



# Bestemmingsplan

Toelichting

# BESTEMMINGSPLAN

Inhoud :  
IDN-nummer :  
Projectnummer :  
Profitmanagernr. :  
Opdrachtgever :  
Opsteller :  
Status :  
Datum :



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2  
6511 VZ NIJMEGEN  
tel: 024-3224579  
fax: 024-3241240  
e-mail: [info@pouderoyen.nl](mailto:info@pouderoyen.nl)  
[www.pouderoyen.nl](http://www.pouderoyen.nl)

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75  
KVK 14 06 66 14  
BTW NL 8104.81.996 B01

**INHOUD****BLZ**

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Uniforme en actuele bestemmingsregeling.....	3
1.3. Plangebied .....	4
1.4. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.5. Leeswijzer .....	5
<b>2. BELEIDSKADERS.....</b>	<b>6</b>
2.1. Nationaal beleid.....	6
2.2. Provinciaal beleid .....	8
2.3. Regionaal beleid.....	9
2.4. Gemeentelijk beleid.....	10
<b>3. ONDERSTE LAAG .....</b>	<b>13</b>
3.1. Bodem en (grond)water.....	13
3.2. Landschap.....	13
3.3. Historische opbouw .....	13
3.4. Archeologie .....	14
<b>4. INFRASTRUCTUUR.....</b>	<b>15</b>
4.1. Wegenstructuur .....	15
4.2. Leidingen .....	15
4.3. Waterlopen en waterkeringen .....	15
<b>5. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR.....</b>	<b>16</b>
5.1. Ruimtelijk beeld en functie .....	16
5.2. Ontwikkelingsmogelijkheden .....	16
5.3. Duurzaam bouwen .....	16
<b>6. VISIE EN STREEFBEELD.....</b>	<b>17</b>
6.1. De ontwikkeling .....	17
<b>7. GEVOLGEN VOOR WAARDEN .....</b>	<b>20</b>
7.1. Flora en fauna .....	20
7.2. Cultuurhistorie en archeologie .....	21
7.3. Waterhuishouding .....	22
7.4. Milieu .....	23

<b>8. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELS.....</b>	<b>33</b>
8.1. Algemeen .....	33
8.2. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).....	33
8.3. Regels .....	33
8.4. Bestemmingsregeling.....	34
<b>9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>36</b>
9.1. Economische uitvoerbaarheid.....	36
9.2. Zienswijzen en beroep .....	36
<b>10. RETROSPECTIEVE TOETS.....</b>	<b>37</b>
<b>11. HANDHAVING.....</b>	<b>38</b>
11.1. Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen .....	38
11.2. Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan .....	38
11.3. Overgangsrecht .....	38

## **BIJLAGEN**

Bijlage 1	Historisch bodemonderzoek
Bijlage 2	Quickscan milieu
Bijlage 3	Situatietekening perceelsinrichting
Bijlage 4	Situatietekening gevels en plattegrond
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek
Bijlage 6	Notitie Wegverkeerslawaaï'
Bijlage 7	Besluit hogere grenswaarden
Bijlage 8	Nota van zienswijze

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Aanleiding**

De gemeente Maasdriel heeft medewerking toegezegd aan het voornemen van initiatiefnemer om op onderhavige locatie aan de Provinciale weg te Velddriel een twee onder één kap woning te realiseren.

De woningen worden op een perceel binnen de lintstructuur aan de rand van de kern Velddriel gerealiseerd, waar reeds een woonbestemming voor een enkele woning is toegekend. De wens om twee aaneen gebouwde woningen te realiseren, past niet in het bestemmingsplan.

De gemeente heeft in haar brief van 19 maart 2013, gericht aan initiatiefnemer, een aantal randvoorwaarden aangegeven op basis waarvan een twee-kapper kan worden gebouwd in plaats van een vrijstaande woning. De omvang van de bouwmassa is gebaseerd op de mogelijkheden in het nu geldende bestemmingplan. Dit leidt o.a. tot een toe te passen goothoogte van maximaal 3 meter. Er worden twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd. Bijgebouwen worden los en op afstand van de hoofdmassa voorzien (op minimaal 5 meter achter de (verlengde) achtergevel). De voorgevel zal achter of op de verlengde voorgevelrooilijn van nummer 61a gebouwd worden. Aanvullend gelden voor dit initiatief voorwaarden die in de toelichting op het bouwplan nader zijn uitgewerkt (zie hoofdstuk 6 van de toelichting).

### **1.2. Uniforme en actuele bestemmingsregeling**

De gemeente heeft voor de directe omgeving van onderhavig plangebied diverse actuele bestemmingsplannen vastgesteld, met een uniforme regeling voor de woonbestemming. Onderhavig plan is eveneens conform deze systematiek uitgewerkt, waardoor de wijze van regelen aansluit bij de regeling voor omliggende woningen.

### 1.3. Plangebied

#### Ligging plangebied

Op onderstaande afbeelding is de planlocatie weergegeven. Het betreft een smal perceel binnen de bestaande lintbebouwing aan de Provincialeweg, binnen bestaand stedelijk gebied van de kern Velddriel.



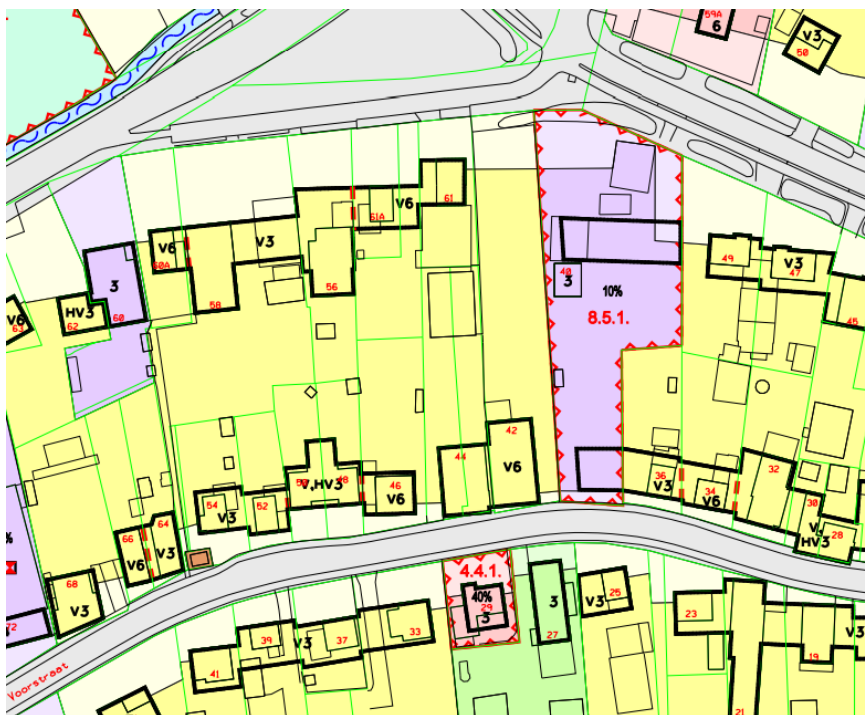
*Situatieschets*

De zuidzijde van de onderzoekslocatie wordt begrensd door de woning en tuin op het adres Voorstraat 48. De westzijde wordt begrensd door de woning met tuin op het adres Provincialeweg 61a. De noordzijde van de onderzoekslocatie wordt begrensd door de Provincialeweg. Aan de oostzijde bevindt zich een voormalige boerderij. De omgeving van de onderzoekslocatie kan worden omschreven als in hoofdzaak woonbebouwing.

### 1.4. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het gebied waarvoor "Beheersverordening Velddriel", vastgesteld op 20 april 2017 geldt. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de geldende verordening, zoals ook in de inleidende paragraaf is aangegeven.

Navolgende afbeelding betreft een kaartuitsnede van het vigerende plan. Het plangebied betreft het perceel met de rode cijferaanduiding '56'.



Voor dit perceel geldt een woonbestemming, waarbij binnen het bouwvlak (zwarte belijning) een vrijstaande woning is toegestaan. Aan de voorzijde is het 'voorerf' bestemd en aan de zuidzijde het 'achtererf'.

Om de ontwikkeling van twee aaneen gebouwde woningen te bewerkstelligen, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

### 1.5. Leeswijzer

- Hoofdstuk 1: In hoofdstuk 1 zijn de ligging van het plangebied, de aanleiding voor het project en de vigerende bestemmingsplanregeling beschreven;
- Hoofdstuk 2: De relevante beleidskaders zijn in hoofdstuk 2 toegelicht;
- Hoofdstuk 3: In hoofdstuk 3 is een beschrijving opgenomen van de aanwezige waarden op het gebied van historie, bodem, natuur en water;
- Hoofdstuk 4: Een beschrijving van de infrastructuur is in hoofdstuk 4 opgenomen;
- Hoofdstuk 5: Hoofdstuk 5 beschrijft de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en omgeving;
- Hoofdstuk 6: In hoofdstuk 6 is de ontwikkeling beschreven;
- Hoofdstuk 7: Hoofdstuk 7 beschrijft de gevolgen van het project voor de aanwezige waarden, het water en het milieu;
- Hoofdstuk 8: In hoofdstuk 8 zijn de juridische regels toegelicht;
- Hoofdstuk 9: In hoofdstuk 9 is de economische uitvoerbaarheid beschreven;
- Hoofdstuk 10: De retrospectieve toets is opgenomen in hoofdstuk 10;
- Hoofdstuk 11: Hoofdstuk 11 beschrijft hoe het bestemmingsplan gehandhaafd wordt.

## 2. BELEIDSKADERS

### 2.1. Nationaal beleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. In deze structuurvisie schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.  
Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.

Voor het plangebied heeft het beleid uit de structuurvisie geen specifieke consequenties.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn dertien nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 1 januari 2012 in werking treden.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor voorliggend plan.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Daarnaast is ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen.



Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. In de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling ontbreekt<sup>[1]</sup> een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van het begrip bestaand stedelijk gebied is in de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling<sup>[2]</sup> opgenomen dat in de praktijk zal moeten worden beoordeeld in hoeverre lineaire bebouwing (lintbebouwing) langs wegen, waterwegen of dijken als bestaand stedelijk gebied moet worden aangemerkt.

Indien er sprake is van kleinschalige woningbouw dan voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als opgenomen in het begrip 'stedelijke ontwikkeling' uit het Bro.<sup>[3]</sup> Met de toevoeging van twee extra burgerwoningen op een locatie waar reeds één woning mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, is sprake van zeer kleinschalige woningbouw, zodat de ladder duurzame verstedelijking uit het Bro niet van toepassing is.

---

<sup>[1]</sup> Nota van Toelichting; Stb. 2012, 388

<sup>[2]</sup> Nota van Toelichting, blz. 50; Stb. 2012, 388

<sup>[3]</sup> Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 18-12-2013, 201302867/1/R4 en Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (voorlopige voorziening), 14-01-2014, 201308263/2/R4

## 2.2. Provinciaal beleid

### Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie is op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Daarbij staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

In de omgevingsvisie is een zevental ambities opgenomen. Deze omvatten, in grote lijnen, de volgende onderwerpen:

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

De provincie Gelderland geeft invulling aan voorgenoemde ambities door de zogenoemde 'DOE-principes':

- Doen: Er wordt breed gekeken en consequent gewerkt vanuit het perspectief van duurzaam én verbonden én economisch krachtig. Waar nodig worden regels en kaders gesteld;
- Laten: zaken die niet aansluiten op de omgevingsvisie worden niet gestimuleerd;
- Zelf: het goede voorbeeld wordt zelf gegeven, de nodige verantwoordelijkheid wordt genomen, en er is voldoende doorzettingsvermogen;
- Samen: er wordt met open vizier gewerkt en gebouwd aan gezamenlijke agenda's met partners, en er worden kansen voor innovatie en kennisdeling gestimuleerd.

### Ruimtelijk beleid

Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. De klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht en de natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen.

De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden.

Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

#### *Omgevingsverordening Gelderland*

De Omgevingsverordening Gelderland (geconsolideerde versie per december 2018) stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. De Omgevingsverordening Gelderland bevat geen normen of toetsingspunten die voor dit plan van belang zijn. In de omgevingsverordening is bovendien opgenomen dat: "nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave voor wonen voor de betreffende regio".

Zoals eerder aangegeven, wordt aan deze voorwaarde voldaan (zie ook volgende paragraaf).

### **2.3. Regionaal beleid**

#### *Woonvisie Gelderland: Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019 (KWP3)*

Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen.

Het KWP 2010-2019 (KWP3) beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio.

In het KWP3 maakt de gemeente Maasdriel onderdeel uit van de regio Rivierenland. Om het woonbeleid op regionaal niveau zo goed mogelijk af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte en andere kwalitatieve uitgangspunten die in de provinciale woonvisie en het referentiekader beschreven worden, hebben de gemeenten van de regio Rivierenland en de in de regio werkzame woningcorporaties gezamenlijk met de provincie afgesproken om het regionaal woonprogramma 2010-2019 om te buigen naar:

- 37 % van de nieuw te bouwen woningen in de regio worden gebouwd in de huursector, Dit komt overeen met ruim 3.600 woningen.

- 46 % van de nieuw te bouwen woningen wordt gebouwd in de betaalbare segmenten (dat zijn de goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop opgeteld), Dit komt overeen met circa 4.500 woningen.
- 74 %, oftewel ruim 7.200 woningen zullen via de nieuwbouw geschikt zijn of van de bestaande voorraad geschikt gemaakt worden als nultredenwoning, waarbij ze voldoen aan de definitie van nultredenwoning of het vergelijkbare niveau conform de regionaal bekende sterrenclassificatie.
- In de periode 2010-2019 worden in de regio Rivierenland 9.800 woningen netto toegevoegd.

Het KWP3 is verder uitgewerkt in de Herijking Maasdriel, woningbouwprogramma 2012. Dit beleidsstuk wordt in de volgende paragraaf verder toegelicht.

## 2.4. Gemeentelijk beleid

### *Visie Maasdriel 2020+*

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

Om de gewenste leefbaarheid in de elf kernen te borgen, is het noodzakelijk dat Maasdriel groeit richting 26.000 inwoners in 2020, om in de jaren daarna mogelijk door te groeien tot 29.000 inwoners. Deze doorgroei is wel afhankelijk van de lange termijn demografische ontwikkeling in Nederland waarbij op dit moment tot medio 2030 voorzien is in groei in de Randstad en Brabantstad.

Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma is te bouwen voor in elk geval de behoeften van de eigen bevolking, met daarbinnen specifiek aandacht voor de huisvesting van ouderen en jongeren en de ontwikkeling van nieuwe concepten zoals het creëren van werklandschappen en het bouwen in eigen beheer. Parallel daaraan wordt ingezet op het bouwen voor groei. De beoogde groei wordt bereikt door te bouwen voor jongeren uit de eigen gemeente en daarnaast het verleiden van jonge koopkrachtige gezinnen van buiten de gemeente om in Maasdriel te komen wonen.

Het voorliggend plan past binnen de "Visie Maasdriel 2020+" door twee woningen toe te voegen aan het woningbestand door planologische verruiming van 1 naar 2 bestemde woningen die beschikbaar zullen komen voor de eigen bevolking.

### *Structuurvisie en plan-MER Maasdriel*

Op 20 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel de 'Structuurvisie en plan-MER gemeente Maasdriel vastgesteld. Deze structuurvisie is de actualisering van de StructuurvisiePlus Maasdriel 2004-2014 en is daarnaast de ruimtelijke vertaling van de 'Visie Maasdriel 2020+.

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.

Voorliggend project bestaat uit het oprichten van twee aaneengebouwde woningen. In de Structuurvisie en plan-MER Maasdriel is het volgende bepaald ten aanzien van het bouwen van nieuwe woningen:

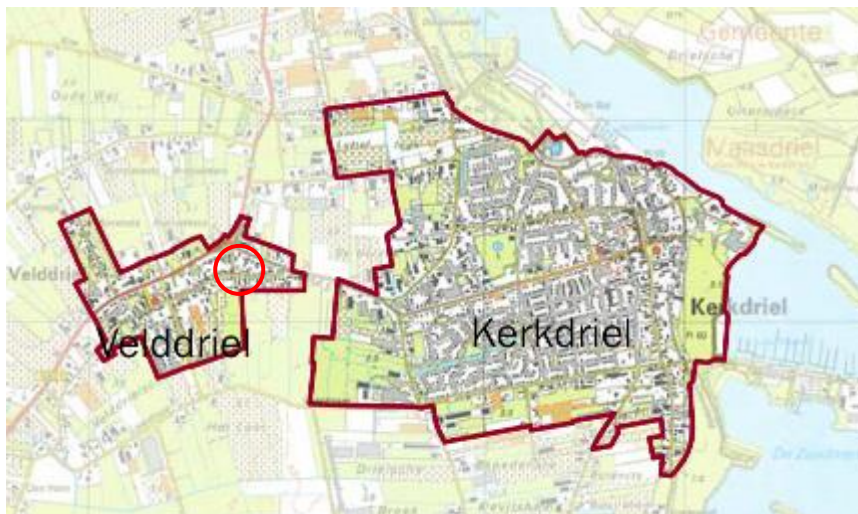
*“In Maasdriel is een blijvende behoefte aan woningbouw. Deze behoefte komt in eerste instantie voort uit de bevolkingsontwikkeling (en de gezinsverdunding) in Maasdriel. De woningbouw en de toename van de woningvoorraad zijn de laatste jaren daarnaast aanzienlijk achter gebleven bij de taakstellingen.”*

In totaal moeten er de komende decennia 2.500 tot 3.000 woningen gebouwd worden in de gemeente Maasdriel.

Ook het volgende is in de structuurvisie en de plan-MER opgenomen

*“Nieuwe woningbouwlocaties kunnen worden gevonden zowel binnen als buiten de bebouwingscontour. Kwaliteit staat hierbij voorop, meer dan het strakke keurslijf van de bebouwingscontouren”.*

Uit de kaart Bebouwingscontouren van de Structuurvisie blijkt dat de locatie binnen de bebouwingscontouren is gelegen. Vanuit milieuoptiek dienen tot 2020 bij voorkeur eerst de woningbouwprojecten binnen de bebouwingscontouren van de kernen Hedel, Ammerzoden, Kerkdriel en Velddriel te worden gerealiseerd.



*Fragment kaartbeeld Bebouwingscontouren Structuurvisie en plan-MER Maasdriel*

Voorliggend initiatief voorziet in het oprichten van twee nieuwe woningen in de kern Velddriel. Hiermee wordt er bijgedragen aan het uitbreiden van de woningvoorraad, één van de beleidsvoornemens uit de structuurvisie en plan-MER. Daarnaast is het één van de locaties die als eerste benut dient te worden.

#### *Herijking Maasdriel, woningbouwprogramma*

Op 14 april 2016 heeft de gemeente Maasdriel het Woningbouwprogramma 2015-2025 vastgesteld. In dit woningbouwprogramma zijn in de periode tot 2024 110 nieuwe woningen als gevolg van diverse particuliere initiatieven voorzien. De woning in voorliggend plan betreft een van die woningen.

### 3. ONDERSTE LAAG

#### 3.1. Bodem en (grond)water

De locatie is gelegen op een hoogte van circa 3 m +NAP. In de Bommelerwaard is een circa 5 meter dikke deklaag aanwezig. De deklaag is een slecht doorlatende laag waarvan de sedimenten behoren tot de Neunen Groep en het Holoceen. De deklaag bestaat hoofdzakelijk uit klei met plaatselijk zand- of veenlagen. Het onderliggende goed doorlatende eerste watervoerend pakket is ca. 65 meter dik en bestaat voornamelijk uit uiterst grove tot middel grove zanden (Formaties van Veghel en Sterksel). Het eerste watervoerende pakket wordt van het tweede watervoerend pakket gescheiden door een 40 a 50 meter dik slecht doorlatend pakket slibhoudende zanden en kleien (voornamelijk bestaande uit de Formatie van Kedichem en de Formatie van Tegelen).

De standen van het grondwater en het oppervlaktewater worden in dit gebied kunstmatig beheerst. Langs de Maas is plaatselijk een nauwe relatie aanwezig tussen de standen van het rivierwater en het grondwater. Of kwel of inzijging optreed is sterk afhankelijk van de waterstand van de nabij gelegen Maas. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt tussen de 0,4-0,8 m-mv en de gemiddelde laagste grondwaterstand is lager dan 1,2 m-mv. Het grondwater in het eerste watervoerende pakket stroomt globaal in een west tot zuidwestelijke richting.

#### 3.2. Landschap

Rond 1850 is het binnendijkse gebied rond Velddriel ontgonnen. Door onder meer het slingerend verloop van stroomruggen is een grillig verkavelingspatroon ontstaan. Hierin hebben zich tot op heden weinig veranderingen voorgedaan. Het oeverlandschap bij Kerkdriel-Velddriel heeft het oorspronkelijke karakter grotendeels weten te behouden. De richting van de loop van de Maas is nog steeds bepalend voor de huidige verschijningsvorm van het landschap. De ruimtelijke scheiding tussen bebouwd gebied en buitengebied is rond Velddriel vrij scherp, wat komt door de ontstaanswijze van de dubbele lintbebouwing van Velddriel. Wel is het landschap rond Velddriel (oeverwallandschap) meer besloten en kleinschalig dan het verderop gelegen open komlandschap.

#### 3.3. Historische opbouw

De eerste vermelding van Velddriel stamt uit 815/816: Driela. De naam bestaat uit de twee woorden 'drie' en 'lo'. 'Drie' verwijst naar de 3 woonkernen (Kerkdriel, Velddriel en Hoenzadriel) of een driesprong, 'lo' naar een loofbos op een oeverwal. Vanaf 1810 vormde Velddriel samen met Hoenzadriel en Kerkdriel de gemeente Driel. In 1944 werd de naam door de Duitsers gewijzigd in Maasdriel om verwarring met Driel bij Heteren te voorkomen.

In de Middeleeuwen werd begonnen met de aanleg van een continue bedijking van de Maas. Voorheen kon deze rivier vrij meanderen, door de bedijking werd de ruimte voor de rivier min of meer vastgelegd. De aan de Maas gelegen dorpen, als Kerkdriel en Hoenzadriel, werden door de dijken met elkaar verbonden. Later ontstond ook lintbebouwing aan de dijk of langs de uitvalswegen naar de op de hogere stroomruggen gelegen kernen, zoals bij Velddriel. Deze lintbebouwing heeft zich vervolgens verdicht en er is ter plaatse van het plangebied een tweede bebouwingslijn ontstaan, waardoor twee doorlopende routes parallel aan elkaar lopen.

### **3.4. Archeologie**

Binnen de planlocatie zijn geen archeologische waarden bekend. Wel maakt de locatie onderdeel uit van een stroomrug, waar de archeologische verwachtingswaarde relatief hoog is. Het gemeentelijke archeologiebeleid dat in april 2013 is vastgesteld door de raad, dient daarom in het bestemmingsplan te worden vertaald. Bij ingrepen dieper dan 30 cm onder huidig maaiveld én oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> dient onderzoek plaats te vinden.

De dubbelbestemming Waarde archeologie 3 wordt voor het gehele plan opgenomen.



## 4. INFRASTRUCTUUR

### 4.1. Wegenstructuur

Vanaf de provinciale weg, welke ter hoogte van het plangebied gereconstrueerd en verlegd is om ruimte te maken voor de rotonde, zijn de erftoegangswegen bereikbaar. Deze wegen hebben een verblijffunctie en in mindere mate een verkeersfunctie. Onderhavig perceel is ontsloten via een erftoegangsweg en sluit vrijwel direct aan op de provinciale weg, met een regionale functie. De locatie is daarmee goed ontsloten en de verkeerstoename als gevolg van de toe te voegen 2 woningen is nihil.

### 4.2. Leidingen

Binnen de planlocatie zijn geen hoofdleidingen gelegen die een planologisch beschermde status hebben in het bestemmingsplan. De overige kabels en leidingen (ten behoeve van nutsvoorzieningen) zijn steeds binnen het straatprofiel in de openbare ruimte gelegen.

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

Wel is het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel over het oostelijk deel van Maasdriel gelegen. Het ruimtegebruik binnen dit gebied wordt in die zin beperkt dat bouwwerken en gebouwen hoger dan 65 m +NAP hoogte door het Ministerie van Defensie moeten worden doorgerekend op de mate van radarverstoring alvorens met de bouwwerken of gebouwen kan worden ingestemd. Voor Maasdriel, gelegen op 2 à 3 m NAP hoogte heeft dit verder geen consequenties.

### 4.3. Waterlopen en waterkeringen

In en rond Velddriel zijn diverse watergangen aanwezig, dit betreft zowel A- als B- en C-watergangen. A-watergangen verzorgen de aan- en afvoer van het water in het gebied. Het waterschap beheert en onderhoudt de A-watergangen.

De B-watergangen verzorgen de aan- en afvoer van water van en naar de verschillende percelen. Het waterschap houdt wel toezicht op de B-watergangen, maar de eigenaren van de aangrenzende percelen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud. Voor C-watergangen geldt eveneens dat deze door de eigenaren van belendende percelen worden beheerd.

In het Waterplan en het Gemeentelijk RioleringsPlan van de gemeente Maasdriel worden de doelstellingen met betrekking tot water(gangen) vastgelegd. Concreet voor onderhavig plan wordt gestreefd naar het afkoppelen van het schone hemelwater, dat afstroomt van verhard oppervlak, van het vuilwaterriool. Enerzijds uit esthetische gronden, anderzijds ook om overlast van water op straat tegen te gaan en de kwaliteit van het open water te verbeteren.

## 5. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

### 5.1. Ruimtelijk beeld en functie

Het plangebied is gelegen aan de Provincialeweg binnen de kern Velddriel. De kern bestaat grotendeels uit 2 parallel aan elkaar gelegen woonlinten; Provincialeweg N831 en de Voorstraat. De Voorstraat vormt een historisch lint met een relatief sterke agrarische signatuur. Door de jaren heen heeft verdichting plaatsgevonden van de Voorstraat, veel meer dan de Provincialeweg, waar op dit moment enkele inbreidingslocaties worden ingevuld met woningbouw.

Binnen het plangebied is in de huidige situatie uitsluitend een deels groene, onbebouwde ruimte aanwezig en het perceel is als woonperceel bestemd. Middels de vigerende bestemming kan het perceel worden gebruikt voor woningbouw. De bebouwing in de omgeving van het plangebied heeft voornamelijk een woonfunctie, deels een bedrijfsfunctie.

### 5.2. Ontwikkelingsmogelijkheden

Er bestaan in de huidige situatie voor de wensen van initiatiefnemer onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor bebouwing binnen het plangebied: het bestemmingsplan staat één vrijstaande woning toe, waar een aaneengebouwde twee-kapper gewenst is met bijgebouw.

Ruimtelijk gezien is er voldoende ruimte aanwezig binnen het plangebied om de twee woningen te realiseren. Voorliggend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om twee woningen in het plangebied te realiseren. Op de verbeelding wordt een zone (bouwvlak) aangegeven waarin hoofdgebouwen gerealiseerd mogen worden. Hiermee worden de situering en afstanden tot de perceelsgrenzen vastgelegd.

Het uitgangspunt is om de goothoogte van de nieuwbouw conform de vigerende regeling te houden op 3 meter. Stedenbouwkundig is de bouwmassa die het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt het uitgangspunt (en wordt een typologie 1,5 bouwlaag mogelijk). Dit alles is stedenbouwkundig acceptabel, ook wanneer er op de locatie een aaneengebouwde dubbele woning wordt gerealiseerd.

### 5.3. Duurzaam bouwen

De gemeente Maasdriel streeft nadrukkelijk naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij ook het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. De te realiseren woningen moeten minimaal voldoen aan de eisen op grond van de Bouwverordening en het Bouwbesluit. In de procedure van de omgevingsvergunning zal hieraan worden getoetst.

## 6. VISIE EN STREEFBEELD

### 6.1. De ontwikkeling

De bouwmassa van de nieuwbouw zal gelijk zijn aan hetgeen mogelijk is in het geldende bestemmingsplan. Voor een twee-kapper zoals gevraagd door initiatiefnemer gelden vergelijkbare bebouwingscontouren als voor een vrijstaande woning zoals dat mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan.

Er bestaan wel verschillen tussen een vrijstaande woning en een twee-kapper. Dit wordt ruimtelijk zichtbaar door onder andere:

#### architectuur

De uitstraling van de twee-kapper is vergelijkbaar met een vrijstaande woning, omdat er één samenhangende hoofdmassa wordt gerealiseerd, waarbij de indeling in 2 woningen ruimtelijk ondergeschikt is.

#### inritten

Bij een vrijstaande woning is er sprake van één inrit, terwijl bij een twee-kapper er twee inritten aanwezig zijn. In het globale inrichtingsontwerp is als idee neergelegd om een tweede inrit aan te leggen met gebruik van grasbetontegels. Er zal naar een passende materialisatie en inrichting worden gezocht bij de verdere planuitwerking.

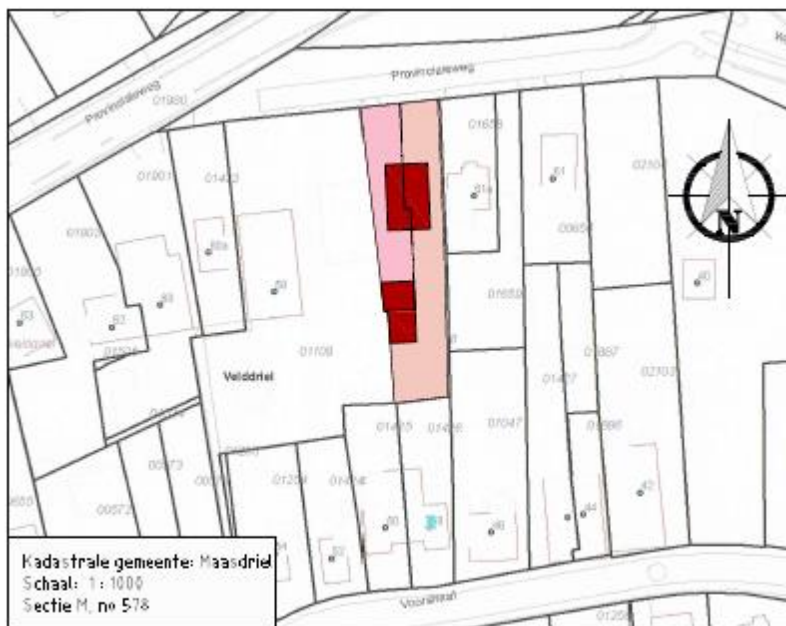
#### bijgebouwen

Bij een vrijstaande woning is meestal sprake van één bijgebouw, dat veelal losstaand is van de hoofdmassa. Er is bij het voornemen van initiatiefnemer een losstaand bijgebouw voorzien waarin voor beide woningen een garage is opgenomen. Betreffend bijgebouw ligt op meer dan 5 meter vanaf de (verlengde) achtergevelrooilijn.

#### Voorgevelrooilijn

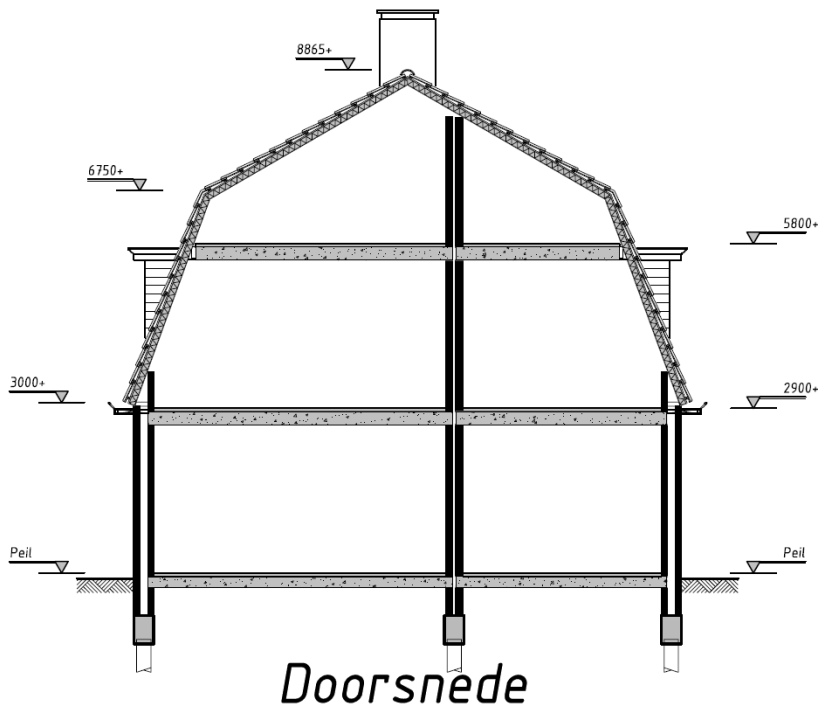
De voorgevel van de nieuw op te richten bouwmassa ligt nabij de doorgetrokken voorgevelrooilijn van nummer 61a (een eventuele erker mag uitkragend zijn). De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is meer dan 3 meter. Hierdoor ontstaat een smalle en langgerekte hoofdmassa, waarvan de bouwdiepte van het ontwerp 15 meter is.

Navolgende afbeelding toont de footprint van de beoogde twee-kapper en de aaneengebouwde bijgebouwen (afbeeldingen: Bouwkundig bureau Cees Vogel).



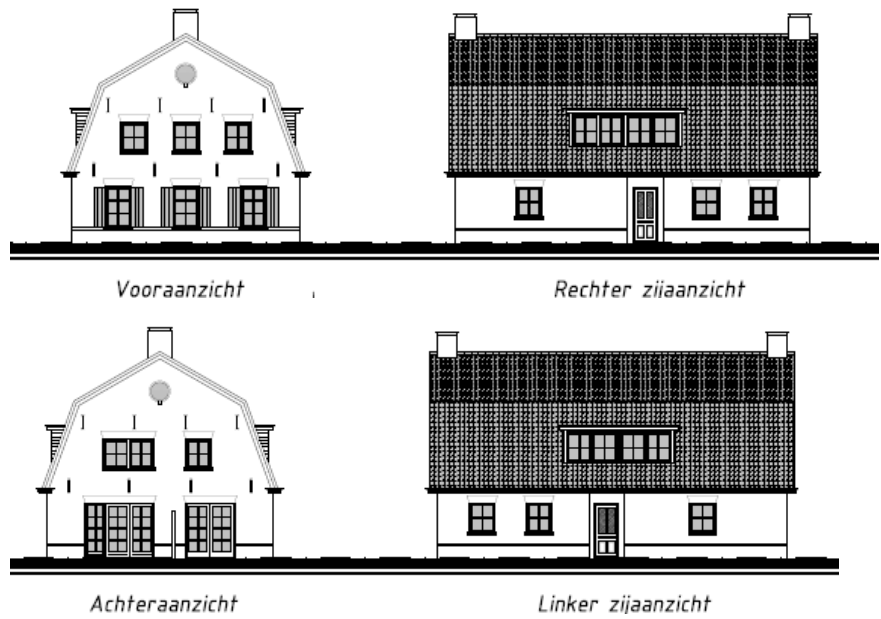
*Situatieschets*

Om aan de eis van de gemeente te voldoen m.b.t. de toegestane bouwhoogte en goothoogte wordt het volgende gebouwprofiel voorgestaan:



*Doorsnede*

De beoogde gevelaanzichten van de hoofdbouw zijn hierna weergegeven:



## 7. GEVOLGEN VOOR WAARDEN

Hierna zijn de aspecten 'Flora en fauna', 'Cultuurhistorie en archeologie', 'Waterhuishouding' en verschillende milieuaspecten toegelicht in relatie tot de herbestemming van de locatie van een vrijstaande woning naar twee aaneen gebouwde woningen.

### 7.1. Flora en fauna

#### Natura 2000

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen. Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van het Nationaal Natuurnetwerk, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden. Onderhavig plangebied is niet in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Natura 2000 gebied (Vogel- of Habitatrichtlijngebieden) gesitueerd. Het voorgenomen initiatief zal derhalve geen invloed hebben op bovengenoemde beschermde gebieden.

#### Nationaal Natuurnetwerk



*Nationaal Natuurnetwerk (zwart gearceerd)*

Het gebied is niet gelegen in of nabij het Nationaal Natuurnetwerk en de recentelijk door de provincie in de Omgevingsverordening vastgelegde GNN en GO (zie beleidskader zoals hiervoor aangegeven). Het voorgenomen initiatief heeft hier derhalve geen invloed op.

### Wet natuurbescherming

Op basis van de Wet natuurbescherming moet tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Hiertoe zijn met name de volgende verboden van belang:

- verbod om beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- verbod tot beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren;
- verbod tot het verwijderen van beschermde planten van hun groeiplaats.

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk, bijvoorbeeld wegens dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige instandhouding van de soort.

### Locatie

De locatie is reeds als woonperceel bestemd en in gebruik als tuin. Het perceel is recent reeds grotendeels opgeschoond. Eventuele significante schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten (planten- en diersoorten) worden derhalve niet verwacht bij realisering van onderhavig initiatief.

Het is zeker niet uit te sluiten dat in de bestaande bomen vogelnesten voorkomen. Voor vogels kan in algemene zin geen ontheffing worden aangevraagd en het is verboden om broedplaatsen te verstoren. Daardoor verdient het aanbeveling de verwijdering van de bomen buiten het broedseizoen plaats te laten vinden. Indien dit niet mogelijk is, dienen alsnog tijdens het broedseizoen de bomen op nesten gecontroleerd te worden, voorafgaand aan het verwijderen van de bomen. Indien nesten aanwezig zijn, dient de verwijdering van de bomen alsnog uitgesteld te worden tot na het broedseizoen.

## **7.2. Cultuurhistorie en archeologie**

### Cultuurhistorie

De planlocatie ligt aan de oudere routing van de inmiddels verlegde Provincialeweg. De weg heeft een historisch bepaald wegprofiel en wordt begeleid door lintbebouwing.

De lintbebouwing bestaat uit diverse soorten en maten gebouwen uit verschillende periodes. Over het algemeen heeft de bebouwing een vrijstaand karakter, waarbij de gevels en rooilijnen verspringen.

Bij voorgaande kenmerken van de omgeving is aangesloten met voorliggend plan. Dit komt onder andere tot uiting in het aantal bouwlagen en de situering van de woningen op de kavel.

### Archeologie

Het beleid met betrekking tot archeologische waarden dient er op gericht te zijn archeologisch belangrijke terreinen zoveel mogelijk te ontzien. In het geval dat dit niet mogelijk is, dient voldoende ruimte te zijn voor het uitvoeren van verantwoord archeologisch onderzoek, zodat de informatie in het deel van het bodemarchief dat verloren gaat, ook verantwoord kan worden vastgelegd.

De gemeentelijke beleidskaart bepaalt de norm c.q. het vrijstellingsregime. Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming waarde archeologie 3 – bekende vindplaatsen. Bodemingrepen dieper dan 30 cm welke bovendien een grotere omvang hebben dan 500 m<sup>2</sup> zijn dan onderzoeksplichtig. Het in dit bestemmingsplan opgenomen artikel volgt het model uit de gemeentelijke beleidsnota archeologie of is overeenkomstig dit model.

Omdat het feitelijke bouwplan leidt tot een bodemverstoring van minder dan 500 m<sup>2</sup>, is vooronderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. De dubbelbestemming Waarde archeologie 3 wordt voor het gehele plan opgenomen.

### **7.3. Waterhuishouding**

#### *Grond- en oppervlaktewater*

De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Velddriel. Het plangebied betreft één smal en langgerekt perceel waarbinnen geen oppervlaktewater aanwezig is. Op de waterkansenkaart van de provincie Gelderland is Velddriel aangemerkt als geschikt tot zeer geschikt gebied voor ontwikkelingen. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt tussen 40 en 80 cm beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt tussen 120 en 160 cm beneden maaiveld. Dit komt overeen met Grondwatertrap V. Infiltratie op perceelsniveau is aldus onder voorwaarden mogelijk.

Aan de noordzijde van het plangebied langs de weg bevindt zich een C-watergang. C-watergangen mogen niet gedempt worden. De huidige bebouwing aan de Provincialeweg is aangesloten op een conventioneel gescheiden rioolstelsel. Huishoudelijk afvalwater (DWA) en hemelwater worden via hetzelfde systeem afgevoerd. De nieuwe woningen worden op dit stelsel aangesloten, evenwel uitsluitend de DWA.

#### *Waterberging*

De beide woningen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 200 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt er nog verharding toegevoegd voor de ontsluiting en bijgebouwen. In totaal wordt er minder dan 500 m<sup>2</sup> aan verharding in het plangebied aangelegd.



Op basis van het beleid van het Waterschap Rivierenland geldt er bij plannen in het stedelijk gebied een compensatieplicht vanaf 500 m<sup>2</sup> toename van verharding en bebouwing. Plannen met minder vierkante meters verharding, zoals hier aan de orde is, zijn niet compensatieplichtig.

#### *Afvoer schoon- en vuilwater*

Het water dat van de daken en de verharding afstroomt, is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk. Het water kan in eigen tuinen infiltreren.

Het vuilwater wordt geloosd op het riool van de gemeente Maasdriel.

#### *Duurzaam waterbeheer*

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

#### *Overleg Waterschap Rivierenland*

Het overleg met het waterschap zal in het kader van het regulier vooroverleg worden gehouden.

## **7.4. Milieu**

### *Bodem*

Aelmans Eco B.V. heeft het “Historisch bodemonderzoek Provincialeweg ong. te Velddriel” uitgevoerd (rapportnummer E140095.002/GHA, datum 6 maart 2014). Op basis van het verrichte onderzoek kan het volgende worden gesteld. In de voorhanden zijnde historische informatie zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging. Ten aanzien van de locatie luidt, op basis van vorenstaande, de hypothese voor zowel de grond als asbest: onverdacht.

Op basis van de beoordeling van het historisch onderzoek door de gemeente dient voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de bodemkwaliteit ter plaatse van de ontwikkelingslocatie te worden vastgelegd middels een bodemonderzoek conform de NEN 5740.

### *Milieuzonering*

Vanuit het aspect ‘goede ruimtelijke ordening’ dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ als maatgevend beschouwd.

Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of de ontwikkelingen veroorzaker zijn van hinder naar een gevoelige omgeving en anderzijds wordt bekeken of de ontwikkeling kwetsbaar is voor hinder.

De twee woningen veroorzaken geen hinder.

De locatie ligt niet binnen een zone voor industrielawaai.

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende bedrijven gelegen. Het grootste bedrijf is gelegen aan de Voorstraat 60 en betreft een groothandel in hout en plaatmateriaal. De groothandel valt onder de sbi-code 5153 en valt afhankelijk van de bedrijfsoppervlakte (meer of minder dan 1.000 m<sup>2</sup>) onder milieucategorie 3.1 (afstand 50 meter voor geluid) of milieucategorie 2 (afstand 30 meter voor geluid). Aan de afstand van 30 meter kan worden voldaan, aan de afstand van 50 meter wordt niet voldaan.

Daar het gebied evenwel een zogenoemd 'gemengd gebied' betreft en er tussen het door de omgevingsdienst beschouwde bedrijf en onderhavig perceel reeds gevoelige functies aanwezig zijn, is aannemelijk dat reeds voldoende afstand tot het bedrijf bestaat. Dit leidt tot een goed woon en leefklimaat bij de woningen en beperkt het bedrijf niet. Deze conclusie is overigens te meer logisch, daar op de locatie reeds binnen een vergelijkbaar bouwvlak reeds woningbouw is toegestaan. Het verruimen van de mogelijkheid van 1 naar 2 woningen doet niets af aan de conclusies m.b.t. de beperking van omliggende bedrijven.

De nieuwe woningen worden aldus op voldoende afstand van omliggende bedrijven gerealiseerd. De voorgenoemde ontwikkeling vormt geen extra belemmering voor deze bedrijven daar er zich reeds op kortere afstand woningen bevinden.

#### *Lucht*

In artikel 5.16, lid 2 van de Wet milieubeheer is opgenomen wanneer een ontwikkeling wordt aangemerkt als een project in de zin van de Wet milieubeheer. In dit artikel is opgenomen dat er bij het wijzigen van het bestemmingsplan altijd sprake is van een project. Derhalve is bekeken of de luchtkwaliteit onderzocht moet worden.

De Regeling Niet In Betekende Mate (NIBM) kent voor woningbouw de volgende criteria waaronder de verslechtering van de luchtkwaliteit per definitie 'niet in betekende mate' is:

**NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:**

< 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,  
 < 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De wijziging van het plan voorziet in het bouwen van twee woningen in plaats van één woning. Op basis van de NIBM-grens, kan gesteld worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

*Geluid*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder, onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven.

In de akoestische rapportage van de ODR is de belasting als gevolg van wegverkeerslawaai bepaald (zie bijlage bij deze toelichting). Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van de Provinciale weg in het jaar 2025, 10 jaar na realisatie van het plan, op de gevels noord de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wordt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor een nieuwe woning in binnenstedelijk gebied wordt echter niet overschreden. Naar aanleiding van geactualiseerde berekening is de hoogst berekende geluidsbelasting van de Provincialeweg 55 dB en van de Wordenseweg 47 dB. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB wordt dus door de Provincialeweg met 7 dB overschreden. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De hoogst berekende geluidsbelasting van de twee wegen gecumuleerd is 56 dB. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zijn geluidsreducerende maatregelen nodig. Indien die maatregelen niet mogelijk of ongewenst zijn, dan dient er een hogere geluidgrenswaarde te worden vastgesteld. Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat er een ontheffing hogere grenswaarde benodigd is, alvorens de woningen gerealiseerd kunnen worden. De hogere grenswaarde wordt verleend bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De notitie 'Wegverkeerslawaai bouwplan Provincialeweg naast nr. 61a, Velddriel' is toegevoegd als bijlage van dit bestemmingsplan, evenals het besluit hogere grenswaarde.

*Reuk / geur*

De gemeente Maasdriel wil haar ruimtelijke plannen op basis van een verantwoord geurbeleid tot ontwikkeling brengen. Daarvoor heeft zij door AGEL adviseurs een gebiedsvisie en een ontwerpverordening op basis van de Wgv laten opstellen.

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel de verordening geurhinder en veehouderij gemeente Maasdriel en de gebiedsvisie geurhinder en veehouderij vastgesteld.

In de verordening is bekeken welke toekomstige projecten geurhinder kunnen ondervinden van (intensieve) veehouderijen. Voorliggende ontwikkeling is niet als apart project onderscheiden, maar ligt nabij de noordelijke grens van het project aan de zuidzijde van Velddriel.

De meest nabij gelegen veehouderijen zijn de extensieve veehouderijen. De vaste afstanden die voor deze veehouderijen gelden, zijn respectievelijk 50 en 100 meter. De planlocatie ligt op voldoende afstand van deze veehouderijen.

#### Achtergrondbelasting

Ter plaatse van het plangebied kan het woon- en leefklimaat in de huidige situatie worden gekwalificeerd als “goed tot zeer goed” en in de maximaal toekomstige situatie wijzigt deze kwalificatie niet. Één en ander blijkt uit de volgende afbeelding.



*Fragment kaart “achtergrond belasting maximale toekomstige situatie”*

#### Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen voor het project bestaan vanuit het aspect geur.

#### *Externe veiligheid*

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het BEVI. In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling externe veiligheid inrichtingen” (REVI) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het BEVI. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de REVI gepubliceerd.

De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het BEVI met het externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan.

Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

### **Plaatsgebonden risico (PR)**

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

### **Groepsrisico (GR)**

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

In de quickscan van de ODR is opgenomen dat er met betrekking tot de aspecten van externe veiligheid geen knelpunten worden verwacht. De locatie is aldus gelegen op voldoende afstand tot risicovolle activiteiten, zoals transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen en risicovolle inrichtingen.

### *M.e.r. beoordeling*

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op die op de D-lijst zijn vermeld volgt óf een m.e.r.-beoordelingsplicht óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende drempelwaarde onder andere van belang.

Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimte (SVIR).

Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan. De activiteiten die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt behoren niet tot de C-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is. De voorgenomen ontwikkeling, behoort echter wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein'. Met onderhavig bestemmingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r. Voor projecten groter dan 100 hectare en meer dan 2000 woningen dient altijd een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

De omvang van de woningbouw (2 woningen waar er reeds 1 bestemd is) is zodanig beperkt dat er geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden is. Dit betekent dat er een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd kan worden.

In bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectenbeoordeling zijn een aantal beoordelingscriteria opgenomen.

#### Beoordeling (conform bijlage III EEG-richtlijn):

##### *Kenmerken van het project:*

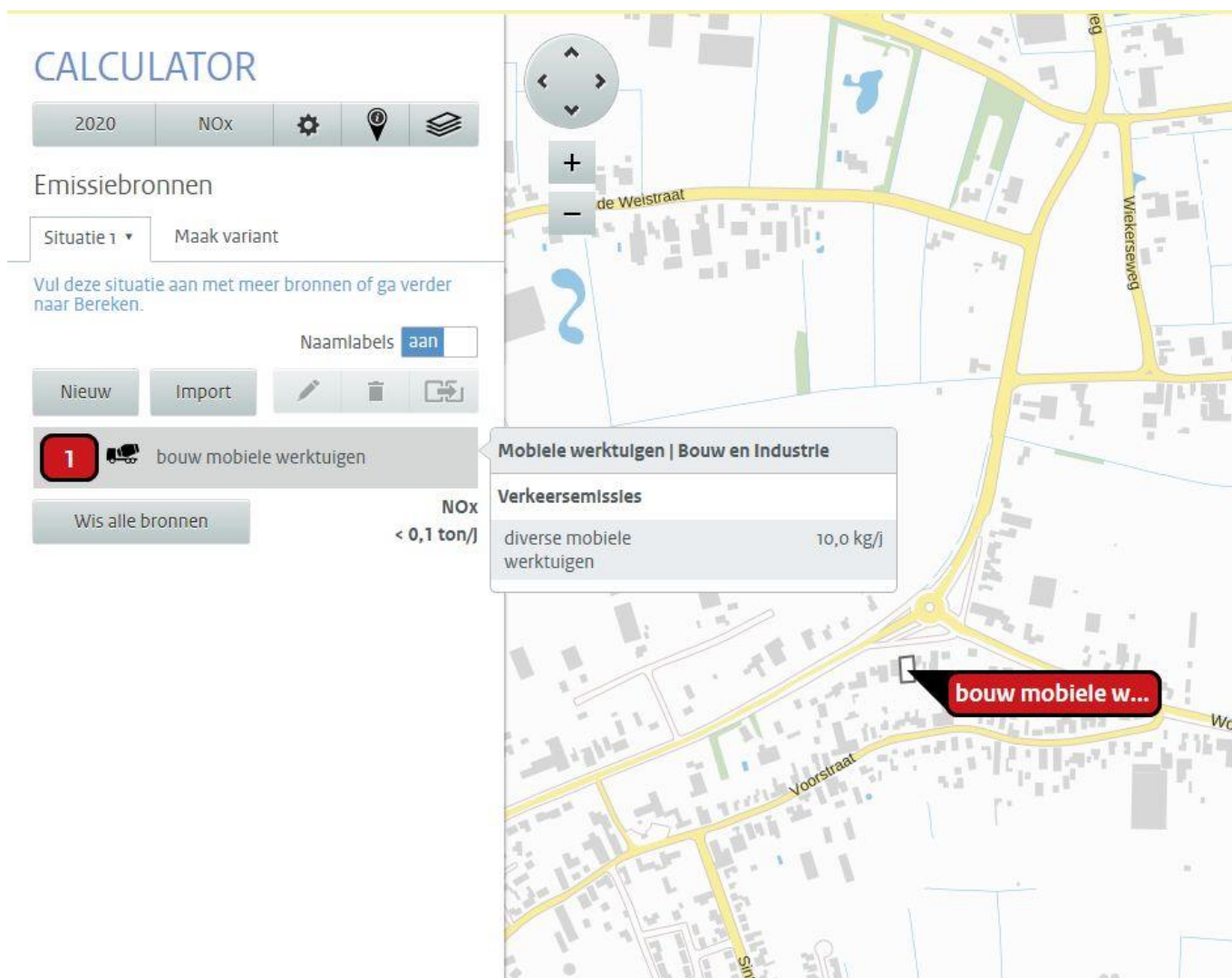
De bouw van 2 woningen is een project van beperkte omvang. Er is in onderhavig plan sprake van een gebiedsontwikkeling met woningbouw. Er is geen sprake van gebruik van natuurlijke grondstoffen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder of risico op ongevallen.

##### *Plaats van het project:*

De gronden zijn momenteel niet meer actief in gebruik in afwachting van woningbouw op het terrein. Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen van het gebied is niet aan de orde. Realisatie van het plan heeft geen relevante / significante effecten op waterhuishouding, verkeersaantrekkende werking luchtkwaliteit, bedrijfshinder en externe veiligheid. Dit blijkt uit de vorenstaande verantwoording die in dit bestemmingsplan is vervat. Het plangebied ligt op voldoende afstand (ca. 3,7 km) van Natura 2000 (Kil van Hurwenen) en het Gelders NatuurNetwerk (1,7 km) en zal geen relevante / significante invloed op deze gebieden hebben.



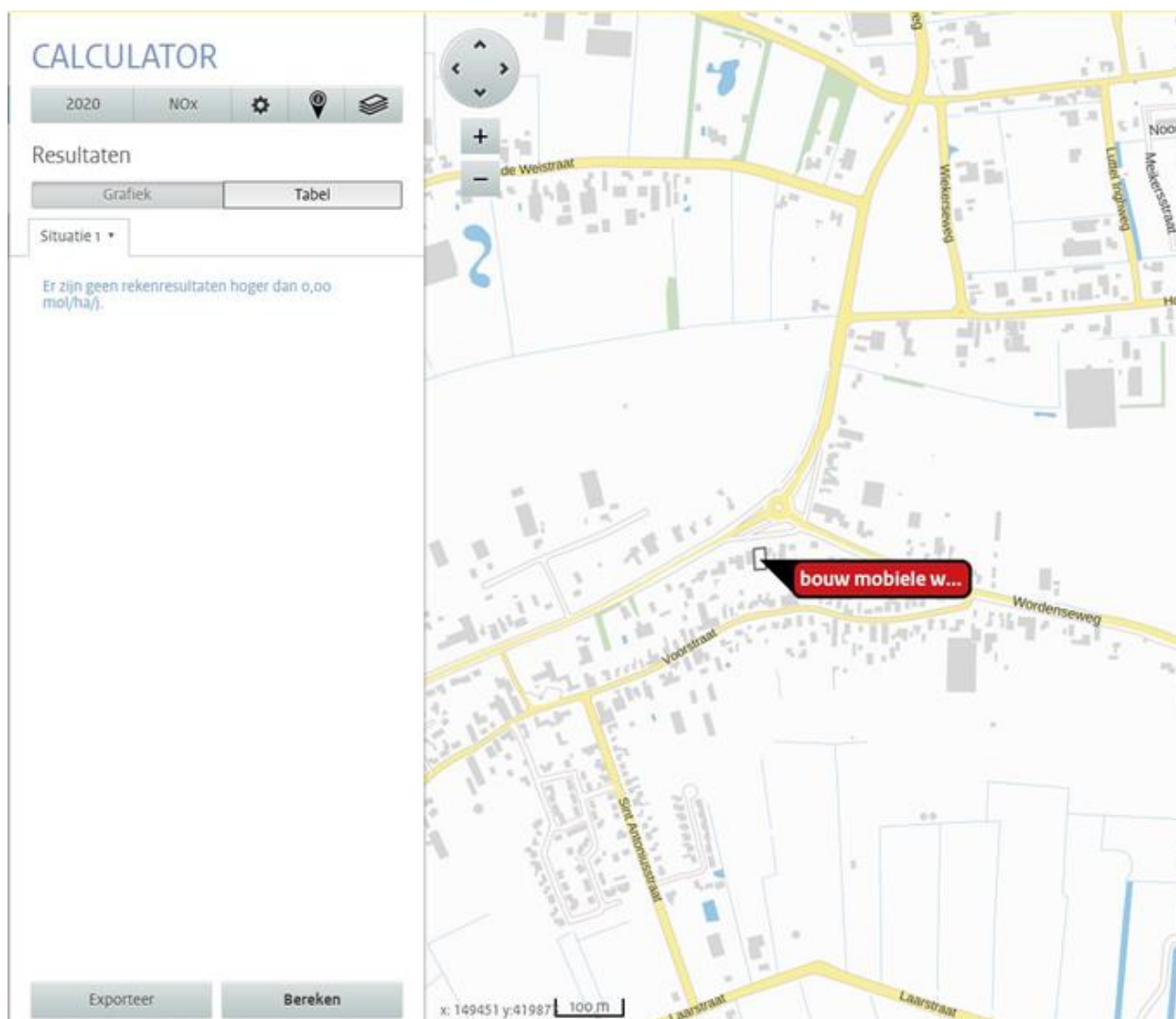
Met de Aerius-calculator, die sinds 16 september 2019 toegepast kan worden, kan voor de bouw van het woongebouw (worst-case uitstoot van 10 kg NO<sub>x</sub>) geen depositie worden berekend op Natura 2000 gebied (bij deze invoer volgt een resultaat van depositie < 0,00). Dit geldt ook voor de gebruiksfase, waarbij uitgegaan kan worden van 16 voertuigbewegingen per dag, die in de aansluitende wegen opgaan in het heersende verkeersbeeld. Het is daarom voldoende aannemelijk gemaakt dat negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uit te sluiten zijn. De invoergegevens en resultaten zijn hierna toegelicht en weergegeven.



*Invoer bouwfase*

### Bouwfase

Voor de bouwfase is een verkeersemissie ingevoerd van 10,0 kg, wat als een worst case situatie kan worden beschouwd voor een bouwlocatie voor 2 woningen, inclusief zeer veel grondverzet en veel niet-elektrische bouwapparatuur



#### *Uitvoer bouwfase*

Uit bovenstaand weergegeven resultaat blijkt dat er geen rekenresultaat volgt boven 0,00 mol belasting.

#### Gebruiksphase

Voor de gebruiksphase wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie bij 2 woningen van gemiddeld 8 voertuigbewegingen per dag, type licht verkeer. Dit resulteert in een NOx emissie van 0,14 kg (zie volgende afbeelding).

Uit de tweede afbeelding op de volgende pagina blijkt dat er ook in de gebruiksphase geen rekenresultaat volgt boven 0,00 mol belasting.

Geconcludeerd kan worden dat zowel de bouwphase als gebruiksphase uitvoerbaar is.



**CALCULATOR**

2020 NOx+NH3

Emissiebronnen

Situatie 1 ▾ Maak variant

Vul deze situatie aan met meer bronnen of ga verder naar Bereken.

Naamlabels  aan

Nieuw Import

1 indicatie locatie

2 gebruiksfase verkeer

Wis alle bronnen

	NOx	NH3
	< 0,1 ton/	< 0,1 ton/

Wegverkeer | Binnen bebouwde kom

Verkeersmissies	Emissie NOx
Licht verkeer	0,4 kg/

gebruiksfase ver...

indicatie locatie

Provincialeweg

Voorsstraat

Exporteer Bereken

x: 149607 y: 42063 | 50 m

*Invoer gebruiksfase*

**CALCULATOR**

2020 NOx+NH3

Resultaten

Grafiek Tabel

Situatie 1 ▾

Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

gebruiksfase ver...

indicatie locatie

Provincialeweg

Voorsstraat

Exporteer Bereken

x: 149482 y: 42016 | 50 m

*Uitvoer gebruiksfase*

De provincie Gelderland heeft per mail op 5 maart 2015 (registratie V15-003160) bevestigd dat gezien de afstand tot het nabijgelegen N 2000-gebied en de aard van de activiteit negatieve effecten op voorhand kunnen worden uitgesloten. Een voortoets (die verder gaat dan deze constatering) is niet noodzakelijk.

De projectlocatie is op grond van de geldende bestemming in het bestemmingsplan voor de kern Velddriel al geschikt voor woningbouw. Ten behoeve van het project is een actualiserend historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten leveren geen belemmering op voor de beoogde woningbouw. Het terrein is voor wat betreft het aspect archeologie op grond van de archeologiebeleidskaart vrijgegeven voor relatief kleine bodemingrepen. Archeologie vormt derhalve geen beletsel voor de ontwikkeling.

*Kenmerken van het potentiële effect:*

Gezien de aard van de ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten te verwachten ten aanzien van: het bereik; een grensoverschrijdend karakter; de waarschijnlijkheid en de duur / frequentie / omkeerbaarheid.

*Conclusie:*

De impact van de toevoeging van 2 woningen binnen bestaand stedelijk gebied, waar er reeds 1 planologisch mogelijk is, is zeer gering. Een voortoets als bedoeld in de natuurbeschermingswet wordt daarmee niet noodzakelijk geacht.

Tevens wordt op grond van de voor dit bestemmingsplan uitgevoerde analyses en onderzoeken én het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit (vanaf 75 ha.), geconcludeerd dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

## 8. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELS

### 8.1. Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de verbeelding. Vervolgens wordt aangegeven op welke wijze de regels in algemene zin zijn opgebouwd en de bestemmingsartikelen in het bijzonder. Daarna wordt ingegaan op een aantal toetsingsaspecten.

### 8.2. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro), alsmede het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht dat een nieuw bestemmingsplan in digitale vorm wordt vastgesteld. Dit moet gebeuren volgens de RO-standaarden, RO Standaarden en regels 2012. Voor het digitaliseren c.q. standaardiseren van bestemmingsplannen is de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) ontwikkeld.

Ook moet van het plan een analoge versie worden vastgesteld. De inhoud van het digitale bestemmingsplan is hierbij van doorslaggevende betekenis.

### 8.3. Regels

#### *Opzet regels*

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De opbouw is als volgt:

- *Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en bepalingen over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels;*
- *Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen;*
- *Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels;*
- *Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregel met daarin de titel van het bestemmingsplan.*

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden opgebouwd (voor zover relevant voor het betreffende artikel):

- Bestemmingsomschrijving.
- Bouwregels.
- Afwijken van de bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels.
- Afwijken van de gebruiksregels.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid.

#### **8.4. Bestemmingsregeling**

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens is de bestemming “Wonen” met kleur aangegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

##### *Wonen*

De gronden binnen “wonen” zijn bestemd voor de in het plangebied nieuw te bouwen woningen, die aaneengebouwd (twee onder één kap) gebouwd worden.

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

- *Bouwwijze*  
Op de verbeelding is aangeduid dat binnen het bouwvlak 2 woning zijn toegestaan.
- *Goot- en bouwhoogte*  
De maximale goot- en bouwhoogte voor woningen is aangegeven in het bouwvlak.
- *Situering gebouwen*  
Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, een aanduiding *bijgebouwen* en een onbenoemd deel, de voor- en zijtuinen. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. De woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak”.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel toegestaan in het bouwvlak als binnen de aanduiding “bijgebouwen”. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag echter niet meer bedragen dan 40 %.

Tevens is het toegestaan om ondergeschikt aan de functie wonen een deel van de woning en/of bijgebouwen, met een maximum van 40 % van de op een perceel toegestane bebouwde oppervlakte, te gebruiken voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Indien voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden kunnen burgemeester en wethouders ook een omgevingsvergunning verlenen teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan.

#### *Archeologie*

Conform het gemeentelijk archeologiebeleid is de voor dit plangebied van toepassing zijnde modelregel toegepast. Deze vereist dat bij ingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm allereerst archeologisch onderzoek wordt gedaan. Eerder kan en mag er geen bodemingreep van grotere omvang dan genoemd plaatshebben.

## 9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 9.1. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de bouw van 2 woningen.

Ingevolge artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een bestemmingsplan de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt. Hetzelfde artikel bepaalt verder dat deze verplichting niet geldt indien het verhaal van de kosten, genoemd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro, op een andere wijze is geregeld en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

In het kader van onderhavige planprocedure is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is geregeld dat de bovenbedoelde kosten voor rekening van de initiatiefnemer komen. Omdat de gemeente in voorliggende situatie geen aanleiding ziet voor het stellen van locatie-eisen, is het ingevolge artikel 6.12 Wro niet verplicht om een exploitatieplan op te stellen.

### 9.2. Zienswijzen en beroep

Met ingang van 14 juli 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Velddriel herziening 2016, Provincialeweg tussen 58 en 61a' voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een zienswijze ingediend.

De zienswijze heeft geleid tot een kleine aanpassing van de toelichting (afbeelding pagina 22):

- het aanpassen van de knikhoogte van het dak op de doorsnede van het gebouwprofiel.

Naast de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze is het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen geactualiseerd:

Toelichting

- paragraaf 2.2 Provinciaal beleid;
- paragraaf 2.4 Gemeentelijk beleid;
- paragraaf 7.1 is geactualiseerd (Wet natuurbescherming);
- paragraaf 7.4 is geactualiseerd (n.a.v. notitie 'Wegverkeerslawaaibouwplan Provincialeweg naast nr 61a, Velddriel') en het Programma Aanpak Stikstof (PAS);
- als bijlage de notitie 'Wegverkeerslawaaibouwplan Provincialeweg naast nr 61a, Velddriel' toegevoegd;

De zienswijzenbenoeding is als bijlage ingevoegd.

## 10. RETROSPECTIEVE TOETS

Voorliggend plan maakt de realisatie mogelijk van 2 aaneengebouwde woningen op een perceel dat voor een enkele woning bestemd was. Voorliggend plan voor woningbouw is getoetst aan alle relevante ruimtelijke en planologische aspecten en is door de gemeente als acceptabel beoordeeld. Derhalve wijzigt de gemeente de bestemming van 1 naar 2 woningen.

## 11. HANDHAVING

### 11.1. Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen

Om in de toekomst adequaat handhavend te kunnen optreden zijn duidelijke regelingen voor duidelijke doelen noodzakelijk. De uitgangspunten van het plan moeten op een heldere en goed traceerbare wijze zijn vertaald in de juridische opzet van het plan. Van elke regel moet het oorspronkelijke doel traceerbaar zijn.

Door de in dit plan gemaakte keuze voor een systematische planopzet, uitgesplitst naar diverse aspecten, die corresponderen met de bestemming, kan op eenvoudige wijze de vertaling van toelichting naar bebouwing- en gebruiksregels worden gevolgd. Het doel van de opgenomen regelingen is steeds duidelijk.

### 11.2. Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan

Na het van kracht worden van dit bestemmingsplan moet toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

- Gebruiksregels voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving en gebruiksregels voor gronden en opstallen.
- De bouwregels: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning worden gebouwd en afwijken.

### 11.3. Overgangsrecht

De regelingen in het overgangsrecht zijn in de Wro vastgelegd. De gemeente zal zich aan de standaard overgangsregels, zoals vastgelegd in paragraaf 3.2 van het Bro, conformeren. Daarbij is het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan als toetsingsmoment van belang.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de handhaafbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.



