andere belangrijke conclusies zijn:

- Circa 40% van de huishoudens heeft verhuisplannen, 10 % heeft zekere plannen.
- De belangrijkste verhuismotieven zijn: de wens om in de kern of gemeente te blijven wonen, om kleiner te wonen en om een kwaliteitssprong te maken. Daarbij is de locatie de meest doorslaggevende factor. Er is een grote vraag naar nultreden woningen voor ouderen en een afnemende vraag naar oudere eengezinswoningen.
- De gemeente Maasdriel is meer vergrijsd dan Zaltbommel. Vandaar ook het geconstateerde tekort aan grondgebonden nultreden woningen in de kleinere kernen, zoals Rossum. Verder wordt er een behoefte gezien aan rijwoningen in het koopsegment.
- Een sterk afwijkend beeld tussen de vraag op de korte termijn en op de lange termijn. Door de crisis is er al vanaf het jaar 2009 sprake van een sterk gestagneerde doorstroming. Bij het aantrekken van de conjunctuur is het aannemelijk dat er een inhaalslag gemaakt gaat worden. De gemeente Maasdriel wordt als aantrekkelijk ervaren door forenzen, vooral uit Den Bosch. Het is raadzaam op hun wens aan tweekappers en vrijstaande woningen in te spelen.

Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010 -2019 (KWP-3)

Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de woningbehoefte. De woningbehoefte in Gelderland is becijferd op circa 69.000 woningen (netto) voor de periode 2010-2019. In het KWP3 wordt sterk de nadruk gelegd op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen, waarbij men zich expliciet uitspreekt voor méér betaalbare huurwoningen. Tevens richt het KWP3 zich op het voldoende ontwikkelen van levensloopbestendige ('nultreden'-) woningen en is er specifiek aandacht voor onderwerpen als energie & klimaat, dak- en thuislozen en collectief particulier opdrachtgeverschap.

Voor de periode 2010-2019 heeft de gemeente Maasdriel met de provincie Gelderland en de regio afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen per gemeente. Op basis daarvan mag de gemeente Maasdriel in totaal 1.430 woningen realiseren (exclusief sloop en vervangende nieuwbouw). Van dit aantal wordt 30% aan planuitval toegerekend, dus effectief gaat het om 1.100 nieuwe woningen.

De gemeente heeft bepaald dat er gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan in totaal 73 woningen in de Weteringshoek mogen worden gerealiseerd. De provincie heeft in het vooroverleg aangegeven dat dit aantal past in het KWP 3 (zie verder onder 7.2).

Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (d.d. 28 april 2015)

Het Woningbehoefteonderzoek is samen opgezet met de provincie Gelderland, gemeenten en de woningcorporaties in de regio. Het onderzoek wordt gebruikt voor het opstellen van de Regionale Woonagenda: de afspraken die de gemeenten in de Regio Rivierenland maken met de provincie over het woningbouwprogramma voor de periode 2015-2025. Ook biedt het voor bestemmingsplannen de onderbouwing voor de Ladder van duurzame verstedelijking.

In het onderzoek is de effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen berekend op basis van historisch verhuisgedrag en rekening houdend met gerealiseerde vastgoedontwikkelingen in de voorbije jaren, de huishoudensontwikkeling 2020 en een gemiddeld economisch scenario. De bandbreedte voor de gemeente Maasdriel als geheel is daarbij bepaald op 70 tot 100 woningen per jaar voor de periode 2015-2025. In de kern Rossum bevindt zich op dit moment circa 10% van de woningvoorraad in Maasdriel. De voorgenomen nieuwbouw van 73 woningen in de Weteringshoek in de komende 10 jaar is gelijk aan circa 10% van de totale woningbehoefte voor de gemeente Maasdriel volgens de laagste raming uit de bandbreedte. De gemeente neemt het aantal van 73 woningen in Rossum opnieuw op in het woningbouwprogramma voor de periode 2015-2025

Conclusie woningbehoefte

Zowel uit het woningmarktonderzoek, uit het Kwalitatief Woonprogramma 3 en het Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland blijkt dat er vraag is naar nieuwe woningen. Deze woningen en de daarbij bijbehorende woonomgeving zullen wel moeten voldoen aan de dan gestelde woonwensen van kopers. Belangrijk doel is niet te bouwen voor de leegstaand. Het is dus van het grootste belang de marktontwikkelingen te volgen naar het type woning waar op het moment van planuitvoering daadwerkelijk vraag naar is. Na het vigerend worden van het bestemmingsplan zal de vraag naar soort en type woningen daarom jaarlijks onderzocht worden. Aan de hand daarvan wordt vervolgens in overleg met de gemeente de typologie vastgesteld. Vervolgens wordt dit nader uitgewerkt in bouwplannen. Zodoende blijft de planontwikkeling actueel en voorzien in de dan optredende vraag.

Zowel uit het onderzoek, als uit recente ontwikkelingen in de maatschappij rond ouderenzorg, blijkt dat de vraag naar wonen in combinatie met zorg zal toenemen. Het plangebied Weteringshoek in Rossum is bij uitstek geschikt om in te spelen op deze vraag. Dichtbij de locatie exploiteert STMR (Stichting Thuiszorg en Maatschappelijk werk Rivierenland) een woonzorgcentrum "De Vaste Burcht". Dit ligt op minder dan 10 minuten van het plangebied. Dit biedt de mogelijkheid op alle niveaus zorg te bieden, waardoor o.a. langer thuis wonen mogelijk is. Voorwaarde is wel dat het juiste type woning wordt gebouwd.

Verder is Rossum aantrekkelijk voor forenzen, omdat veel steden en werk goed bereikbaar zijn via de snelweg (A2) of trein. Daarnaast constateert het woningmarktonderzoek een vraag

naar rijwoningen in Rossum. Omdat de typologie van de woningen flexibel is binnen de vrijheden van de bepalingen die zijn opgenomen in de regels en op de verbeelding, kunnen op basis van het bestemmingsplan verschillende typen woningen worden gerealiseerd die voorzien in de dan optredende vraag.

3.4 Ladder duurzame verstedelijking

In deze paragraaf is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Bij de toetsing is rekening gehouden met 'Gelderse accenten'. Nadere onderbouwing staat in hoofdstuk 2 en paragraaf 3.3.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende voorwaarden (artikel 3.1.6 lid 2 Bro):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

- a. Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?

Er is sprake van een actuele regionale behoefte aan 73 woningen op de beoogde locatie. De behoefte is aangetoond in het Woningmarktonderzoek Bommelerwaard, het Kwalitatief Woonprogramma 2010 -2019 (KWP-3) en het Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland. Voor de afweging van de behoefte aan woningbouw is in de eerste plaats het Kwalitatief WoonProgramma leidend. Dit is zo afgesproken tussen de provincie, regio en gemeenten. De provincie heeft ook bevestigd dat het bouwen van 73 woningen op de locatie Weteringshoek past in het KWP 3 (zie bijlage 1). Ook in het meest recente onderzoek van de Regio Rivierenland van april 2015 wordt de behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Maasdriel aangetoond. Dit onderzoek vormt de basis voor nieuwe afspraken van de Regio Rivierenland met de provincie in de Regionale Woonagenda.

Voor een meer uitgebreide motivering wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2 en paragraaf 3.3 is opgenomen over de woningbehoefte.

- b. Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?

In de kern Rossum zijn binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden om in de regionale woningbehoefte te voorzien. Dit geldt zowel voor het hergebruik van gebouwen als voor de eventueel beschikbare gronden.

Het plangebied grenst aan bestaand stedelijk gebied en er is sprake van sanering van een oude kas van ca 10.000 m² die door zijn afmetingen niet meer rendabel te exploiteren is. Door de ligging nabij de bestaande woonkern van Rossum zijn er ook geen mogelijkheden meer tot uitbreiding van de kas. De sanering maakt het verder mogelijk een terrein van de gemeente te ontwikkelen. Tot dusverre was dit door de aanwezigheid van de kas met de bijbehorende spuitzone onmogelijk, terwijl de gemeente het terrein al sinds 2004 tot ontwikkeling wil brengen. Ook ontstaat door de herontwikkeling de mogelijkheid een stedelijke waterberging aan te leggen ten behoeve van de bestaande woonkern.

Er is sprake van kwaliteitsverbetering en de invulling van een woningbehoefte. Hiermee past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland. De flexibele opzet van het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om extra landschappelijke kwaliteit toe te voegen aan het gebied.

- c. Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten?

De woningbouwlocatie is passend multimodaal ontsloten. Het NS station van Zaltbommel ligt op 7 autominuten en 18 fietsminuten. De bushalte met een 2x per uur dienst is op 5 minuten lopen van het plangebied. Voor auto's is de locatie uitstekend ontsloten via de Weteringshoek en de Burgemeester van Randwijckstraat. De Rijksweg A2 ligt op 8 autominuten. Voorts draagt de ontwikkeling bij in de verbetering van de ontsluiting van de kern Rossum. De nieuw aan te leggen projectstraat maakt deel uit van een nieuwe westelijke rondweg in Rossum.

Conclusie

De geplande nieuwbouw in de Weteringshoek past daarmee binnen de randvoorwaarden van de "Ladder voor duurzame verstedelijking" en de Gelderse ladder.

3.5 Ruimtelijke karakteristiek

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Hogeweg en de Weteringshoek voor alle verkeer. Voor langzaamverkeer en hulpdiensten komt er een aansluiting met de Rietvoorn. Als onderdeel van de door de gemeente geplande westelijke ontsluiting van Rossum vanaf de H.C. de Jonghweg tot aan de Weteringshoek, wordt in dit plangebied het deel Hogeweg-Weteringshoek aangelegd.

Op het gasleidingstracé zal een weg aangelegd worden parallel aan de ontsluitingsweg. Hiertussen worden wegen met een wooneerf karakter gerealiseerd om de woningen bereikbaar te houden. In het plangebied is de voetganger dominant. Er geldt een maximum snelheid van 30 km. De woningen direct grenzend aan de Hogeweg, de Weteringshoek en de Rietvoorn worden vanaf deze wegen ontsloten.

Uitgeefbaar gebied

Voor het plangebied als geheel geldt dat circa 45% als bouwperceel wordt uitgegeven. Bij het als Woongebied bestemd deel van het plangebied bedraagt het uitgeefbaar gebied ongeveer 70%.

Woningtypes

In het plan is een specifieke bestemming opgenomen voor vrijstaande- en twee-onder-een kapwoningen voor een zone langs de Hogeweg en een zone direct grenzend aan de bestaande woningen bij de Rietvoorn. In het resterende deel kunnen naast deze types ook rijwoningen en patio woningen gerealiseerd worden.

Afstanden

Op de bij het bestemmingsplan horende verbeelding zijn middels rooilijnen de onderlinge afstanden opgenomen tot de bestaande bouw. Deze zijn overgenomen uit en vergelijkbaar met de afstanden tussen de woningen in de aangrenzende gebieden.

Maatschappelijke voorzieningen

Het college heeft de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan om maatschappelijke voorzieningen in de wijk te realiseren. In eerste instantie wordt gedacht aan voorzieningen ten behoeve van het langer thuis wonen van ouderen.

Groen en water

Voor de te handhaven A-watgang zal in het bestemmingsplan een flexibele regeling worden opgenomen. Dit biedt de mogelijkheid om bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan de watgang te verleggen, indien dit leidt tot een betere verkaveling van het plangebied. Het voornemen is verder om langs de A-watgang aan een zijde een ecologische oever aan te leggen. Dit komt ten goede aan de diversiteit van flora en fauna in het plangebied en kan ook voorzien in een recreatieve behoefte.

Verder wordt in het oostelijk deel van het plangebied een aaneengesloten groengebied gerealiseerd van ten minste 600 m². Dit groengebied ligt buiten de spuitzones van omliggende tuinbouwbedrijven en buiten de veiligheidszone van de gasleiding, waardoor het o.a. mogelijk is hier speelvoorzieningen aan te leggen.

Architectuur en uitstraling

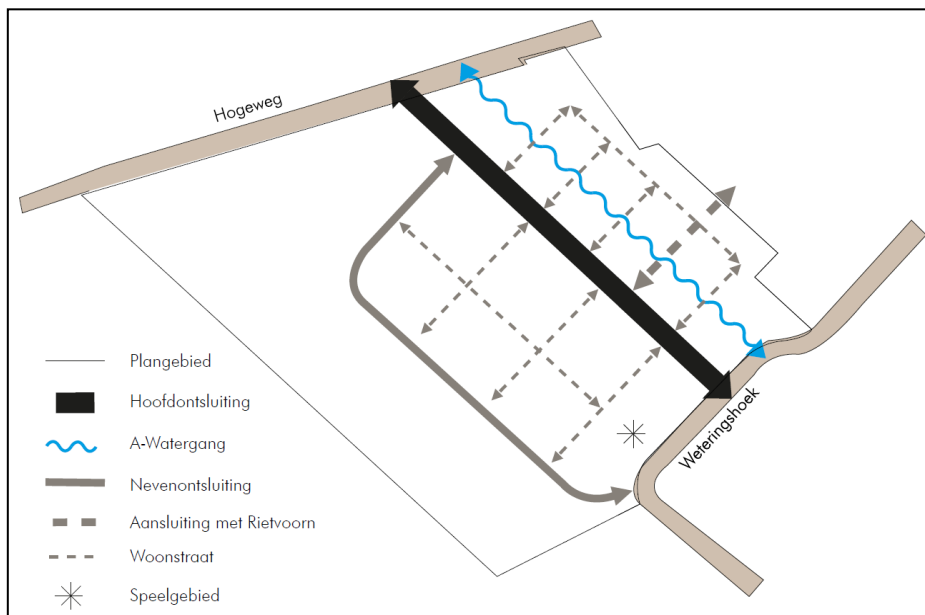
De bestaande bebouwing in Rossum heeft een “dorps landelijk” en “rustig en stedelijk karakter”. Uitgangspunt is dat in de nieuwe woonwijk Weteringshoek deze karakteristieken terugkomen. Met de architectuur is aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in Rossum, zoals die is gelegen langs de Burchtstraat, Kerkstraat, Maasdijk, Slotselaan en verder bij de zogenaamde Hollandse stijl.

Om grote en massieve bouw tegen te gaan en een architectuur met kleine korrel - die past binnen Rossum - te garanderen is het de bedoeling woningen te bouwen in kleine samengestelde volumes. In het algemeen omschrijft de idee van: “eenheid in verscheidenheid” het beste het algemene beeld in de woonwijk. Onderling herkenbare woningen met duidelijke verschillen. Deze verschillen zoeken niet het contrast maar de verscheidenheid.

Om de gewenste architectonische uitstraling te krijgen van één huis verdeeld over meerdere volumes, met name bij de vrijstaande en soms bij de twee-aaneengebouwde woningen, is het noodzakelijk dat de bijgebouwen en aan- en uitbouwen een volume kunnen krijgen wat meer gelijkwaardig is aan het basisgebouw c.q hoofdgebouw.

Beeldkwaliteitsplan

Een nadere toelichting op de stedenbouwkundige hoofdopzet (zie ook bijgaande figuur), de architectuur en de openbare ruimte is te vinden in het separaat bijgevoegde beeldkwaliteitsplan (BKP). De stedenbouwkundige invulling en architectuur van het plangebied wordt in overleg met de gemeente nader ingevuld op basis van dit door de raad vast te stellen BKP.



figuur: stedenbouwkundige hoofdopzet

Hoofdstuk 4 Planologisch relevante aspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende planologische relevante aspecten behandeld. In de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo), de Waterwet en de Wet milieubeheer worden eisen gesteld aan nieuwe ontwikkelingen, zoals milieukwaliteitseisen, waaronder lucht-, water- en bodemkwaliteit, en aan eisen voor het behoud van ecologische, archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.2 Flora en fauna

Er heeft een ecologisch bureau- en veldonderzoek plaatsgevonden. Hieronder wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage d.d. 3 april 2012 is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.2.1 *Natura 2000 en EHS*

Het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal ligt op ca. 800 meter ten noordoosten van het plangebied. De herontwikkeling van het plangebied zal echter geen invloed hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied en/of andere effecten aangezien de bebouwde kom van Rossum tussen de beide gebieden in ligt. Hierdoor zijn eventuele externe effecten door de werkzaamheden uit te sluiten. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke gesitueerd is rondom de Van Heemstraweg, ligt op ca. 340 meter ten zuidoosten van het plangebied. De herontwikkeling van het plangebied heeft geen invloed op de natuurdoeltypen en doelsoorten van de EHS aangezien er ook hier sprake is van bestaande bebouwing die tussen de beide gebieden in ligt. Hierdoor zullen eventuele externe effecten door de werkzaamheden en/of nieuwe inrichting van het gebied te verwaarlozen zijn.

4.2.2 *Flora*

In het plangebied zijn geen strikter beschermde soorten planten aangetroffen. Aansluitend op de ambitie van deze herontwikkeling zullen maatregelen worden getroffen, die een positieve invloed hebben op het behoud en versterken van bestaande en nieuwe flora en fauna. Gedacht wordt aan: (openbare) groenvoorzieningen, ecologische oevers, vegetatiedaken en bouwkundige nestkastvoorzieningen. De bestaande watergangen in het plangebied worden gedeeltelijk voorzien van ecologische oevers. Een ecologische oever kent een flauwere hellingshoek dan een traditioneel talud.

4.2.3 *Fauna*

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt als foerageergebied door de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Door de ingreep gaat deze functie tijdelijk verloren en kan er verstoring plaatsvinden van foeragerende dieren. Het plangebied zal echter niet in waarde afnemen als

foerageergebied en mogelijk zelfs hierin toenemen door de aanleg van meer groenstructuren en uitbreiding van de waterpartij. Hierdoor zal het insectenaanbod toenemen. Tevens zijn in de directe omgeving van het plangebied voldoende alternatieve foerageergebieden. De huismus is alleen te verwachten in en rond het bestaande woonhuis. De rest van het plangebied lijkt ongeschikt voor de soort. Aangezien het woonhuis behouden blijft zijn er geen effecten te verwachten op de huismus. Het is verder niet uit te sluiten dat vogels tot broeden komen in de beplanting van het plangebied. Hiervoor worden enkele mitigerende maatregelen aanbevolen. Er zijn verder geen overige strikter beschermde soorten te verwachten in het plangebied. De ingreep zal daarom niet leiden tot overtreding van verbodsbepalingen, het aanvragen van een ontheffing wordt niet nodig geacht.

Mitigerende maatregelen

Om negatieve effecten op vleermuizen en broedvogels zoveel mogelijk te voorkomen worden de volgende maatregelen getroffen. Door uitvoering van deze maatregelen worden met betrekking tot deze soorten geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden:

- Bij de werkzaamheden dient verstoring van eventuele foeragerende vleermuizen te worden voorkomen. Vermijd hierbij werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsopgang. Vleermuizen foerageren namelijk in deze tijdzone en zijn dan extra gevoelig voor verstoring in de vorm van (felle) verlichting.
- Bij het verwijderen van bomen en/of beplanting dient verstoring van broedvogels te worden voorkomen. Aanbevolen wordt de bomen en/of beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen. Het broedseizoen loopt vanaf half maart tot en met augustus. Indien de werkzaamheden binnen dit seizoen zijn gepland kunnen deze worden uitgevoerd, indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Dit kan door voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden de bomen en/of beplanting door een daartoe deskundig persoon te controleren op nesten.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden de mitigerende maatregelen in acht worden genomen, zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor het project.

4.3 Water

4.3.1 Beleidskaders

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn o.a. het Nationaal waterplan van de Rijksoverheid, het Waterplan Gelderland 2010-2015 van de provincie Gelderland en het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland,

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009-2015. Het NWP beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook

voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3) van de provincie Gelderland. Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies zijn specifieke doelen geformuleerd, zoals voor landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden.

Vanwege de Europese Kaderrichtlijn Water is voor bepaalde oppervlaktewateren vastgelegd of het een kunstmatig of sterk veranderd oppervlaktewater is. Ook zijn voor die oppervlaktewateren ecologische doelen geformuleerd. Voor verbetering van de grondwaterkwaliteit zijn maatregelen opgenomen.

Voor de realisatie van bepaalde waterdoelen zijn ruimtelijke maatregelen nodig. Hiervoor krijgt het Waterplan Gelderland op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het Waterplan Gelderland is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten.

Waterbeheerplan 2010-2015

Het Waterbeheerplan 2010-2015 is het actuele beheerplan van waterschap Rivierenland. De koers voor de komende zes jaren is in het plan vastgelegd. De opgaven waar het waterschap voor staat, zijn groot. Het waterschap wil het beheergebied in 2015 klimaatbestendig hebben op basis van de huidige klimaatscenario's. De primaire waterkeringen zijn dan op orde, dat wil zeggen dat ze voldoen aan de dan geldende normen. En het bergend vermogen van watersysteem in het landelijk gebied is zodanig vergroot, dat slechts bij zeer uitzonderlijke regenval wateroverlast optreedt. Daarnaast stelt het waterschap zich tot doel dat in 2027 de KRW-doelstellingen voor de waterkwaliteit worden gehaald. Hiervoor is het nodig in de periode 2010 tot en met 2015 een groot aantal maatregelen te treffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren.

Ook het stedelijk gebied zal klimaatbestendig moeten worden gemaakt. Samen met de gemeenten gaat het waterschap in de planperiode verder op de ingeslagen weg om het

waterbergend vermogen van stedelijk water te vergroten en de waterkwaliteit te verbeteren. Daarnaast geeft het waterschap met de gemeenten verder vorm aan de samenwerking in de afvalwaterketen. Tenslotte wil het waterschap de watercondities voor de natte natuur, zoals Natura-2000 gebieden en verdroogde gebieden, verbeteren en de waterkwaliteit in wateren met aquatische natuurwaarden beschermen en waar mogelijk verbeteren. Het waterschap vindt het belangrijk dat het waterbeheerplan niet alleen betrekking heeft op de ontwikkeling van nieuwe waterpartijen en waterkeringen, maar dat het ook gaat over de wijze waarop het beheer en onderhoud plaatsvindt. Bijvoorbeeld over peilbeheer, natuurvriendelijk onderhoud en energiebewust beheer.

Regionaal Waterplan Bommelerwaard

Gemeenten Maasdriel en Zaltbommel hebben samen met Waterschap Rivierenland het Regionaal Waterplan Bommelerwaard opgesteld. Het door de raad van Maasdriel vastgestelde waterplan formuleert de doelstellingen die deze partijen hebben voor het toekomstige waterbeheer. Het streven is gericht op het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem en een duurzame waterketen. Daarnaast worden oplossingen geformuleerd voor de vastgestelde knelpunten.

Het plan streeft naar een gezond, veerkrachtig, veilig en duurzaam watersysteem, dat gewaarborgd blijft voor de toekomst en waarin een zodanig kwalitatief en kwantitatief beheer wordt 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. In het kader van het waterplan is een aantal knelpunten aangestipt, waaronder knelpunten in de afvoercapaciteit van watergangen en onvoldoende ruimte voor waterberging in het watersysteem.

4.3.2 Uitgangspunten

Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Het Waterschap Rivierenland heeft, naast het Waterbeheerplan 2010-2015, de nota's Rioleringsbeleid 2005 en Waterbeheer in stedelijk gebied vastgesteld. Hierin staan normen en ambities opgenomen voor de waterkwantiteit- en kwaliteit. Belangrijke uitgangspunten zijn:

Watersysteem

- Het watersysteem dient aan te sluiten op de gebiedskenmerken. Sommige gebieden zijn door bijvoorbeeld sterk wisselende of erg diepe waterstanden minder geschikt om

(permanent) oppervlaktewater te maken. In deze gebieden kan beter voor andere vormen van waterberging gekozen worden.

- Het oppervlaktewater en de waterbodem in het gebied moeten voldoen aan de MTR-waarden uit de Vierde Nota waterhuishouding.
- Streven naar oppervlaktewater van voldoende omvang. Liever enkele grote waterpartijen dan veel kleine slootjes. Hiermee wordt de kans op een goede waterkwaliteit vergroot.
- Zorgen voor circulatie. Doodlopende watergangen veroorzaken stagnant water waardoor de waterkwaliteit in met name de zomerperiode slecht zal zijn.
- Oever minimaal eenzijdig natuurvriendelijk inrichten.
- Voldoende diepte van watergangen (minimaal 1 meter bij laagste zomerpeil) of juist echt droogvallend (dus bijna altijd droogstaand, modderpoelen voorkomend, vaak wadi's genoemd).
- Natuurlijk peilbeheer.
- Voorkomen van aanleg van lange duikers; beduikeringen zijn alleen aanwezig ten behoeve van de infrastructuur (wegkruisingen en dammen) en niet uit ruimteoverwegingen.
- Een toename van verharding leidt tot compensatieplicht (het terugbrengen van water in of in de directe nabijheid van het plangebied).

4.3.3 *Huidige situatie*

Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een tuindersbedrijf met een warehouse (perceel 668), een boomgaard (perceel 926), openbaar groen en een openbare weg (perceel 669 en 921). Het plangebied wordt doorkruisd door een watergang (perceel 728). Het bestaande warehouse heeft hemelwaterafvoeren, die rechtstreeks op de aangrenzende watergangen lozen.

Rioolsystemen

Er is in Maasdriel een gescheiden rioolstelsel voor hemelwater en voor vuilwater. Het hemelwater van daken van woningen kan rechtstreeks op de watergangen lozen. Het lozen van hemelwater van wegverhardingen kan eveneens op het open water geschieden, echter via een filter voorziening. Filtering via bermen en wadi's worden geaccepteerd.

Op de grens van het plangebied zijn drie mogelijkheden voor het aansluiten van vuilwater op het rioolstelsel van de kern Rossum. Het stelsel heeft zowel bij de Hogeweg, de Rietvoorn, als de Weteringshoek mogelijkheden voor het maken van aansluitingen. Uitgangspunten voor een vrijvervalriool zijn:

- Afschot: 3 mm per 1,0 m.
- Buisdiameter inwendig 300 mm, met een wanddikte van 50 mm.

- De dekking t.o.v. de bovenzijde van de verharding is minimaal 1,20 m.

Indien het niveau van de riolering op deze locaties te hoog is voor het op afschot aansluiten van het gehele stelsel in het nieuwbouwplan, zal lozing geschieden met behulp van een pompgemaal en persleiding.

A-Watergang

Aan de noordoostzijde wordt het plangebied doorkruist door een A-watergang. Deze watergang ligt op een perceel van het Waterschap en wordt door het Waterschap onderhouden. De watergang kan desgewenst worden aangepast op kosten van de ontwikkelaar van het bouwplan. De bestaande watergang heeft een zomerpeil van NAP + 2,60 m en een winterpeil van NAP + 2,50 m. Het westelijk deel van het plangebied ligt in een gebied met een ander peil. Lozing vanuit het gehele plangebied geschiedt via het oostelijk gelegen peilgebied, conform de bestaande bebouwing van de kern van Rossum.

Als mogelijkheid voor het creëren van berging wordt met een peilstijging gerekend van 0,30 m boven het zomerpeil. De norm voor de berekening van de berging is: 436 m³/ha nieuwe verharding + daken, minus bestaande verharding + daken.

Retentie is in de bestaande waterhuishouding opgenomen. Het toepassen van stuwen met beperking van afvoer wordt niet geaccepteerd.

Berekening bestaande berging en verharding

In de bestaande situatie is circa 142 m³ berging aanwezig bij de bestaande watergang. Het totale verharde oppervlakte - warenhuis, bedrijfswoning, verharding en de keerlus bij de Rietvoorn - bedraagt 9.741 m².

4.3.4 Toekomstige situatie

Algemeen

Bij het nieuwe plan gaat om de bouw van woningen met de bijbehorende openbare ruimte, bestaande uit wegen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. In bijlage 5 van de rapportage 'Ecologische Woningbouw te Rossum Waterparagraaf' (d.d. 4 juli 2013, separaat bijgevoegd) is het resultaat opgenomen van de digitale watertoets. In het kader van de watertoets worden nieuwbouwplannen vergeleken met de huidige inrichting van het gebied. Indien in het nieuwe plan een verruiming van het totale verhard oppervlak (daken + verhardingen) van meer dan 500 m² wordt gerealiseerd, zal hiervoor extra waterberging moeten worden gecreëerd. Het verharde oppervlak in de toekomstige situatie zal groter zijn dan in de huidige situatie. Om dit verschil te compenseren zullen maatregelen worden getroffen, die een positieve invloed hebben op het vasthouden met hemelwater in het plangebied. Gedacht wordt aan:

vegetatiedaken, retentievoorzieningen, zoals het verbreden van de bestaande watergang, en infiltratievoorzieningen, zoals bermen en wadi's.

Hemelwater

Hemelwater van daken mag rechtstreeks lozen op de watergangen. Het hemelwater vanuit wegen en parkeerplaatsen mag eveneens worden geloosd op deze watergangen, echter via een filter voorziening. Vertraging in de lozing wordt berekend aan de hand van de bij de methode van filteren behorende reductie. Lozing via bermen en beplante gebieden wordt, mits van enige omvang, beschouwd als vertraagde lozing. Hiervoor is geen berging vereist.

Berekening benodigde berging

Het totaal aan oppervlakte te lozen daken, verhardingen voor wegen en parkeerplaatsen wordt berekend met inbegrip van de reductiefactoren. Hiervan wordt 9.741 m² als bestaande oppervlakte afgetrokken. Het saldo wordt vermenigvuldigd met 436 m³/ha. Hieruit volgt een hoeveelheid m³ te bergen water. Gezien de aard van dit bestemmingsplan is de eindsituatie niet vastgelegd. Het plan is een globaal flexibel eindplan waarin binnen de gestelde normen meerdere opties voor nadere uitwerking mogelijk zijn. Daarom is er voor gekozen op basis van de uitgangspunten opties voor het aanleggen van bergingsvoorzieningen vast te leggen.

Uitgangspunten bergingslocaties

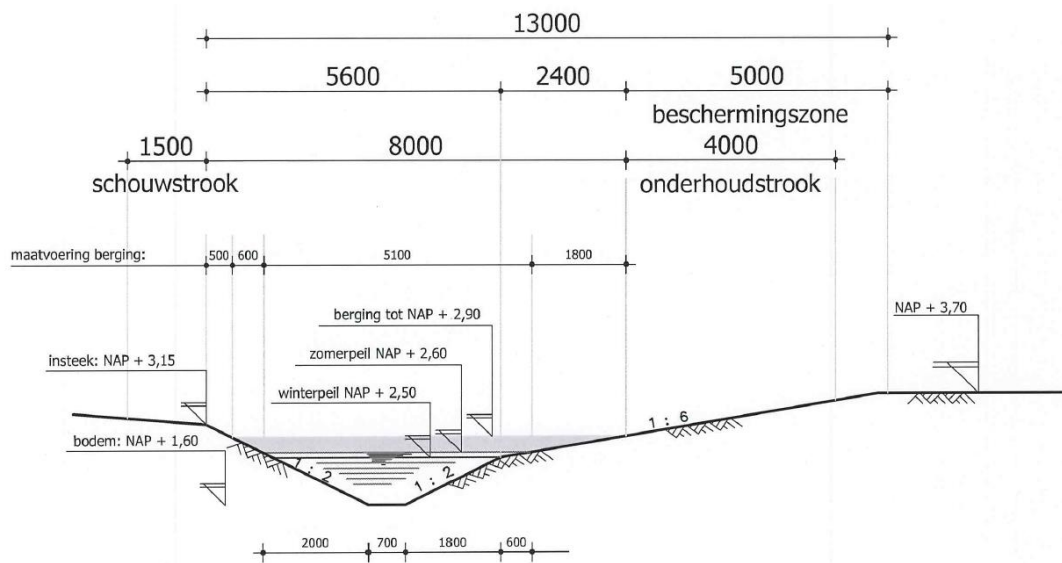
De bestaande A-watergang die eigendom is van het Waterschap kan worden verbreed, of verlegd. De breedte van de huidige watergang is (herleid uit metingen) 2,50 m. In verband met bereikbaarheid voor onderhoudsmaterieel is de maximale breedte van de watergang gelimiteerd:

- In een situatie waarin onderhoud mogelijk is vanaf één zijde, is de breedte van deze A-watergang vanaf de insteek ten hoogste 8,0 m. Vanaf de insteek is over een breedte van 4,0 m vrije ruimte nodig voor het opstellen van materieel en de opslag van vrijkomend materiaal. Aan de overzijde moet een strook van 1,5 m vrij blijven voor onderhoud en schouwen. Het profiel wordt dus: 4,0 m + wateroppervlak incl. taluds <8,0 m + 1,5 m.
- Indien het mogelijk is onderhoud te plegen vanaf twee zijden, dan is de breedte vanaf de insteek tot de as van de watergang ten hoogste 8,0 m. Het profiel wordt in dit geval: 4,0 m + wateroppervlak incl. taluds < 16,0 m + 4,0 m.

Eventueel kan een ecologisch talud worden aangelegd. Op een talud met een helling van tenminste 1:6 kan een gedeelte als onderhoudsstrook worden gerealiseerd. De onderhoudsstrook moet voldoende drooglegging hebben, d.w.z. het niveau (van het laagste deel) van de onderhoudsstrook moet tenminste een halve meter boven het winterpeil liggen.

Bijgaand is een dwarsprofiel opgenomen van een watergang met aan één zijde een onderhoudsstrook op een ecologisch talud en aan de andere zijde een standaard talud 1:2. In

dit geval is een onderhoudsstrook getekend aan de rechter talud, uiteraard kan het talud 1:6 ook aan de linker zijde worden gerealiseerd.



Schetsvoorstel doorsnede A-watergang

(05-06-2013)

Behalve de wateroppervlakte worden zowel het talud 1:2, als het talud 1:6 van insteek tot insteek bij de A-watergang eigendom van het Waterschap. Dit gebied wordt zonder verrekening van kosten overgedragen aan het Waterschap. De 1,50 meter brede schouwstrook wordt niet overgenomen door het Waterschap. Deze strook moet echter vrij blijven van obstakels.

Bij het ontwerpen van nieuwe watergangen of waterpartijen moet er rekening mee worden gehouden dat er voldoende doorstroming is. Een doodlopende watergang wordt daarom niet geaccepteerd. De berging wordt gecreëerd door bestaande watergangen te verbreden, en/of nieuwe wateroppervlakken te graven. Dit is planologisch mogelijk gemaakt in de regels.

Indien de bestaande A-watergang wordt verlegd, dan dient de doorstroming in de nieuwe situatie ten minste overeen te komen met de bestaande A-watergang. De oever van deze nieuw aan te leggen watergang dient over ten minste 35% van haar lengte te bestaan uit een natuurvriendelijke oever, of alternatieve ecologische voorzieningen. Tijdens de uitvoering van het graven en dempen van de watergangen dient de doorstroming gehandhaafd te blijven.

Stedelijke waterberging

In het Waterrioleringsplan Bommelerwaard 2012 is vastgesteld dat in de polder waarin de nieuwbouwlocatie Weteringshoek is gelegen een tekort is aan berging. De gemeente en het Waterschap hebben de plicht om uiterlijk in 2018 aanvullende bergingsvoorzieningen te

realiseren. Het betreft een bergingsbehoefte van 2.850 m³. Overwogen kan worden aan de westzijde van het plangebied deze bergingsbehoefte, of een deel ervan te realiseren. Indien bij planuitwerking binnen het plangebied behoefte mocht ontstaan aan aanvullende bergingscapaciteit - anders dan ter plaatse van de A-watergang - kan in dit gebied ook nog bergingsoppervlakte voor de nieuwe ontwikkeling worden gecreëerd. Door de naastgelegen boomgaard moet wel rekening worden gehouden met aanvullende voorzieningen om de waterkwaliteit te garanderen. Deze komen voor rekening van de initiatiefnemer.

4.3.5 Overleg met waterbeheerder

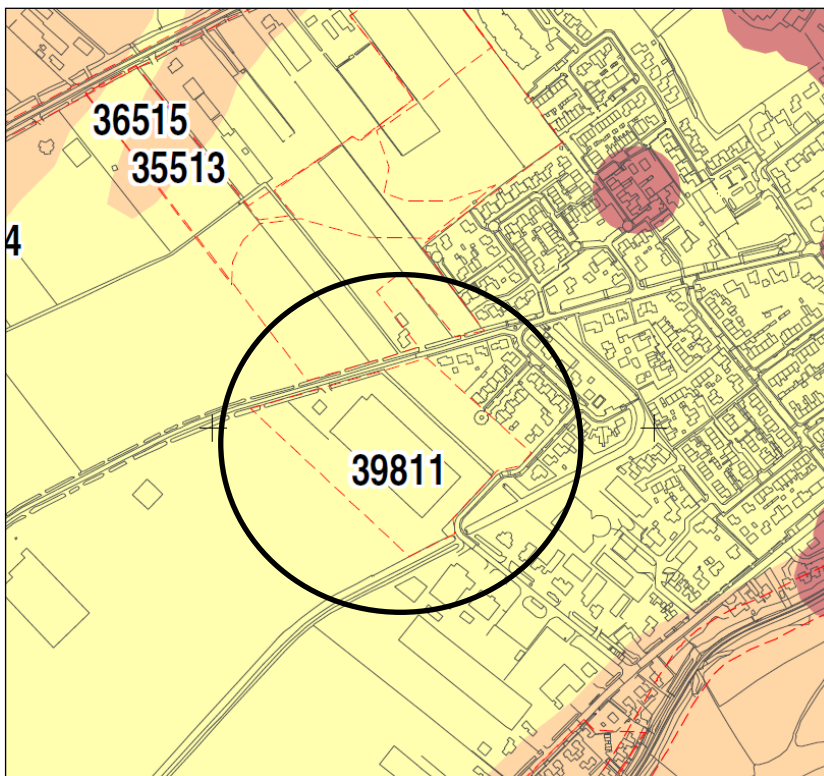
Met het waterschap en de relevante disciplines bij de gemeente is meerdere malen overleg gevoerd. Op 17 november 2014 heeft het waterschap ingestemd met bovenstaande tekst van de waterparagraaf.

Indien bij de verdere uitwerking van het plan het bovenstaande in acht wordt genomen, is er vanuit het aspect water geen belemmering voor het project.

4.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

4.4.1 Archeologie

In april 2013 heeft de gemeenteraad het Archeologiebeleid Maasdriel 'Aantrekkelijk verleden tussen de rivieren' vastgesteld. Aan het plangebied Weteringshoek is daarbij de Waarde-archeologie 6 toegekend. Aangezien het plangebied niet binnen de vrijstellingsgrens (oppervlak < 5.000 m²) valt, dient een nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Maasdriel met ligging plangebied

Er heeft in maart 2010 daartoe eerst een archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden. Het doel van een archeologisch bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Hieronder is de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Vanwege de lage ligging en natte omstandigheden was het plangebied (komgebied) in de pre- en protohistorie onaantrekkelijk voor bewoning. De komafzettingen zijn in de Nieuwe Tijd overspoeld door dijkdoorbraakafzettingen, waarbij naar verwachting erosie van de top van de komafzettingen heeft opgetreden. Om bovengenoemde redenen worden in de komafzettingen geen archeologische resten verwacht.

Theoretisch kunnen in de top van de dijkdoorbraakafzettingen archeologische resten uit de Nieuwe Tijd voorkomen. Hiervoor zijn echter geen aanwijzingen gevonden in de oude kaarten. Vandaar dat archeologische resten uit de Nieuwe Tijd hier eveneens niet verwacht worden.

De regioarcheoloog Rivierenland heeft in 2012 de verwachting als volgt aangevuld: "In de ondergrond van het plangebied is de Rossumse stroomgordel aanwezig. Op en in de top van de oeverafzettingen van deze stroomgordel kunnen resten van het Laat Neolithicum tot en met de Bronstijd voorkomen. Het beddingzand wordt tussen 3 en 6 m –mv verwacht." Om deze verwachting te toetsen is in juni 2012 door ADC ArcheoProjecten in het plangebied een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (een oppervlaktekartering en een verkennend en karterend booronderzoek). In alle boringen zijn oeverafzettingen van de Rossumse stroomgordel aangetroffen. De top van dit pakket bevindt zich op gemiddeld 150 cm –mv. In de top van dit pakket zijn niet tot nauwelijks sporen van bodemvorming aangetroffen, waaruit zou kunnen blijken dat dit niveau geschikt was voor bewoning.

Bovendien zijn in geen van de boringen archeologische indicatoren (bijvoorbeeld houtskool in de vorm van een „vuile laag“) aangetroffen. Het gebruikte boorgrid is geschikt voor het opsporen van vindplaatsen uit de Bronstijd tot en met de Middeleeuwen die zich manifesteren door middel van een archeologische laag. Neolithische vindplaatsen die zich doorgaans niet manifesteren door middel van een archeologische laag kunnen gemakkelijk gemist worden. Gezien het feit dat er nauwelijks sporen van bodemvorming zijn aangetroffen is de kans op het voorkomen van dergelijke vindplaatsen klein, maar het kan op basis van dit onderzoek niet volledig worden uitgesloten.

Aanbevelingen

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. 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.

4.4.2 *Cultuurhistorie*

Landschap

Vanaf 1000 na Chr. werden in het gebied van de Bommelerwaard de eerste dijken aangelegd. Aanvankelijk betrof het eenvoudige kaden die delen van de dorpsgebieden voor overstroming behoedden. De kaden werden dwars op de stroomrichting van de rivier aangelegd aan de oostzijde van een dorp. Door de aanleg van deze dwarskaden (zijdwenden) werd instroom van water uit het stroomopwaarts gelegen gebied voorkomen. Vanaf de twaalfde eeuw werden de dwarskaden samengevoegd en uitgebreid tot doorgaande bedijkingen langs de rivieren. Door de totstandkoming van de dwarskaden en ringdijken ontstond de mogelijkheid om de komgronden te ontginnen. Hiervoor was het nodig de waterafvoer van het gebied te regelen, waartoe weteringen en sloten werden gegraven. De weteringen, veelal voorzien van kaden, werden aangelegd in de lagere delen van de polders. De Drielsche Wetering en de Rossumse Wetering zijn hiervan voorbeelden. De komgronden werden vrijwel uitsluitend gebruikt als weide- en hooilanden. Kenmerkend voor de komgronden was de weidsheid van het landschap. In tegenstelling tot de occupatiezone van de stroomruggronden, kwam in het komgebied nagenoeg geen bebouwing of opgaande beplanting voor.

Het plangebied is gelegen op bovengenoemde komgronden. Vanaf de Hogeweg ten noorden van het plangebied worden de aanwezige agrarische gronden met boerderijen (lintbebouwing) ontsloten. De verkaveling is haaks gericht op de Hogeweg (strokenverkaveling). Vaak zijn op deze kavels in dezelfde haakse richting de fruitbomen geplant. De Hogeweg heeft ter hoogte van het plangebied een asfaltverharding met aan beide zijden smalle watergangen en bomenrijen.

De toekomstige stedenbouwkundige opzet binnen het plangebied sluit aan op de herkenbare richtingen in het landschap en de bestaande randen.

Stedelijk gebied

Het plangebied sluit aan op een aantal naoorlogse woningbouwontwikkelingen. De oudste naoorlogse uitbreiding van Rossum is ten westen van de dorpskern gesitueerd. De wijk is rechthoekig verkaveld en bestaat uit rijwoningen en twee-aaneengebouwde woningen. De bebouwing is opgetrokken in één of twee lagen met voornamelijk een zadeldak in de langsrichting. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel, met roodbruine baksteen, oranje of donkergrijze pannen en kozijnen in aardetinten. Een tweede uitbreiding is in de jaren '70 gerealiseerd. De wijk wordt begrensd door de Hogeweg en de van Randwijkstraat en bestaat voornamelijk uit rijwoningen naar de straat toegekeerd en in een verspringende rooilijn. De woningen zijn opgetrokken in twee bouwlagen met een zadeldak in de langsrichting. Het

materiaal- en kleurgebruik is standaard voor deze periode, met houten gevelbekleding, bakstenen gevels in aardetinten met oranje- of donkerkleurige dakpannen. In het westen van Rossum is de meest recente uitbreidingswijk gerealiseerd. De wijk grenst aan het buitengebied en er is in het stratenpatroon rekening gehouden met een eventuele verdere uitbreiding. De wijk bestaat uit vrijstaande, twee-aaneengebouwde en rijwoningen. De woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met voornamelijk zadeldaken, welke in de langs- en de dwarsrichting voorkomen. De hoofdvorm en het kleurgebruik van de woningen zijn divers. De woningen zijn opgetrokken in lichte of roodbruine baksteen en hebben voornamelijk een horizontale geleding. De toekomstige architectonische opzet binnen het plangebied is nader beschreven in het beeldkwaliteitsplan (als separate bijlage opgenomen).

Vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorie zijn er daarmee geen belemmeringen voor het project.

4.5 Geluid

4.5.1 Wegverkeerslawaai

In november 2014 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai (zie aparte bijlage voor de rapportage). Op grond van de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone aan weerszijden tenzij:

- a. De weg is gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied.
- b. De maximumsnelheid van de weg 30 km/uur bedraagt.

Het plangebied Weteringshoek ligt binnen de zone van de Hogeweg en Weteringshoek. Toetsing van de berekende waarden ten gevolge van deze zoneplichtige wegen vindt plaats aan de waarden die op grond van de Wet geluidhinder gelden. Voor de nieuwe ontsluitingswegen in het plangebied en de Rietvoorn geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn niet-zoneplichtig, maar ze zijn vanwege een goede ruimtelijke ordening wel meegenomen in het onderzoek. Om ook hier een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren, is onderzocht of kan worden voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

De berekeningen van de geluidscontouren en de geluidsbelasting afkomstig van de zoneplichtige wegen zijn verricht met een door DGMR ontwikkeld computerprogramma Geomilieu (versie 2.60) welke is gebaseerd op het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (RMG2012), standaardrekenmethode II. Standaardrekenmethode I van het RMG2012 is gebruikt voor de afstandsberekening ten behoeve van de 30 km/uur wegen.

Zoneplichtige wegen: Hogeweg en Weteringshoek

Voor de zoneplichtige wegen, de Hogeweg en de Weteringshoek, zijn geluidscontouren en geluidsbelastingen berekend. In de volgende figuren zijn de geluidscontouren op respectievelijk 5,0 meter en 7,5 meter hoogte ten gevolge van het wegverkeer op beide wegen

weergegeven. De 48 dB en 53 dB geluidscontour wordt weergegeven door respectievelijk de groene en de oranje lijn.



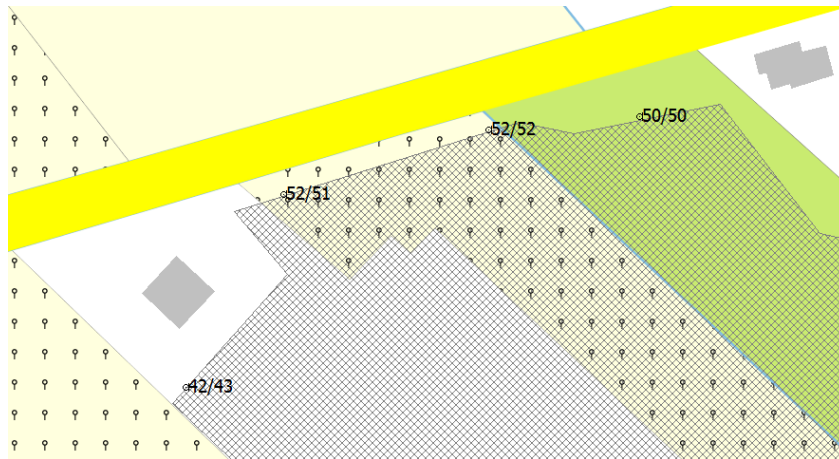
figuur: geluidscontouren op 5,0 meter hoogte, na aftrek conform artikel 110g Wgh



figuur: geluidscontouren op 7,5 meter hoogte, na aftrek conform artikel 110g Wgh

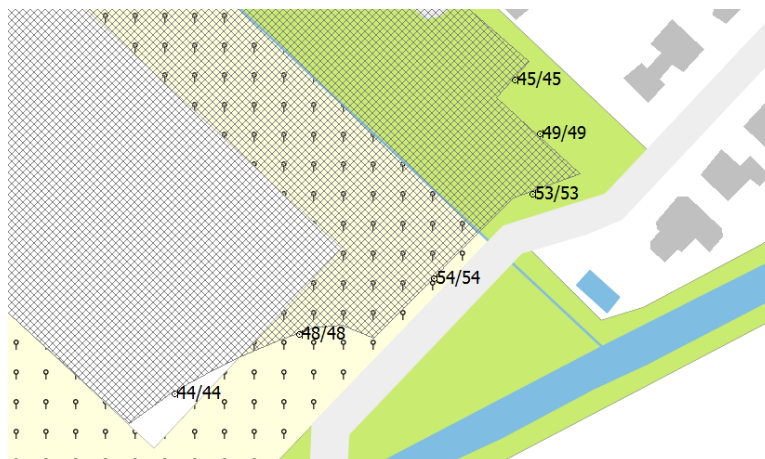
Indien de geprojecteerde woningen buiten de groene geluidscontouren worden gesitueerd, geldt dat voor die woningen voldaan wordt aan de aan de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai uit de Wet geluidhinder.

Op de bebouwingsgrenzen van het plangebied is daarnaast de geluidsbelasting bepaald op enkele rekenpunten. In de volgende figuren zijn de resultaten weergegeven, na aftrek van 5 dB conform artikel 110g uit de Wet geluidhinder. De berekende geluidsbelasting wordt weergegeven voor beide hoogten (hoogte 5 meter /hoogte 7,5 meter).



figuur: geluidsbelastingen Hogeweg, na aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh

De geluidsbelasting ten gevolge van de Hogeweg bedraagt ter plaatse van de bebouwingsgrens maximaal 52 dB na aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wet geluidhinder. Deze waarde is hoger dan de voorkeurswaarde maar voldoet wel aan de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB.



figuur: geluidsbelastingen Weteringshoek, na aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh

De geluidsbelasting ten gevolge van de Weteringshoek bedraagt ter plaatse van de bebouwingsgrens maximaal 54 dB na aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wet geluidhinder. Deze waarde is hoger dan de voorkeurswaarde maar voldoet wel aan de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB.

Niet-zoneplichtige wegen: Rietvoorn en nieuwe onsluitingswegen

Voor de niet-zoneplichtige wegen (wegen met een 30 km/uur regime) is berekend, op welke afstand de nieuwbouw minimaal gesitueerd moet worden om te kunnen voldoen aan 53 dB etmaalwaarde. Deze waarde is mede gebaseerd op het gegeven dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB van Wet geluidhinder kan worden voldaan als een aftrek van 5 dB conform artikel 110g zou worden toegepast.

Bij de Rietvoorn moeten de nieuw te bouwen woningen minimaal 6 meter uit het hart van de weg gesitueerd worden om te kunnen voldoen aan 48 dB (zonder aftrek). Met een aftrek van 5 dB houdt dit een geluidsbelasting in van 43 dB.

Bij de nieuwe ontsluitingswegen in het plangebied dient de afstand van de nieuwe woningen uit het hart van de weg minimaal 3 meter te bedragen om te kunnen voldoen aan een waarde van 53 dB. Met toepassing van een aftrek van 5 dB houdt dit een geluidsbelasting in van 48 dB. Daarmee kan voldaan worden aan de voorkeurswaarde, zoals die geldt bij zoneplichtige wegen, en dus een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

Hogere grenswaarden

In totaal zullen maximaal 12 nieuwbouwwoningen een hogere geluidsbelasting ondervinden dan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB. Dit geldt voor maximaal 4 woningen in het noordelijk deel van het plangebied (geluidsbelasting vanwege de Hogeweg) en maximaal 8 woningen in het zuidelijk deel van het plangebied (geluidsbelasting vanwege de Weteringshoek).

Bronmaatregelen en/of maatregelen in de overdracht zijn niet doelmatig. Het toepassen van stillere wegdekverhardingen ontmoet bezwaren van financiële aard. Daarnaast is de effectiviteit van stille wegdekken in sterke mate afhankelijk van de rijsnelheid. Bij hoge snelheden is het geluidsreducerend effect groter. De rijsnelheden ter plaatse zijn zodanig laag, dat geen grote reducerende effecten te verwachten zijn. Afscherpende voorzieningen in de vorm van geluidsschermen of geluidswallen ontmoeten bezwaren van landschappelijke en/of stedenbouwkundige aard.

Conclusie

Voor maximaal 12 woningen dient een hogere waarde te worden vastgesteld. Deze hogere waarde bedraagt voor 4 woningen 52 dB en 8 woningen 54 dB. De geluidsbelasting vanwege wegverkeer vormt voor het overige geen belemmering voor de realisatie van de nieuwbouw.

4.5.2 *Geluidhinder bedrijven*

Op de geluidhinder vanuit de omliggende bedrijven wordt nader ingegaan in paragraaf 4.10.2 van deze toelichting.

4.6 Luchtkwaliteit

Wet Milieubeheer

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden. In titel 5.2 zijn de luchtkwaliteitseisen beschreven. Bij besluiten op het gebied van ruimtelijke ordening moet aannemelijk worden gemaakt dat een besluit:

- Niet leidt tot het overschrijden van een in bijlage 2 opgenomen grenswaarde voor luchtkwaliteit;
- Al dan niet per saldo tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- 'Niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- Betrekking heeft op een project dat is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Luchtkwaliteitseisen onder de Wet luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als aan één van de bovengenoemde vier criteria wordt voldaan.

Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Een besluit over een project draagt niet in betekenende mate bij, indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt. Bij ministeriële regeling zijn categorieën van gevallen worden aangewezen waarbij een besluit in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt. Dit is bijvoorbeeld aan de orde, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat.

In het plangebied Weteringshoek kunnen maximaal 73 nieuwbouwwoningen worden gebouwd. Dit aantal ligt ruim onder de grens van 1500 nieuwe woningen. Het project draagt daarom niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Woningen worden conform het Besluit gevoelige bestemmingen verder niet gezien als gevoelige bestemmingen. Dit besluit is dan ook niet van toepassing op het woningbouwproject aan de Weteringshoek.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tevens de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging ter plaatse van de projectlocatie inzichtelijk te zijn. De invloed van het plan op de omgeving is berekend met behulp van de NIBM-tool van Infomil (versie mei 2014). Voor de luchtkwaliteitsbeoordeling is rekening gehouden met een verkeersaantrekkende werking van maximaal 599 motorvoertuigen per etmaal. Daarbij is uitgegaan van de CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van oktober 2012. Verder is uitgegaan van een worst-case scenario waarin al het verkeer gebruik maakt van dezelfde toegangs-/ontsluitingsweg. In bijgaande figuur zijn de rekenresultaten weergegeven.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

| | | |
|--|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | | 599 |
| Aandeel vrachtverkeer | | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | NO ₂ in µg/m ³ | 0,51 |
| | PM ₁₀ in µg/m ³ | 0,13 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³ | | 1,2 |
| Conclusie | | |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig | | |

Door het plan neemt de concentratie stikstofdioxide toe met maximaal 0,51 µg/m³ en de concentratie fijn stof met 0,13 µg/m³. Hiermee valt het plan binnen de kaders van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen. Het 'Plan Weteringshoek Onderzoek luchtkwaliteit' uit november 2014 is separaat als bijlage bijgevoegd.

Conclusie van het onderzoek is dat het milieuaspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het woningbouwproject.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Risicoanalyse

In het kader van de planontwikkeling dient de bestaande situatie ten aanzien van externe veiligheid ter plaatse van het project inzichtelijk te worden gemaakt (het onderzoek externe veiligheid uit november 2013 is separaat als bijlage bijgevoegd). De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het projectgebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (zoals nieuwbouwwoningen) moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft.

In het onderzoek zijn bestaande risicovolle activiteiten in de omgeving van het project beschouwd en getoetst aan vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid en aan het ontwerp Besluit externe veiligheid transportroutes. Ook de invloed van het project op de omgeving en de kwetsbaarheid van het project in zowel de huidige als de toekomstige situatie is beschouwd. Op basis hiervan zijn aanbevelingen geformuleerd voor de verdere vormgeving van het voorgenomen project. Bijgaande afbeelding geeft een uitsnede van de risicokaart.

Gelet op de risicokaart en de regionale EV-signaleringskaart is het plangebied niet gelegen binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- een veiligheidsafstand van een stationaire risicobron, niet zijnde een Bevi-inrichting;

- het invloedsgebied van een relevante transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor (bijv. A2 en spoorlijn Utrecht-Den Bosch)



figuur: Uitsnede risicokaart

Uit onderzoek blijkt verder dat in de omgeving van het projectgebied twee risicobronnen aanwezig zijn, waarbij het invloedsgebied reikt tot aan dit gebied. Het gaat hierbij om:

- een transportroute gevaarlijke stoffen over de Waal;
- een hogedruk-aardgastransportleiding van de Gasunie.

4.7.2 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vanwege de beide genoemde risicobronnen is lager dan 10⁻⁶/jaar ter plaatse van het geprojecteerde woongebied. Hierdoor is de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico geen belemmering voor de doorgang van het project. Wel gelden belemmeringen binnen een strook van 4 m aan weerszijden van de aardgasleiding. Geborgd is dat woningen niet mogen worden gerealiseerd binnen deze strook, en bepaalde werkzaamheden slechts mogen worden uitgevoerd na het verlenen van een omgevingsvergunning.

4.7.3 Groepsrisico

Het invloedsgebied van beide risicobronnen reikt wel tot aan het projectgebied waardoor verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over het water geldt dat het projectgebied op grote afstand (860 m) van de Waal is gelegen waardoor het niet tot nauwelijks bijdraagt aan de hoogte van het groepsrisico. Vooruitlopend op invoering van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dient nog wel ingegaan te worden op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid vanwege het transport over de Waal, indien (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied worden toegelaten. Een relevant scenario voor deze transportroute is een ramp met een toxische stof. De kans dat een toxische wolk reikt tot aan het plangebied

is echter zeer klein. Door de grote afstand tot de Waal kunnen bewoners binnen het projectgebied op tijd worden gewaarschuwd om de woningen binnen te gaan, ramen en deuren gesloten te houden en de eventuele mechanische ventilatie uit te schakelen waardoor de kans op slachtoffers binnen het projectgebied nauwelijks aanwezig is.

Voor de hogedruk aardgastransportleiding geldt dat uit de risicoberekening uitgevoerd door KEMA blijkt dat het groepsrisico na de realisatie van nieuwbouw ter plaatse van de Hogeweg 85, ver beneden de 0,1 maal de oriëntatiewaarde is gelegen. Hierdoor kan volstaan worden met een beperkte verantwoording.

4.7.4 *Verantwoording groepsrisico*

In het onderzoek Externe veiligheid komen de verschillende verantwoordingselementen en (de borging van) maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid en de bestrijding van de gevolgen van een calamiteit meer uitgebreid aan de orde. Daarbij is mede het advies betrokken van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid d.d 15 mei 2012.

De overwegingen voor het bevoegd gezag om het restrisico bij het project Weteringshoek te accepteren zijn als volgt samengevat:

- Het groepsrisico ligt ruimschoots onder de oriëntatiewaarde en neemt slechts zeer beperkt toe door het realiseren van woningen op de plaats waar nu een grote tuinbouwkas staat.
- Binnen de belemmeringstrook voor de hogedruk gasleiding worden de aangewezen gronden niet bestemd als woongebied, maar bestemd voor openbare wegen/paden en openbaar groen. Hierdoor is de kans op schade aan de leiding als gevolg van ongewenste werkzaamheden (o.a. aanbrengen diepwortelende beplanting of aanbrengen verhardingen zonder overleg met de leidingbeheerder) kleiner dan bij gronden met bestemming woongebied (in beheer bij burgers).
- In de planregels zal worden geborgd dat de realisatie van een maatschappelijke voorziening binnen de 100% letaliteitszone (gebied tot 40 meter vanaf de leiding) niet is toegestaan. Ditzelfde geldt voor het verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen (met name het uitoefenen van een kinderdagverblijf) in woningen.
- In de planregels zal worden geborgd dat mensen vanuit de woningen, die op korte afstand van de leiding worden gerealiseerd, kunnen vluchten in een richting die haaks staat op de gasleiding.
- In planregels zal worden geborgd dat het projectgebied voldoende bereikbaar is voor hulpdiensten.
- Op grond van de eisen in het Bouwbesluit 2012 is geborgd dat voldoende en geschikte blus- en koelwatervoorzieningen worden gerealiseerd.

Daarnaast worden toekomstige bewoners actief geïnformeerd over de gevaren van een hogedruk aardgastransportleiding en de vluchtmogelijkheden bij het optreden van een calamiteit bij een dergelijke risicobron. Hiermee wordt de zelfredzaamheid van deze bewoners verbeterd.

Het onderzoek externe veiligheid is opgesteld in goed overleg met de veiligheidsregio Gelderland-Zuid en de leidingbeheerder. Uit de analyse van het groepsrisico is gebleken dat sprake is van een zeer laag berekend risico. Desalniettemin blijkt uit het advies van Veiligheidsregio Gelderland-Zuid dat zich een incident voor kan doen waarbij de mogelijkheden voor de bestrijding door de hulpdiensten beperkt zijn en waarbij de zelfredzaamheid van aanwezige personen moet worden gefaciliteerd. Om die reden zijn meerdere maatregelen op het gebied van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid geborgd in de planregels. Dit alles overwegend acht de gemeente Maasdriel het verantwoord om de ontwikkeling in deze vorm mogelijk te maken.

4.8 Kabels en leidingen

Uit een KLIC-melding is gebleken dat er zich behalve bovengenoemde gastransportleiding binnen het plangebied geen andere leidingen van belang bevinden.

4.9 Bodem en asbest

4.9.1 Historie bodemonderzoeken

Voor het plangebied zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd (2 en 3 als separate bijlagen bijgevoegd):

1. Nulsituatie bodemonderzoek, Bgg Oosterbeek, kenmerk 78561 d.d. 3 februari 1999;
2. Nader bodemonderzoek, Arnicon, kenmerk C06-268-N d.d. 8 augustus 2006;
3. Verkennend bodemonderzoek, Mos Grondmechanica, kenmerk R5007910 d.d. 10 mei 2010.

Het onderzoek onder 1 is uitgevoerd in 1999 in verband met de vergunningsplichtige bedrijfsactiviteiten in en rondom de tuinbouwkas op het huidige perceel. In het onderzoek wordt onderscheid gemaakt in de volgende deellocaties:

- a. Een bovengrondse 3000 liter HBO tank;
- b. Opslagplaats van een geringe hoeveelheid olieproducten;
- c. Opslagplaats bestrijdingsmiddelen;
- d. Aanmaakplaats bestrijdingsmiddelen;
- e. Opslag- en aanmaakplaats meststoffen.

Van de deellocaties a en c t/m e is tijdens het 1e onderzoek in 1999 de nulsituatie van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vastgesteld. Deellocatie b is destijds vrijgesteld van onderzoek. Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van de deellocaties geen of slechts licht verhoogde concentraties zijn aangetroffen in de grondmonsters. In het grondwater is ter

plaats van "deellocatie e" een matig verhoogde concentratie aan nikkel aangetroffen. Naar de matig verhoogde concentratie nikkel is in 2006 nader onderzoek (onder 2) verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat met name in de kas matig verhoogde concentraties aan nikkel worden aangetroffen in het grondwater. Direct buiten de kas worden slechts licht verhoogde concentraties aangetroffen. Geconcludeerd is dat het verhoogde nikkel gehalte in het grondwater verband heeft met de bemestingsactiviteiten in de tuinbouwkas. Er is echter geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Onderzoek 3 is uitgevoerd in 2010 in verband met de geplande herontwikkeling van de onderzoekslocatie voor woningbouw. Het gehele terrein is destijds onderzocht conform de strategie grootschalig onverdacht uit de NEN5740. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de grond licht verhoogde concentraties aan barium en nikkel zijn aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium, nikkel en naftaleen aanwezig. Het 3e onderzoek is beoordeeld door de gemeente Maasdriel. De conclusie van de beoordeling is:

- het erf en de tuinbouwkas zijn niet voldoende onderzocht;
- de boomgaard en landbouwgronden zijn niet voldoende onderzocht op OCB's (bestrijdingsmiddelen);
- de poldersloot (perceel 728) is niet onderzocht.

4.9.2 *Aanvullend en verkennend waterbodemonderzoek 2012*

De doelen van het aanvullend en verkennend waterbodemonderzoek (uit april 2012, eveneens separaat bijgevoegd) zijn:

- Het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de verdachte deellocaties (bovengrondse 3.000 liter HBO-tank, opslagplaats bestrijdingsmiddelen, opslag- en aanmaakplaats meststoffen, aanmaakplaats bestrijdingsmiddelen);
- Het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodemonderzoek in aanvulling op het in 2010 door Mos Grondmechanica uitgevoerde verkennend bodemonderzoek aan de Hogeweg 85 te Rossum (kenmerk: R5007910-HE_1, d.d. 10 mei 2010).

Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie opgedeeld in de deellocaties A t/m H. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt het volgende:

1. Ter plaatse van deellocatie A zijn in de grond en het grondwater geen verhoogde concentraties aangetroffen.
2. Ter plaatse van deellocatie B zijn in de grond licht verhoogde concentraties aan cadmium en kwik aangetroffen; in het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en zink aangetroffen.
3. Ter plaatse van deellocatie C zijn in de grond licht verhoogde concentraties aan molybdeen en zink aangetroffen; in het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en nikkel aangetroffen.

4. Ter plaatse van deellocatie D zijn in de grond geen verhoogde concentraties aangetroffen; in het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en nikkel aangetroffen,
5. Ter plaatse van deellocatie E zijn in de grond en het grondwater licht verhoogde concentraties aan cadmium, kwik, zink en PCB(7) aangetroffen.
6. Ter plaatse van deellocatie F is in de grond een licht verhoogde concentratie aan cadmium aangetroffen.
7. Ter plaatse van deellocatie G zijn in de grond licht verhoogde concentraties aan PCB(7) aangetroffen.
8. Ter plaatse van deellocatie H is in het slibmonster een licht verhoogde concentratie aan PCB(7) aangetroffen; het slibmonster heeft volgens het Bbk de kwaliteitsklasse AW-bagger.
9. De hypothese verdachte locatie voor de deellocaties B t/m E, G en H wordt bevestigd.
10. De hypothese verdachte locatie voor de deellocaties A dient te worden herzien.
11. De hypothese onverdachte locatie voor deellocatie F dient te worden herzien.
12. De aangetoonde licht verhoogde concentraties in de grond overschrijden niet het criterium voor nader onderzoek {AW+I/2} uit de Circulaire Bodemsanering 2009.
13. De aangetoonde licht verhoogde concentraties in het grondwater overschrijden niet het criterium voor nader onderzoek {S+I/2} uit de Circulaire Bodemsanering 2009.

Conclusie

Op grond van het aanvullend onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- A. Op basis van het uitgevoerde waterbodemonderzoek en het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek in 2010 (R5007910-HE_1, d.d. 10 mei 2010) is voldoende onderzoeksinspanning verricht; nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht;
- B. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt en op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek, is er geen bezwaar tegen de geplande herontwikkeling van de onderzoekslocatie voor woningbouw.

Daarnaast wordt opgemerkt dat ter plaatse van deellocatie C in het grondwater ook het nitraat- en fosfaatgehalte is gemeten. Het nitraatgehalte bedraagt 400 mg/l en overschrijdt de EU-richtlijn voor nitraat (50 mg/l). Het fosfaatgehalte bedraagt 0,60 mg-P/l en overschrijdt de MTR-norm voor fosfaat (0,15 mg-P/l). De concentraties nitraat en fosfaat ter plaatse van deellocatie C hangen vermoedelijk samen met de aanmaak- en opslagplaats voor meststoffen. Verwacht wordt dat na het beëindigen van de activiteiten in de tuinbouwkas de concentraties nitraat en fosfaat in het grondwater weer herstellen naar lagere concentraties.

4.9.3 Asbest

Voor zo ver bekend is ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbesthoudend materiaal toegepast (geweest). Tijdens de locatie-inspectie is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal en puin aangetroffen. Een verkennend asbestonderzoek conform de NEN5707 wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal (agrarische) bedrijven die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Het gaat om:

- Boomgaarden (gewasbeschermingsmiddelen);
- Bedrijven (industrielawaai).

In paragraaf 4.11 is nader ingegaan op de mogelijke geurhinder vanuit veehouderijen in de omgeving.

4.10.1 Boomgaarden (gewasbeschermingsmiddelen)

Een gedeelte van het plangebied is gelegen in de invloedssferen van twee bestaande boomgaarden met fruitteelt aan de Hogeweg. Om te voorkomen dat omwonenden van tuinbouwbedrijven worden blootgesteld aan gewasbestrijdingsmiddelen, wordt vanaf de perceelgrens van een bestaand tuinbouwbedrijf met boomgaard een hindercontour van 50 meter aangehouden: de zgn. spuitzones.

Op bijgaande afbeelding zijn de van toepassing zijnde hindercontouren (spuitzones) weergegeven. Voor het bedrijf ten noordwesten van het plangebied geldt dat in de spuitzone geen nieuwe woningen zijn toegestaan, tot deze spuitzone komt te vervallen. Er wordt daartoe een specifieke aanduiding opgenomen in de regels en op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan.



figuur: Spuitzone bestaande boongaarden

Om bij de andere boomgaard (aan de zuidwestzijde) te voorzien in een beschermingszone van 50 meter is door de initiatiefnemer een stuk perceel aangekocht. Dit perceel maakt onderdeel uit van het plangebied en wordt ingericht als groenzone met de mogelijkheid voor aanvullende waterberging. De dichtstbijzijnde nieuwbouwwoningen komen dan op circa 50 meter afstand van de fruitbomen te liggen.

Voor de overige agrarische percelen aan de Hogeweg geldt dat in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat het verboden is op deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voorheen: aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders (productie)boomgaarden en zachtfruitopstanden aan te leggen (anders dan ter vervanging van bestaande boomgaarden). Indien men op deze gronden dus fruitteelt wil toepassen, dient eerst een vergunning te worden aangevraagd. Hierbij dient bij het gebruik van pesticiden rekening te worden gehouden met een spuitzone van 50 meter vanaf de grens van de boomgaard waarbinnen geen gevoelige objecten mogen liggen. Binnen een straal van 50 meter van deze percelen zijn al woningen aanwezig (de woningen aan de Hogeweg 26, 67, 69, 71 en 87). Een bedrijf moet hiermee bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bedrijven van fruitteelt rekening houden. Dit houdt in dat fruitteelt niet binnen 50 meter van deze bestaande woningen mag plaatsvinden en daarmee tevens op een afstand van 50 meter of meer van de nieuw te realiseren woningen.

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de spuitzones van de bestaande tuinbouwbedrijven met boomgaard. Voor het overige vormen de agrarische percelen direct ten noorden van de Hogeweg geen belemmering voor de realisatie van woningen in het project.

4.10.2 Bedrijven (industrielawaai)

In het onderzoek 'Milieu-onderbouwing bestemmingsplan Weteringshoek (november 2014, separaat bijgevoegd) is in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld of ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast is ingegaan op de vraag of omliggende bedrijven door de realisatie van de woningen niet onnodig belemmerd worden in hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering. Hieronder volgt een samenvatting van de resultaten.

Bepalen karakteristiek gebied

Om een acceptabel woon- en leefklimaat te kunnen garanderen zijn de relevante hinderaspecten van de bedrijven in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Uit een inventarisatie is gebleken dat met name geluid het belangrijkste milieu-aspect is. In het kader van de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen is gekeken naar de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer (zie ook onder 4.5.1). Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer past binnen de eisen zoals deze volgen uit de Wet geluidhinder. Wel zullen hogere waarden moeten worden vastgesteld voor geprojecteerde woningen langs de Hogeweg en de Weteringshoek. Vanwege de ligging in de directe nabijheid van deze beide ontsluitingswegen zijn in ieder geval de noordwestelijke en zuidoostelijke randen van het plangebied niet als een "rustige woonwijk" aan te merken. Naast de beide ontsluitingswegen liggen in de directe omgeving van dit plangebied ook nog andere verstorende bronnen: verspreid liggende (agrarische) bedrijven aan de noord- en westzijde en

het bedrijventerrein Weteringshoek aan de zuidoostzijde. Gezien de mate van verstoring zijn deze buitenranden van het gebied te karakteriseren als een “gemengd gebied”. Dit geeft aanleiding om de richtafstand tussen de bedrijven en de voorziene woningen met één afstandsstap te verlagen.



figuur: Richtafstanden bedrijven Weteringshoek, uitgaande van gebiedstypering “gemengd gebied”

Richtafstanden

Een viertal bedrijven is bepalend voor de ligging van de richtafstandscontouren, voor zover deze liggen over een deel van het plangebied Weteringshoek. Het gaat daarbij om de volgende bedrijven (zie ook bijgaande figuur):

- J. Dijkink B.V. aan de Weteringshoek 28. Dit betreft een metaalbewerkingsbedrijf (categorie 3.2) waarvoor een richtafstand geldt van 100 meter uitgaande van een rustige woonwijk en 50 meter uitgaande van een gemengd gebied. De grens van het plangebied ligt op 77 meter;
- John van Doorn timmer- en restauratiebedrijf B.V. aan de Weteringshoek 26. Dit betreft een timmerwerkplaats (productieoppervlakte >200 m²) met opslagfaciliteiten (categorie 3.2) waarvoor een richtafstand geldt van 100 meter uitgaande van een rustige woonwijk en 50 meter uitgaande van een gemengd gebied. De grens van het plangebied ligt op 38 meter.
- Juvama B.V., Weteringshoek 26A. Juvama betreft een metaalbewerkingsbedrijf. Volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering betreft dit een categorie 3.1 bedrijf (SBI-code 2852). De richtafstand voor deze categorie van bedrijven bedraagt uitgaande van

een rustige woonwijk 100 meter en voor een gemengd gebied 50 meter. De grens van het plangebied ligt op circa 30 meter.

- Van Diejen, Hogeweg 26. Het betreft een bedrijf voor het huis-aan-huis verkopen van agf-producten en het in beperkte mate telen van tuinbouwproducten. Volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering betreft dit een categorie 2 bedrijf (SBI-code 011). De richtafstand voor deze categorie van bedrijven bedraagt uitgaande van een rustige woonwijk 30 meter en voor een gemengd gebied 10 meter. De afstand van de grens van de inrichting tot aan de plangrens bedraagt 30 meter.

De richtafstanden voor de overige bedrijven reiken niet tot aan het plangebied.

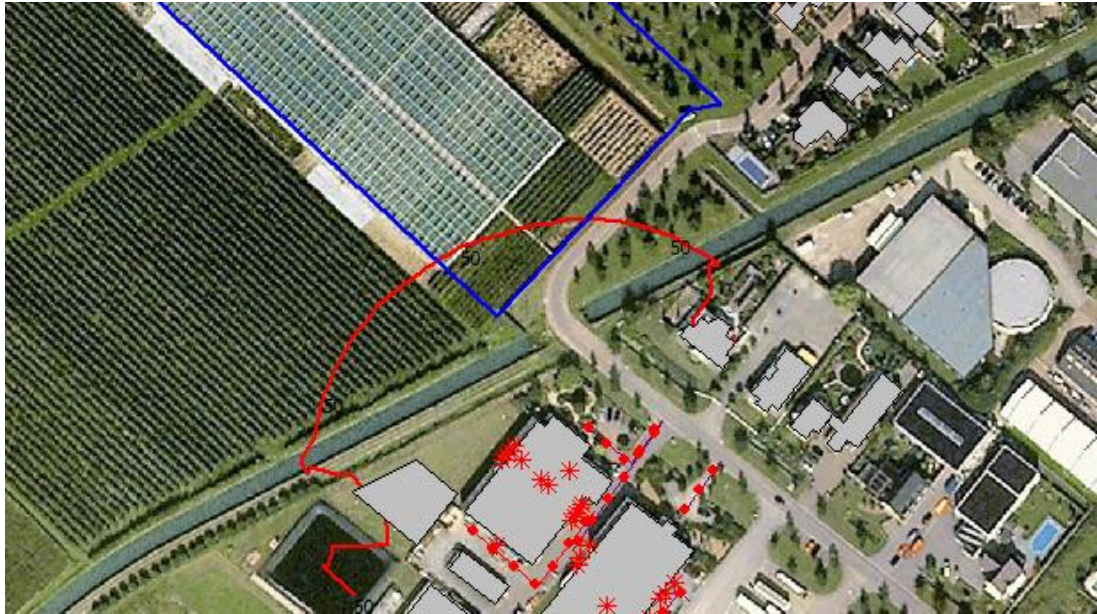
Voor de vier relevante bedrijven is gekeken naar de huidige situatie en de mogelijk toekomstige ontwikkelingen. Doel is om op basis van de huidige representatieve situatie en de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden de geluidsinvloed op het woningbouwplan te bepalen. Voor de goede orde wordt hierbij opgemerkt dat het gaat om twee situaties met een grote mate van samenhang:

- De huidige representatieve situatie van de bedrijven. Hierin worden de huidige bedrijfsactiviteiten en de bekende toekomstplannen beoordeeld;
- De representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt.

Conclusies

Op basis van de uitgevoerde analyses bij deze bedrijven kunnen samengevat de volgende conclusies worden getrokken:

- J. Dijkink: ter plaatse van de beoogde nieuwbouw is sprake van een acceptabele geluidbelasting vanwege de bedrijfsactiviteiten van Dijkink. De bedrijfsvoering wordt in de huidige situatie niet belemmerd door de realisatie van het woningbouwplan. Ook voor de toekomstplannen van het bedrijf heeft het woningbouwplan geen belemmerende werking. Bestaande bedrijfswoningen aan de Weteringshoek zijn daarvoor bepalend.
- J. van Doorn: bij dit bedrijf is de 50 dB(A) contour (zie bijgaande figuur) berekend op basis van de huidige bedrijfsactiviteiten voor de situatie dat de spuitcabine, inclusief de afzuiginstallatie, in werking is. Deze contour ligt verder af van het bedrijf dan de richtafstand van 50 meter. In het bestemmingsplan zal met deze contour rekening worden gehouden, zodanig dat de nieuw te bouwen woningen buiten de 50 dB(A) contour komen te liggen. De bedrijfsvoering van Van Doorn wordt daarmee in de huidige situatie niet belemmerd door de realisatie van het woningbouwplan. Ook voor de toekomstplannen van het bedrijf heeft het woningbouwplan geen belemmerende werking. Ook hier zijn de bestaande bedrijfswoningen daarvoor bepalend.



figuur: Ligging 50 dB(A)-etmaalwaardecontour (in rood) bij Van Doorn (uitgangssituatie zonder het treffen van maatregelen)

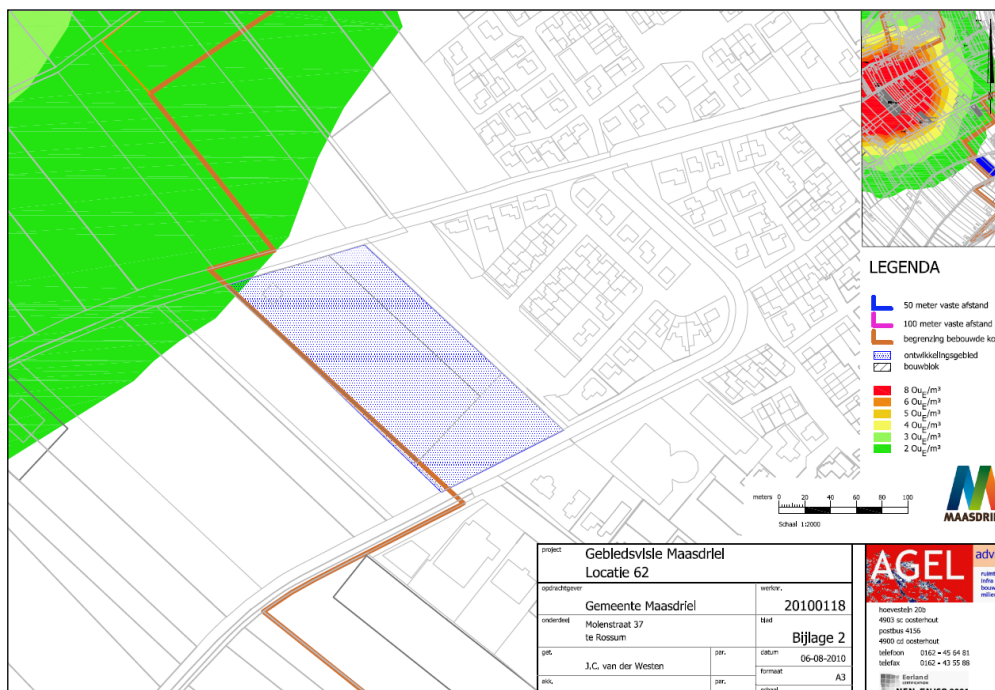
- Juvama: bij vestiging heeft Juvama middels een eigen akoestisch onderzoek aangetoond dat het bedrijf voldoet aan de (geluids)eisen welke volgen uit de VNG-publicatie voor bedrijven in categorie 2. Het bedrijf is daarmee toelaatbaar op het bedrijventerrein. Omdat het bouwplan op een grotere afstand dan 30 meter wordt gerealiseerd, is de conclusie dat ten gevolge van Juvama geen hinder wordt verwacht. Om deze reden is het bedrijf in het onderhavig onderzoek niet nader beschouwd.
- Van Diejen: In het bestemmingsplan wordt een afstand aangehouden van minimaal 30 meter vanaf de perceelsgrens van het bedrijf tot aan de gevel van de nieuwe woningen. De geluidbelasting door de bedrijfsactiviteiten van Van Diejen bedraagt ter hoogte van de plangrens maximaal 30 dB(A). Het geluid van de huidige activiteiten in de richting van het plangebied vormt dus geen belemmerende factor voor de ontwikkeling van de woningbouw. Op grond van het Activiteitenbesluit geldt voor woningen een norm van 50 dB(A). Het bedrijf van Van Diejen kan vanwege de beschikbare 'geluidsruimte' de bedrijfsactiviteiten nog met een factor van meer dan 20 uitbreiden zonder de geluidsnormen ter plaatse van de geprojecteerde woningen te overschrijden. Daarmee vormt de woningbouw ook geen belemmering voor de toekomstige bedrijfsvoering.
- In het vigerende bestemmingsplan "Rossum en Hurwenen" is in artikel 8 de planologische regeling voor het bedrijventerrein Weteringshoek opgenomen. De ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Voor nieuwe bedrijfsactiviteiten geldt dat alleen bedrijfsactiviteiten met milieucategorie 1 en 2 een directe toelating kennen. Nieuwe bedrijven met bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3 die zich willen vestigen op het bedrijventerrein,

zullen moeten aantonen dat zij geen afbreuk doen aan een goed woon- en leefklimaat. Hun milieu-impact moet vergelijkbaar zijn met milieucategorie 2. De maximale richtafstand voor milieucategorie 2-bedrijven bedraagt volgens de VNG-publicatie 30 meter uitgaande van een rustige woonwijk en 10 meter uitgaande van een gemengd gebied. Er zullen zich in de toekomst dus geen nieuwe bedrijven vestigen met een relevante milieu-invloed op de nieuwe woningen in het plangebied Weteringshoek.

4.11 Geurhinder

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad de 'Verordening geurhinder en veehouderij', ook wel Geurverordening genoemd, en de gebiedsvisie geurhinder en veehouderij vastgesteld. Daarbij is voor een aantal ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder de Weteringshoek, de mogelijke geurhinder van omliggende veehouderijen onderzocht. Rondom het plangebied zijn enkele veehouderijen gelegen.

In het onderzoek is de geurbelasting in de gehele gemeente Maasdriel berekend op basis van de huidige (vergunde) situatie en tevens op basis van de maximale groei van de veehouderijen die nog uitbreidingsmogelijkheden hebben. Ter plaatse van het plangebied Weteringshoek kan het woon- en leefklimaat zowel in de huidige situatie als in de maximaal toekomstige situatie worden gekwalificeerd als „matig tot redelijk goed“.



Bij het vaststellen van een nieuwe woonbestemming moet rekening worden gehouden met een norm van 2,0 ou_E/m³, omdat een overschrijding van deze norm inhoudt dat geen goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Voor de Weteringshoek geldt dat de geurcontouren van 2 ou_E/m³ van de veehouderij aan de Molenstraat 37 net het plangebied raakt (zie bijgaande figuur).

De geurcontour is gelegen op circa 1,5 meter van de rand van de weg op het perceel van de (bestaande) bedrijfswoning. De woning zelf ligt buiten de contour en zal worden omgezet in een burgerwoning. De geurcontour is daarmee eenvoudig inpasbaar bij de planontwikkeling. Een aanpassing van de geurnorm is voor dit plangebied dan ook niet noodzakelijk. Het aspect geurnorm vormt daarmee geen belemmering voor het project.

4.12 MER-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om voor een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. De voorgenomen woningbouw in het plangebied blijft echter ruim onder de drempelwaarden die opgenomen zijn in onderdeel D van het besluit (minimaal 100 ha of 2000 woningen). Volstaan kan daarom worden met een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij het plangebied gaat het om een agrarisch gebied dat wordt ontwikkeld tot een kleinschalig woongebied van 73 nieuwe woningen met een bijbehorende infrastructuur die kan aansluiten op de bestaande wegenstructuur. In het kader van het bestemmingsplan is o.a. op de aspecten archeologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, bodem, milieuzonering, water, flora en fauna onderzocht of uitvoering van het bestemmingsplan leidt tot negatieve milieueffecten. Met het uitvoeren van deze milieuonderzoeken is voldaan aan alle wettelijke vereisten. Op geen van deze aspecten blijkt sprake van belangrijke nadelige milieueffecten. Een MER-beoordeling is daarmee niet noodzakelijk.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Ontsluiting

Het plangebied zal voor alle verkeer worden ontsloten aan de zuidzijde vanaf de Weteringshoek en aan de noordzijde vanaf de Hogeweg. Door het plangebied zal een nieuwe wegverbinding tussen de Hogeweg en de Weteringshoek worden aangelegd. Voor het langzaam verkeer zal een koppeling met de Rietvoorn worden gemaakt.

Alle wegen binnen het plangebied zullen een toegestane maximum snelheid van 30 km/u kennen en voorzien worden van snelheidsremmende maatregelen. Ervan uitgaande dat de komgrens verschuift in westelijke richting is de toegestane maximum snelheid op de Hogeweg ter plaatse van de aansluiting op het plangebied 50 km/u.

4.13.2 Parkeren

Conform het Mobiliteitsplan 2010 van de gemeente Maasdriel zullen 2,0 parkeerplaatsen per woning aanwezig moeten zijn, waarvan maximaal 1,6 parkeervoorziening op eigen terrein, om voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers te realiseren (0,4 parkeerplaats per woning is openbaar toegankelijk).

Indien via de wijzigingsbevoegdheid praktijkruimten voor maatschappelijke voorzieningen in het plangebied worden gerealiseerd, dient gezorgd te worden voor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarbij zijn de dan geldende parkeernormen in de gemeente Maasdriel van toepassing.

4.14 **Bouwhinder**

Op het moment van het opstellen van het bestemmingsplan is nog geen exacte indeling van het bouwplan bekend. Dit bestemmingsplan biedt het kader voor de later te ontwikkelen woningen. Voor de realisatie van de woningen wordt in later stadium een procedure in het kader van de WABO voor de activiteit bouwen doorlopen. In het kader daarvan vindt toetsing plaats aan de eisen uit het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn tevens eisen opgenomen met betrekking tot bouwhinder. Deze eisen uit het Bouwbesluit hebben betrekking op de werkzaamheden van de aannemer.

Bij het uitvoeren van sloop- en bouwwerkzaamheden moet rekening worden gehouden met de eisen zoals opgenomen in hoofdstuk 8 bouw- en sloopwerkzaamheden, artikel 8.3 geluidhinder, eerste lid van het Bouwbesluit 2012. Bouw- en sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel moeten worden uitgevoerd op werkdagen tussen 7:00 uur en 19:00 uur. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden geldt voor de dagwaarde een maximale blootstellingduur die niet mag worden overschreden. De eisen hiervoor zijn in de bijgaande tabel weergegeven.

Tabel: maximale blootstellingduur van overschrijding dagwaarde.

| Dagwaarde | ≤ 60 dB(A) | > 60 dB(A) | > 65 dB(A) | > 70 dB(A) | > 75 dB(A) | >80 dB(A) |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| Maximale blootstellingsduur | Onbeperkt | 50 dagen | 30 dagen | 15 dagen | 5 dagen | 0 dagen |

Bij het uitvoeren van sloop- en bouwwerkzaamheden moet tevens rekening worden gehouden met de eisen zoals opgenomen in hoofdstuk 8 bouw- en sloopwerkzaamheden, artikel 8.4 trillingshinder, van het Bouwbesluit 2012. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte, bedoeld in het bovenstaande.

De te nemen maatregelen voor het beperken van mogelijke bouwhinder worden in een latere fase nader uitgewerkt. Hierbij worden ook andere zaken meegenomen die van invloed kunnen zijn op de omgeving, waaronder de afwikkeling van het bouwverkeer.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de juridische regels

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier de gewenste ontwikkeling juridisch is vertaald in het bestemmingsplan. Deze juridische vertaling bindt burgers en overheid. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP), het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO2008), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP) en het Handboek Bestemmingsplannen 2012 van de gemeente Maasdriel.

Het bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, de planregels en een verbeelding. De toelichting fungeert als onderbouwing van het plan en de daarbij behorende bestemmingen en planregels. De planregels vormen de juridische regels voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

5.2 Planregels

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken, te weten: Inleidende regels (hoofdstuk 1), Bestemmingsregels (hoofdstuk 2), Algemene regels (hoofdstuk 3) en Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

5.2.1 *Inleidende regels*

- Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

- Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.2.2 *Bestemmingsregels*

- Bestemmingsomschrijving

Hierbij gaat het om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- Bouwregels

Hierbij zijn voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld: waar met welke maatvoering gebouwd mag worden. Zo nodig wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

- Nadere eisen

Deze bepaling geeft een opsomming van de regels waaraan het college nadere eisen kan stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend op te treden, heeft het college de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is objectief begrensd en moet duidelijke criteria bevatten.

- Afwijking van de bouw- of gebruiksregels

Hierbij wordt een opsomming gegeven van de bouw- of gebruiksregels waarvan het college bij het verlenen van een omgevingsvergunning kan afwijken. Een afwijkingsbevoegdheid wordt alleen opgenomen als dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste ruimtelijke beleid, bijvoorbeeld als de gemeente vanuit beleidsmatige overwegingen een zekere flexibiliteit in het plan wil houden. De bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.

- Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar met name die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden. Voorts zijn bij de bestemming Woongebied hier ook nog de eisen opgenomen die worden gesteld aan de toekomstige inrichting van het gebied.

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Door het opnemen van een vergunningstelsel kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten (zoals terreininrichting en uitvoering van werken) aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten vallen niet het bouwen en het gebruik. Dit om te voorkomen dat de grond minder geschikt raakt voor de verwezenlijking van de bestemming danwel om een verwezenlijkte bestemming te handhaven.

5.2.3 *Algemene regels*

- Anti-dubbeltelregel (artikel 9)

Dit artikel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel

mogen beslaan, het opengebaven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

- Algemene gebruiksregels (artikel 10)

In dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met het plan. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

Om er voor te zorgen dat bij de nadere inrichting van het plangebied voldoende waterberging wordt aangelegd, is in artikel 11 onder h. een specifieke regel opgenomen. Hierin is bepaald dat de gronden in het plangebied pas in gebruik mogen worden genomen, nadat de door het waterschap nog te accorderen extra benodigde waterberging is gerealiseerd.

- Algemene afwijkingsregels (artikel 11)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen o.a. het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages. Voorts is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor voorzieningen van openbaar nut, openbaar vervoer of het wegverkeer.

- Algemene wijzigingsregels (artikel 12)

Dit artikel biedt de mogelijkheid het plan te wijzigen bij het in geringe mate overschrijden van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie..

- Overige regels (artikel 13)

Hierin is een regeling opgenomen voor gronden waarvoor een dubbelbestemming geldt. Bij toepassing van de gebruiks-, bebouwings-, afwijkings- en wijzigingsbepalingen van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen dienen de bepalingen van de dubbelbestemming in acht te worden genomen.

5.2.4 *Overgangs- en slotregels*

- Overangsrecht (artikel 14)

Voor de bestaande bebouwing die afwijkt van de regels van het bestemmingsplan is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregeling opgenomen. Dit geldt ook voor het bestaand gebruik van de bebouwing dat strijdig is met het bestemmingsplan.

- Slotregel (artikel 15)

Hier staat onder welke naam de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.3 Systematiek per bestemming

Dit bestemmingsplan bevat de volgende zes bestemmingen: Groen, Verkeer, Wonen, Woongebied, Leiding - Gas en Waterstaat – Waterlopen. Deze worden hieronder kort toegelicht:

Groen (artikel 3)

De voor Groen aangewezen gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, paden en inritten, speelvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen, watergangen, waterretentie, waterzuivering en –infiltratie. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. In het bestemmingsvlak Groen ten oosten van de ontsluitingsweg bij de Weteringshoek wordt een groengebied met een oppervlak van meer dan 600 m² aangelegd, o.a. ten behoeve van speelvoorzieningen bij de nieuwe woningen. Bij dit bestemmingsvlak is daarom de aanduiding ‘speelvoorziening’ opgenomen. De overige gronden met de bestemming Groen zijn gelegen in de spuitzone van 50 meter van een tuinbouwbedrijf. Hier zijn geen speelvoorzieningen toegestaan.

Verkeer (artikel 4)

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bedoeld voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen in de vorm van pleinen e.d., kunstwerken, nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen, voorzieningen voor openbaar nut, waaronder begrepen (ondergrondse) afvalcontainers en informatiezuilen, watergangen, waterretentie, waterzuivering en –infiltratie. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de toegestane functies.

Wonen (artikel 5)

Bij het kassenbedrijf is ook nog een bedrijfswoning gelegen. Bij het beëindigen van de bedrijfsfunctie wordt hiervoor een bouwvlak met de bestemming Wonen opgenomen. In het artikel zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen.

Woongebied (artikel 6)

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bedoeld voor het realiseren van de woningen met daarbij behorende tuinen en erven, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen in de vorm van pleinen e.d., kunstwerken, nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen, voorzieningen voor openbaar nut, waaronder begrepen (ondergrondse) afvalcontainers en informatiezuilen, watergangen, waterretentie, waterzuivering en –infiltratie. Er wordt ook de mogelijkheid geboden om een beroep aan huis uit te oefenen.

Daarnaast is in de bestemming Woongebied via een wijzigingsbevoegdheid (artikel 6.6.2) de mogelijkheid opgenomen om praktijkruimten voor maatschappelijke voorzieningen te realiseren tot een gezamenlijke oppervlakte van 500 m². Dit geeft de mogelijkheid om zorg te bieden aan eventueel te bouwen zorgwoningen in het gebied. Bij dergelijke voorzieningen moet wel een afstand van minimaal 40 meter worden aangehouden tot de gasleiding die is gelegen langs de zuidkant van het woongebied. Ook is het mogelijk onder voorwaarden via een wijzigingsbevoegdheid een aan huis verbonden bedrijf toe te staan (artikel 6.6.3).

Ter plaatse van de spuitzone van een bestaande boomgaard is een 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – hoofdbebouwing' opgenomen. Hierin mogen geen woningen worden gebouwd. Indien uit onderzoek blijkt dat de spuitzone is opgeheven, kan het college de aanduiding laten vervallen door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (artikel 6.6.1).

In paragraaf 6.5 zijn diverse specifieke gebruiksregels opgenomen die betrekking hebben op de (toekomstige) inrichting van de gronden met de bestemming Woongebied:

- Maximaal 70% van de gronden mag als bouwperceel worden uitgegeven (artikel 6.5.3);
- De hoofdontsluiting van de nieuwe woningen komt te liggen in de zone met de aanduiding 'verkeer' op de verbeelding (artikel 6.5.4 onder a).
- Voorts is een zone met de aanduiding 'langzaam verkeer' opgenomen waar een langzaam verkeersontsluiting moet worden gerealiseerd met een minimale breedte van 5 m (artikel 6.5.4 onder b).
- Per woning moeten 2,0 parkeerplaatsen aanwezig zijn, waarvan 0,4 parkeerplaats per woning openbaar toegankelijk moet zijn (artikel 6.5.4 onder c).
- In artikel 6.5.5 zijn onder a. en b. nadere regels gesteld vanuit de externe veiligheid. Ten eerste om er voor te zorgen dat bij calamiteiten ook hulpdiensten gebruik kunnen maken van de langzaam verkeersverbinding. Verder om er voor te zorgen dat bewoners van de woningen, die op korte afstand van de gasleiding worden gebouwd, bij calamiteiten via achterpaden kunnen vluchten.
- In artikel 6.5.6 is bepaald dat er een A-watrgang ligt in de zone met de aanduiding "overige zone - waterlopen met een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie". Aan weerszijden van deze watrgang liggen beschermingszones met een minimale breedte van 4 meter die primair bestemd zijn voor Waterstaat – Waterlopen. Verlegging van de watrgang binnen de zone is toegestaan, indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Bouwmogelijkheden

Deze bestemming kent een flexibele bouwregeling. Er is nog geen definitieve keuze gemaakt voor de gedetailleerde inrichting van de woonbestemming. In de regeling is het totale maximaal aantal van 73 woningen opgenomen. In het bouwvlak direct aansluitend aan de

Rietvoorn en langs de Hogeweg mogen verder maximaal 18 vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd.

De bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak. De maximale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en de toegestane goothoogte staan vermeld in de regels. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn op het gehele bouwperceel toegestaan. De maatvoeringseisen die worden gesteld aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn eveneens in de regels opgenomen.

In dit plan is verder nadrukkelijk rekening gehouden met de mogelijkheid om ook woningen te ontwikkelen speciaal gericht op ouderen. De patio woning met een kleine buitenruimte en veel vloeroppervlak op de begane grond is een type woning dat bijzonder gewenst is. Daarom is voor patio woningen een specifiek bebouwingpercentage opgenomen (artikel 6.2.3 onder c).

In de beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek (hoofdstuk 3) is aangegeven dat een architectonische uitstraling gewenst is van één huis, verdeeld over meerdere volumes. Hiertoe is het met name bij de vrijstaande en soms bij de twee-aangebouwde woningen noodzakelijk dat de bijgebouwen en aan- en uitbouwen een volume kunnen krijgen wat meer gelijkwaardig is aan het basisgebouw c.q. hoofdgebouw. Daarom is er een mogelijkheid tot afwijking van de bouwregels opgenomen voor de goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen en aan- uitbouwen (artikel 6.4.1). Ook is voor de afstand van dergelijke gebouwen ten opzichte van de voorgevel een maat opgenomen van 1 meter (artikel 6.2.3 onder a).

Leiding - Gas (artikel 7)

Gebruiks- en bouwmogelijkheden

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn bedoeld voor een hogedruk-gastransportleiding, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding gas' alsmede binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden gemeten uit het hart van deze leiding, voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, paden en inritten. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de toegestane functies.

Waterstaat – waterlopen (artikel 8)

Gebruiks- en bouwmogelijkheden

De voor Waterstaat - Waterlopen aangewezen gronden zijn bedoeld voor de aanleg en het onderhoud van een watergang. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de toegestane functies. De toegestane bouwhoogte is in de regels vermeld.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Uitvoerbaarheid

Flexibel en vast

Door bepaalde aspecten en onderdelen in het bestemmingsplan vast te leggen en andere flexibel te laten, is dit plan een sturend en accommoderend instrument voor de woningbouw in de Weteringshoek te Rossum.

Vastgelegd zijn onderdelen die voor de gemeente en andere overheden, semi-overheden, bedrijven en omwonenden van belang zijn. Niet limitatief zijn dat o.a.:

- afstanden tot de bestaande bebouwing;
- de ontsluiting van het plangebied door de aanleg van een wijkontsluitingsweg (een belangrijk onderdeel van de nieuwe route tussen de HC de Jonghweg en de Weteringshoek) en een langzaam verkeersroute;
- milieucontouren.

Flexibel zijn o.a. (niet limitatief):

- de opdeling en indeling van de bestemmingsvlakken voor de woningbouw en de exacte ligging van de wijkontsluitingsweg binnen de daarvoor gereserveerde zone van 40 meter;
- de typologie van de woningen binnen de vrijheden van de bepalingen die opgenomen zijn in de regels, op de verbeelding en het beeldkwaliteitsplan.
- de aanleg van een ecologische oever langs één van de zijdes van de A watergang.

Door deze flexibiliteit in het bestemmingsplan kan ingespeeld worden op de actuele behoefte van de markt.

Programma

De behoefte aan woningbouw gedurende de looptijd van het bestemmingsplan is reeds aan de orde gekomen in paragraaf 3.3 van deze toelichting. De conclusies van het woningmarktonderzoek van Companen, het Regionaal Woningbehoefteonderzoek Rivierenland en de gemeentelijke visie op de behoefte leveren de onderbouwing voor de realisatie van 73 woningen in de periode van 10 jaar waarvoor dit bestemmingsplan de basis biedt.

Realisatie

De realisatie van de woningen zal plaatsvinden rekening houdend met het gemeentelijke woningbouwprogramma en met de werkelijke vraag naar woningen uit de markt.

Na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan zal de concrete vraag naar woningen worden geïnventariseerd. Aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek stelt de ontwikkelaar in overleg met de gemeente het type te realiseren woningen vast.

Conclusie

Gelet op de planperiode van 10 jaar, de in het bestemmingsplan geboden flexibiliteit voor de planuitwerking en het in het bestemmingsplan gehanteerde uitgangspunt te bouwen voor de daadwerkelijke behoefte, is de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan verzekerd.

6.2 Overeenkomsten en kostenverhaal

De gronden zijn in eigendom bij de initiatiefnemer met uitzondering van de groenstrook tussen de A-watgang en de Rietvoorn. De initiatiefnemer heeft met de gemeente hiervoor een grondaankoopovereenkomst afgesloten. De uitvoering van de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling is daarmee in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente een samenwerkingsovereenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

Conclusie

Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd, middels de tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten samenwerkingsovereenkomst en planschadeovereenkomst.

Hoofdstuk 7 Inspraak en vooroverleg

7.1 Inleiding

De procedure voor de vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Waar nodig wordt tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast informeert de initiatiefnemer en de gemeente belangstellenden en omwonenden via een of meerdere informatieavonden over het planvoornemen. Daarna wordt de wettelijke procedure voor de vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

7.2 Inspraak en vooroverleg

Op 16 februari 2012 hebben de gemeente en initiatiefnemer de plannen voor de Weteringshoek voor de eerste keer gepresenteerd aan omwonenden. Het verslag van deze informatieavond is bijgevoegd als separate bijlage.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft van 30 januari 2014 tot en met 12 maart 2014 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Maasdriel. Op maandag 24 februari 2014 is in het dorps huis "De Parel" te Rossum een inspraakbijeenkomst gehouden. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de provincie Gelderland, het Waterschap Rivierenland, de Gasunie en de Veiligheidsregio Gelderland - Zuid inhoudelijk bij het plan betrokken en zijn zij in kennis gesteld dat het bestemmingsplan ter inzage is gelegd.

De binnengekomen inspraak- en overlegreacties en de beantwoording ervan zijn opgenomen in de notitie "Verslag vooroverleg en inspraakreacties bestemmingsplan Rossum herziening 2014, Weteringshoek (BP1064)" (als separate bijlage bijgevoegd). In deze notitie zijn ook de wijzigingen in het bestemmingsplan aangegeven naar aanleiding van de binnengekomen reacties.

7.3 Vervolg procedure

Het bestemmingsplan heeft nog de volgende procedure gevolgd:

- Ter visie legging ontwerpbestemmingsplan: 30 april tot en met 10 juni 2015;
- Vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad: gedurende de termijn van ter visie legging zijn 4 zienswijzen ingediend. In de Notitie zienswijzen bestemmingsplan Rossum herziening 2014, Weteringshoek (BP1064) d.d. 9 september 2015 is gemotiveerd ingegaan op deze zienswijzen. Op 12 november 2015 heeft de raad het bestemmingsplan vastgesteld, waarbij alleen de toelichting is gewijzigd.

Het vastgesteld bestemmingsplan wordt opnieuw ter visie gelegd.