

**Bestemmingsplan Ammerzoden herziening 2015,
Achterstraat Kasteelpark
Gemeente Maasdriel
Vastgesteld**



**Bestemmingsplan Ammerzoden herziening 2015,
Achterstraat Kasteelpark
Gemeente Maasdriel
Vastgesteld**

Rapportnummer: 211X06891.080728_1_4

Datum: 14 maart 2016

Contactpersoon opdrachtgever: Jarno Vastgoed B.V.
De heer Goesten

Projectteam BRO: Wim de Ruiter, Ellen Mulders, Grietje Pepping, Rutger
Wijngaarden, Fabian Tijhof

Concept: 10 april 2015

Voorontwerp: 1 juli 2015

Ontwerp: 1 oktober 2015

Vastgesteld: 3 maart 2016

Onherroepelijk:

Bron foto kaft: Hollandse hoogte, 4

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

B | BRO
Ruimte | om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	9
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	22
3.3 Gemeentelijk beleid	25
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	26
4.1 Inleiding	26
4.2 Geluid	26
4.3 Luchtkwaliteit	27
4.4 Externe veiligheid	27
4.5 Bodem	29
4.6 Water	30
4.7 Flora en fauna	32
4.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden	34
4.9 Verkeer en parkeren	38
4.10 Bedrijven en milieuzonering	38
4.11 Geurhinder	39
4.12 Kabels en leidingen	40
4.13 M.e.r.-plicht	40
5. JURIDISCHE PLANOPZET	46
5.1 Algemeen	46
5.2 Systematiek	46
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50

7. OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	51
7.1 Inspraak	51
7.2 Overleg	51
7.3 Vaststellingsprocedure	51
7.4 Beroep	52

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Bodemonderzoek
- Bijlage 3: Waterparagraaf
- Bijlage 4: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6: Omgevingsonderzoek
- Bijlage 7: Lichthinderonderzoek
- Bijlage 8: Beeldkwaliteitplan
- Bijlage 9: Aanvullend onderzoek naar vleermuizen
- Bijlage 10: Aanvulling quickscan flora – en fauna Kasteelpark
- Bijlage 11: Onderzoek naar alternatief foerageergebied voor steenuil
- Bijlage 12: Raadsbesluit (inclusief verslag zienswijzen)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ten westen van de Achterstraat in Ammerzoden, gemeente Maasdriel, ligt de locatie Kasteelpark. De locatie grenst aan de straat Binnenhoven. Initiatiefnemer is voornemens een nieuwe ontsluiting aan te leggen ten noorden van het adres Achterstraat 5 (voormalige boerderij¹). Aan weerszijden van deze nieuwe ontsluiting wenst initiatiefnemer maximaal 9 vrijstaande woningen te realiseren. De bouw van de nieuwe woningen is op basis van het vigerend bestemmingsplan niet direct mogelijk.

De voorgestane ontwikkeling dient derhalve mogelijk gemaakt te worden door middel van een nieuwe juridisch-planologische procedure. Onderhavige partiële bestemmingsplan-herziening zorgt daarvoor.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft percelen aan de Achterstraat, in de bebouwde kom van de kern Ammerzoden, gemeente Maasdriel. Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern. De locatie ligt aan de achterzijde van de percelen van de woningen aan Advocatenlaan 9 t/m 25 en ten oosten van de woningen aan Binnenhoven 7 en 8. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Achterstraat en door de achterzijde van de percelen van de woningen aan Achterstraat 1 t/m 5. Aan de noordzijde vormen een watergang, 't Leuntje (fietspad) en de sportvelden de planbegrenzing. Aan de zuidzijde vormt de achterzijde van de percelen aan Haarstraat 9, 11, en 15 de plangrens. Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Ammerzoden, sectie K, nummers 1106, 1833, 3051 (ged.), 3084 (ged.), 3128, 3129, 3132, 3155, 3156. Het plangebied heeft een omvang van circa 1,54 ha.

Op afbeelding 1.1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

¹ Er vinden geen agrarische activiteiten meer plaats.



Afbeelding 1.1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader, boven: globale ligging in groter verband, onder: gedetailleerde ligging in nabije omgeving)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan “Ammerzoden” van de gemeente Maasdriel het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 maart 2012.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan grotendeels de bestemming ‘Agrarisch’. Daarnaast gelden de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Groen’, ‘Sport’ en ‘Water’ voor gedeelten van het plangebied. De gronden van het gehele plangebied zijn tevens voorzien van de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – bebouwd gebied’ en een gedeelte van het plangebied (de zone rond de bestemming ‘Water’) heeft de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterlopen’. Ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – bebouwd gebied’ is uitbreiding van de bebouwing toegestaan conform de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005. Aangezien binnen de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Groen’ woningen niet zijn toegestaan, is de realisatie van de woningen niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken en enkele bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 ‘Planbeschrijving’. Dit hoofdstuk gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Daarnaast worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van (voor)overleg en zienswijzen.



Afbeelding 1.2: Foto's huidige situatie plangebied

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De gemeente Maasdriel is een landelijke gemeente in de groene long van de Bommerwaard. De kern Ammerzoden ligt ten noordwesten van 's-Hertogenbosch aan de Maas.

De ruimtelijke opbouw van Ammerzoden wordt sterk bepaald door de ligging van één zijde aan de Maas en van de andere drie zijden aan de bocht van de oude Maasmeander. Het kasteel Ammersoyen is gelegen in de oude Maasmeander zelf, de historische kern ontwikkelde zich westelijk daarvan. De oorspronkelijke bebouwingsstructuur is gelegen aan de Haarstraat/Kerkstraat en de haaks daarop uitkomende Mr. La Grostraat, Voorstraat en Ammerstraat/Wellsedam. Vanuit het historische kruispunt van wegen is Ammerzoden vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw uitgebreid. Aanvankelijk ging het om kleinschalige uitbreidingen. Later zijn drie grootschalige nieuwbouwwijken tot stand gekomen, allen ten westen van de oude kern.

Het historische gedeelte van Ammerzoden heeft zich ontwikkeld tot het voorzieningen-centrum van het dorp. Buiten het oude gedeelte van Ammerzoden is de woonfunctie overheersend. De woonfunctie wordt aangevuld met diverse verspreid liggende (agrari-sche) bedrijvigheid. Alleen in de drie grote nieuwbouwwijken is puur de woon(zorg)functie aanwezig.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bevindt zich aan de oostzijde van de kern. De locatie bevindt zich ten oosten van het historische gedeelte van de kern, ten noorden van de Haarstraat en ten westen van de Achterstraat. Het centrum van de kern bevindt zich op korte afstand van het plangebied.

De directe omgeving van het plangebied bestaat aan de zuid- en westzijde met name uit achter- en zijkanten van de bestaande dorpsbebouwing. Aan de noordwestzijde ligt het terrein van de tennisvereniging. Ten oosten van het plangebied bevindt zich gemengde bebouwing langs de Achterstraat. Het betreft woningen met bedrijfsgebouwen. Aan Achterstraat 5 bevindt zich een boerderij met twee schuren.

Het plangebied bestaat grotendeels uit grasland dat in gebruik is als trapveldje en paardenwei. In het oostelijke deel van het plangebied ligt langs de Achterstraat een kleine akker. Langs de noordzijde ligt een watervoerende sloot met rietkraag. Ook ligt er een sloot met rietkraag langs de westrand van het plangebied. Langs de overige randen van het plangebied bevinden zich geen watergangen. In het noordwestelijke deel van het plangebied bevindt zich een houtopstand met hoog opgaande bomen. Ten noorden van de woning aan Achterstraat 5 bevindt zich een alleenstaande wilg.



Afbeelding 2.1: Mogelijke toekomstige invulling plangebied (rode lijn omkadert de woningen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt)

De bomen in de houtopstand in het noordwestelijke deel van het plangebied staan niet op de waardevolle bomenlijst van de gemeente. Deze lijst is gebaseerd op een puntensysteem waarbij punten gegeven worden voor boomsoort, stamdiameter, levensverwachting, groeivorm, cultuurhistorische waarde en ruimtelijke betekenis. Het betreffen overwegend Populieren en enkele Elzen die van oudsher gebruikt werden voor kaphout vanwege de snelle groei. Normaal gesproken worden Populieren daardoor elke 20 jaar gekapt voor de houtindustrie of om te dienen als brandhout.

2.2 Toekomstige situatie

In principe was het uitgangspunt om maximaal 13 woningen (waarvan één bestaand, te weten de woning aan Achterstraat 5) mogelijk te maken binnen het plangebied. Echter door de bedrijven die aan de oostzijde van de Achterstraat gesitueerd zijn, is op het dit moment niet mogelijk aangrenzend aan de Achterstraat (westzijde) nieuwe woningen toe te staan. Daarom is het perceel aan Achterstraat 5 buiten het plangebied gelaten en is op de overige gronden aangrenzend aan de Achterstraat alleen de bestemming Wonen opgenomen, zonder bouwvlak zodat woningbouw niet mogelijk is. Indien op termijn blijkt dat woningbouw ter plaatse toegestaan kan worden, zal een bestemmingsplanherziening worden doorlopen om dit mogelijk te maken. Afbeeldingen 2.1 en 2.2 geven een beeld van de mogelijke toekomstige invulling van het plangebied. Daarbij is het gehele gebied zoals dat oorspronkelijk meegenomen zou worden in dit bestemmingsplan weergegeven.

Het onderhavige bestemmingsplan biedt ruimte aan maximaal 9 woningen. Het onderhavige bestemmingsplan bevat een flexibele bestemmingsregeling waarbij er binnen de randvoorwaarden uit de regels van het bestemmingsplan nog vrijheid bestaat voor de inrichting van het gebied. De belangrijkste voorwaarden zijn als volgt:

Er is voorzien in drie zones met de bestemming 'Wonen'; aan de oostelijke, zuidelijke en westelijke rand van het plangebied. Centraal in het gebied en aan de noordelijke zijde zijn de gronden voorzien van de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'. Dit betreft de openbare ruimte in het gebied.

Binnen de bestemming 'Wonen' is per bouwvlak het maximaal toegestane aantal woningen aangeduid op de verbeelding. In de westelijke rand zijn maximaal vijf woningen toegestaan, in de zuidelijke rand drie woningen. In de oostelijke rand betreft dit maximaal één woning. De woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gesitueerd. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal drie meter aan beide zijden.

Het toegestane woningtype is vrijstaand. De woningen hebben een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De woningen moeten met een kap worden afgedekt. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 65°. Het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel is 30%.



Afbeelding 2.2: Schets mogelijke toekomstige invulling plangebied – zicht vanaf kasteel Ammersoyen (rode lijn omkadert de woningen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt)

Het openbaar gebied wordt ingericht met een ontsluitingsweg en een brede groenstrook centraal in het gebied. De groenstrook wordt ingericht met een wadi en enkele bomen. Tussen de wadi en de ontsluitingsweg slingert een voetpad door het gebied. Dit voetpad sluit aan de noordzijde aan op het bestaande pad 't Leuntje. In het noorden van het plangebied is ruimte gereserveerd om een speeltuin in te richten. De alleenstaande wilg bevindt zich in de noordelijke groenzone. Deze boom is aangeduid ter bescherming en instandhouding van de ecologische waarde ervan.

De ontsluitingsweg sluit ten noorden van de bestaande woning aan Achterstraat 5 aan op de Achterstraat. Deze ontsluiting sluit eveneens aan op de straat Binnenhoven, echter dit is alleen een calamiteitenroute. Dus voor normaal gemotoriseerd verkeer is de ontsluiting geen doorgaande route naar de aangrenzende woonwijk. Dit wordt geregeld middels een calamiteitsvoorziening in/aan de weg.

Met de voorgestane ontwikkeling wordt dus voorzien in een brede groenstrook centraal in het gebied. De houtopstand met hoge bomen in het noordwestelijke deel van het plangebied komt daarmee te vervallen. De voormalige belevingswaarde van deze bomen was gebaseerd op de combinatie van de houtopstand met het naastgelegen open en groene weidegebied. Door de woningbouwplannen kwamen de bomen opgesloten te liggen tussen de achterkanten van de woningen aan de Advocatenlaan en de achterkanten van de toekomstige woningen. Daardoor werd de (toegevoegde) belevingswaarde van de bomen te beperkt. Vanuit dit oogpunt, in combinatie met de beperkte waarde van de bomen (zie beschrijving huidige situatie), is besloten de oppervlakte van de houtopstand in te brengen als groen in de nieuwe ontwikkeling. Hierdoor blijft de noordzijde van het plangebied vrij van bebouwing en is een brede groenstrook van 17 tot 20 meter opgenomen tussen de toekomstige woningen binnen het plangebied. De nieuwe ontwikkeling is daardoor ruimtelijk weer goed aangesloten op de omgeving. De openheid aan de noordzijde zorgt namelijk voor een meer getrapte overgang richting het uitloopgebied en de brede groenstrook fungeert als koppeling tussen de kern en het uitloopgebied. De invulling van de groenstrook kan daarbij op verschillende manieren vormgegeven worden. Bijvoorbeeld door het in te richten met hoog opgaande bomen of juist meer openheid met enkele solitair geplaatste bomen. Daarbij moet in ieder geval rekening worden gehouden met het opnemen van een gedeeltelijk verdiepte ligging (wadi) voor het lokaal bergen van water. De noordwestelijke rand van het plangebied (aan de achterzijde van de woningen aan Advocatenlaan 9 t/m 25) wordt voorzien in een beukenhaag.

Op afbeelding 2.3 is aangegeven waar de nieuwe bomen binnen het plangebied zouden kunnen worden geplant.



Afbeelding 2.3

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor *nieuwe stedelijke ontwikkelingen* in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”):

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een behoefte is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering, transformatie of anderszins te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Doorwerking plangebied

Voordat tot beantwoording van bovenstaande vragen overgegaan wordt, dient eerst de vraag beantwoord te worden of de beoogde ontwikkeling beschouwd kan worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State woningbouwontwikkelingen vanaf 12 woningen beschouwt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 9 woningen mogelijk en kan hierdoor niet beschouwd worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als onderbouwing kan bijvoorbeeld de uitspraak 201401119/1/R1 van de Raad van State aangedragen worden: *“In het plan zijn negen woningen opgenomen. Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, is de Afdeling van oordeel dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder 1, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.”*

De situatie dat de initiatiefnemer eigenlijk ambieert om in het gebied 12 woningen te realiseren is geen doorslaggevende factor die leidt tot een gewijzigde conclusie omtrent het voorgaande vraagstuk. Conform de juridische-planologische mogelijkheden en de situatie ten aanzien van de omgevingswaarden kunnen er maximaal 9 woningen gerealiseerd worden. Realisatie van meer woningen is niet haalbaar en onmogelijk, ook niet door middel van een herziening van het onderhavige bestemmingsplan. Harde belemmerende

factor voor de realisatie van extra woningen vormt de milieucirkel van het nabijgelegen timmerbedrijf (geluid). Getracht is om hiervoor een oplossing te vinden (door middel van aankoop of verplaatsing), echter dit heeft tot op heden geen succes gehad. Het is derhalve niet aannemelijk dat dit binnen de planperiode van het bestemmingsplan wel haalbaar zal worden. Derhalve kan het plan beschouwd worden als een woningbouwplan voor 9 woningen. Dit is formeel geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en de Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft dus niet verplicht doorlopen te worden bij het onderbouwen van de behoefte. Vanuit het oogpunt van een zorgvuldige belangenafweging is echter wel de gedachtenlijn achter de ladder doorlopen in het vervolg van deze paragraaf.

Onderbouwing Goede Ruimtelijke Ordening: Is er een (regionale) behoefte kwantitatief?

Samen met de gemeenten Buren, Culemborg, Geldermalsen, Lingewaal, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel vormt Maasdriel de Regio Rivierenland. In 2010 heeft het bestuur van Regio Rivierenland het derde Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2020 (KWP3) vastgesteld. Een programma waarin alle gemeenten op basis van regionaal afgestemde woningbouwbehoefte een planning en doorkijk geven welke woningen wanneer en waar worden gerealiseerd om op deze manier aan de woningbehoefte van in dit geval Maasdriel (en de Regio Rivierenland) te kunnen voldoen. Op basis van lokale woningbehoefteonderzoeken en provinciale prognoses hebben alle gemeenten eerst ten behoeve hiervan een gemeentelijk woningbouwprogramma opgesteld. In 2009 is hiervoor in Maasdriel een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd (Companen: Woningmarktonderzoek Bommelerwaard 3 december 2009).

In 2011 zijn alle gemeentelijke woningbouwprogramma's tegen het licht gehouden en is gekeken (door gemeenten, regio en provincie) wat bij de betrokken gemeenten de ruimte was tussen de plancapaciteit en de woningbehoefte. De provincie heeft – op basis van de lokale woningbehoefteonderzoeken – destijds in 2011 bepaald hoeveel woningen per gemeente en vervolgens voor de hele regio noodzakelijk waren.

Het woningbouwprogramma van gemeente Maasdriel is voor wat betreft de kwantitatieve woonbehoefte vastgelegd in de "Herijking Maasdriel Woningbouwprogramma 2012". De gemeente mag 1.100 woningen aan haar woningvoorraad toevoegen tot aan het jaar 2020. Bij de woningbouwplannen mag rekening gehouden worden met 30% planuitval, omdat uit ervaring blijkt dat niet alle plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden. In totaal mag de gemeente Maasdriel in de planning tot 2020 dus uitgaan van een aantal van 1.430 nieuw te bouwen woningen.

Het project Kasteelpark Ammerzoden maakt reeds onderdeel uit van het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010 – 2020. Destijds (2010) omvatte het plan Kasteelpark Ammerzone 20 woningen. Het plan Kasteelpark Ammerzoden maakt eveneens onderdeel uit van de 'Herijking Maasdriel Woningbouwprogramma 2012'. In januari 2014 heeft middels een formeel raadsbesluit het plan Kasteelpark Ammerzoden de hoogste

prioriteit gekregen, waardoor het project in de herijkte programmering opgenomen is voor de periode tot 2020.

In 2014 heeft de gemeente Maasdriel een 'Actualisering woningmarktonderzoek 2014' laten uitvoeren². Uit het onderzoek blijkt dat er in de periode 2014-2024 binnen de gemeente Maasdriel behoefte is aan ongeveer 1.075 woningen. De behoefte binnen de kern Ammerzoden is geraamd op 52 woningen in die periode.

In 2015 is het nieuwe Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland gereed gekomen met een daaraan gekoppelde doorvertaling naar de kernen³. Dit nieuwe regionale woningbehoefteonderzoek zal gebruikt worden als basis voor de nieuw te maken regionale afspraken omtrent het woningbouwprogramma, kwantitatief en kwalitatief. Het regionale behoefteonderzoek laat zien dat er per jaar voor de gehele regio Rivierenland een effectieve behoefte aan nieuwbouwwoningen tot 2025 is van 750 – 1.000 woningen per jaar. Voor de gemeente Maasdriel varieert de effectieve behoefte conform dit onderzoek binnen een bandbreedte van 70 – 100 woningen per jaar. In de rapportage met de doorvertaling voor de kernen, is voor de kern Ammerzoden voor de gehele periode 2015 – 2024 een woningbehoefte opgenomen variërend tussen de 70 en 90 woningen.

Het voorgenomen plan maakt de realisatie van maximaal 9 woningen mogelijk. Dit aantal woningen valt binnen het aantal woningen waaraan lokaal behoefte is en valt op het gemeentelijk herijkte woningbouwprogramma in de categorie met de hoogste prioriteit en is opgenomen voor de periode tot 2020. Wanneer kwantitatief gekeken wordt of deze behoefte reeds middels andere woningbouwprojecten ingevuld is / zou kunnen worden, dan is de conclusie dat (lokaal gezien) twee nieuwbouwprojecten relevant zijn:

- Recent is een bestemmingsplan vastgesteld waarbinnen woningbouw mogelijk is, gelegen in Ammerzoden Noord (Uilecotenweg). In deze eerste fase van Ammerzoden Noord worden 58 woningen mogelijk gemaakt. Dit plan omvat echter geheel ander woningtypen waardoor het project Kasteelpark niet als 'concurrerend' kan worden beschouwd. Plan Ammerzoden Noord en Kasteelpark geven beiden een antwoord op zeer verschillende woningbouwbehoeften van uiteenlopende doelgroepen op de woningmarkt
- Daarnaast loopt een initiatief voor de locatie Molendijk (De Hoef), waar 5 woningen beoogd worden in een op hoofdlijnen vergelijkbare categorie als de beoogde woningen voor de projectlocatie Kasteelpark.

Totaal is er in de kern Ammerzoden zicht op 72 woningen (waarvan 5 zachte capaciteit van de locatie Molendijk). Dit betekent dat een belangrijk deel van de behoefte van de

² Actualisering woningmarktonderzoek 2014, Companen, 10 juni 2014

³ Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland, SmartAgent, april 2015; Onderzoek woningbehoefte Bommelerwaard 2015, Companen, november 2015.

kern Ammerzoden voor de periode 2015 – 2024 hiermee ingevuld wordt⁴. Dat dit reeds geschiedt aan het begin van deze periode, is zeer begrijpelijk omdat in de afgelopen periode in de kern Ammerzoden zeer beperkt woningen gerealiseerd zijn, er is derhalve sprake van het inlopen van een achterstand situatie. Daarbij heeft de kern Ammerzoden een 'groei kernfunctie' voor de gemeente, heeft de kern een omvangrijk voorzieningen-aanbod (wat behouden dient te worden) en is derhalve concentratie van woningbouwprogramma in deze kern wenselijk. In de kernen in de directe omgeving van Ammerzoden vindt geen woningbouw op deze schaal plaats.

Daarbij komt dat voor het bepalen van de behoefte niet alleen op lokale schaal gekeken kan worden. Het plan voor Kasteelpark Ammerzoden omvat maximaal 9 grote vrijstaande woningen, op grote kavels, welke woningen gerealiseerd zullen gaan worden in de dure koopwoningen sector. Gezien de beoogde woninggrootte, de omvang van de kavels, de setting van een zeer aantrekkelijke ligging in een kwalitatief hoogwaardige omgeving (nabij het buitengebied, de rivier en aan de voet van het middeleeuwse kasteel Amerzoden) en de ambities ten aanzien van beeldkwaliteit, zijn deze 9 woningen niet (alleen) gericht op de lokale woningmarkt. Het plan beweegt zich op regionaal schaalniveau (en hoger). Het is derhalve goed om de vraag 'of gebouwd wordt voor concrete behoefte' ook kwalitatief en in (brede) regionale context te benaderen. Los hiervan, laat feitelijk een lijst met 10 geïnteresseerde kopers zien, dat er reeds daadwerkelijk en concreet lokale behoefte is aan de beoogde woningen in het Kasteelpark. De geïnteresseerde kopers zijn namelijk allen afkomstig uit de gemeente Maasdriel. De gemeente Maasdriel heeft kennis genomen van deze lijst.

Onderbouwing Goede Ruimtelijke Ordening: Is er een (regionale) behoefte kwalitatief?

In het hiervoor benoemde regionale woningbehoefteonderzoek, wordt ook stilgestaan bij de kwalitatieve behoefte binnen de regio en op gemeenteniveau. Omdat het plan voor het Kasteelpark Ammerzoden maximaal 9 woningen in de dure koopsector omvat, wordt daarom in dit kwalitatieve deel van de behoefteonderbouwing alleen op dat woningtype ingezoomd.

Het in genoemde behoefte onderzoek laat zien dat de gemeente Maasdriel momenteel reeds naar verhouding een dure woningvoorraad heeft (zoals ook het geval is in Lingewaard en Neerijnen). Het regionale onderzoek geeft min of meer ook een verklaring van deze relatief gemiddeld dure voorraad, namelijk de aantrekkelijke ligging in combinatie met de ligging in de 'A2-as' waar relatief veel hoog opgeleide kenniswerkers specifieke woonmilieus zoeken in of nabij de economische corridor (landelijk en ruim, historisch en authentiek). Het regionale behoefteonderzoek geeft ook aan dat naar de toekomst toe in

⁴ In een uitspraak van de Raad van State van 13 januari 2016 over het bestemmingsplan Ammerzoden-Noord heeft de Raad van State geconcludeerd, dat ook met de bouw van 9 woningen in het bestemmingsplan Kasteelpark de maximale harde plancapaciteit niet wordt overschreden.

deze A2-as (de paars/roze zone op hierna opgenomen kaartbeeld) een relatief hogere behoefte zal zijn aan dergelijke type woonmilieus in vergelijking tot andere delen binnen de regio rivierengebied. Het project Kasteelpark Ammerzoden komt aan deze behoefte tegemoet.

Wanneer gekeken wordt naar de kwalitatieve verdeling binnen de effectieve kwantitatieve woningbehoefte per jaar voor de regio Rivierenland in de periode tot 2025, dan laat het regionale onderzoek zien dat 26% van de totale behoefte, een behoefte aan de categorie 'koopwoningen, eengezins in hoge dure prijscategorie (meer dan € 350.000,-)' betreft. Deze categorie heeft daarmee het hoogste aandeel in het behoefteonderzoek. Als dit percentage vertaald wordt naar de gemeente Maasdriel (met gemeentebreed een effectieve behoefte per jaar tussen de 70 en 100 woningen), dan betekent dat ongeveer een behoefte aan koopwoningen in de hoge, dure categorie van 18 – 25 woningen per jaar in de periode tot 2025 voor de gemeente als geheel. De doorvertaling naar de kernen laat zien⁵, dat voor de kern Ammerzoden er voor de gehele periode 2015 – 2024 naar verwachting een behoefte zal zijn van circa 35 woningen in de categorieën twee-onder-een-kap en vrijstaand.



Afbeelding 3.1: Bron: Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland, SmartAgent, 28 april 2015

Daarnaast concludeert het regionale behoefteonderzoek dat er sprake is van een toenemende vraag naar dure eengezins koopwoningen op de (middel)lange termijn. De wonin-

⁵ Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland, SmartAgent, april 2015; Onderzoek woningbehoefte Bommelerwaard 2015, Companen, november 2015.

gen in het plan Kasteelpark Ammerzoden zijn derhalve gericht op een categorie woningzoekenden welke naar verwachting volgens het recente behoefteonderzoek toe zal nemen de komende periode. Specifiek is in het regionale woningbehoefte onderzoek ook ingegaan op de categorie 'topsegment' waarbij een onderscheid gemaakt wordt in de 'categorie 450.000,- Euro tot 650.000,- Euro (categorie topsegment laag)' en de 'categorie topsegment hoog' met een woningprijs van boven de 650.000,- Euro. De inschatting is dat in het hoge topsegment de nieuwbouwvraag voor de regio Rivierenland 5 – 10 woningen per jaar in de periode tot 2025 is. De vraag naar woningen in het lage topsegment is hoger. De mensen die op zoek zijn naar een woning in het topsegment hechten veel waarde aan een aantrekkelijke, luxe en hoogwaardige woonomgeving, zodat de woning naar de toekomst toe de waarde kan behouden. Aan deze voorwaarden wordt bij de woningen zoals beoogd in het plan Kasteelpark Ammerzoden voldaan. Het plan voor het Kasteelpark Ammerzoden geeft dus invulling aan een concrete woningbehoefte.

Omdat het een plan betreft met een specifiek type woningen, kan het marktgebied waarop het plan zich beweegt en invloed heeft, als bovenlokaal beschouwd worden (ook al laat de lijst met 10 geïnteresseerden zien dat er alleen al voldoende belangstelling is uit de gemeente Maasdriel zelf). De dure woningen in het topsegment zijn aantrekkelijk voor specifieke woningzoekenden vanuit een groot herkomstgebied. Om hierop grip te krijgen, is gekeken naar de verhuisbewegingen gericht op de gemeente Maasdriel. StatLine (CBS, inzicht in verhuisbewegingen) laat zien dat een belangrijk deel van de vestigers van buiten de gemeente naar Maasdriel afkomstig zijn vanuit Zaltbommel en Den Bosch. Vooral met Den Bosch is er sprake van een zeer sterke verhuisrelatie. Het regionale woningbehoefte onderzoek bevestigt dit ook. De meerderheid (55%) van de verhuisbewegingen vindt binnen de gemeente plaats (dit ligt op het gemiddelde niveau in Nederland, wat circa 50% is). Omdat er veel vestigers in Maasdriel afkomstig zijn vanuit Zaltbommel en Den Bosch en het plan zich richt op een doelgroep die zich (boven)regionaal beweegt en oriënteert, is in het kader van de onderbouwing van dit plan Kasteelpark contact opgenomen met deze specifieke gemeenten en de vraag voorgelegd, of er binnen deze gemeenten de komende periode vergelijkbare woningbouwprojecten beoogd zijn.

In de gemeente Zaltbommel is sprake van een enkel project welke enigszins op dezelfde doelgroep gericht is. Het betreft in beperkte mate de ontwikkeling De Virieupark welke in 2008 als woningbouwlocatie bestemd is en nu inmiddels gereed is voor woonontwikkelingen. De hier beoogde kavels en woningtypen zijn iets kleiner van omvang dan beoogd in het Kasteelpark te Ammerzoden. Daarnaast worden in het gebied De Waluwe 2 zes ruime tweekappers gerealiseerd, deze zijn gericht op een ander segment. In het plan Schoolstraat-oost in Gameren is het op basis van het bestemmingsplan mogelijk om naast sociale woningen (die gerealiseerd worden door de woningbouwcorporatie) ook 9 bouw kavels in de vrije sector te ontwikkelen met een grootte variërend van circa 600 m2 tot 1500 m2. Deze ontwikkeling is qua woontype wel vergelijkbaar met het project Kasteelpark. Echter de ligging van het project Kasteelpark in Ammerzoden naast het kasteel,

maakt het uniek en daarmee aantrekkelijker voor een specifieke doelgroep uit een grote regio.

Kwantitatief gezien wordt door de combinatie van deze projecten niet de ruimte overschreden zoals die uit het regionale woningbehoefteonderzoek naar voren komt: 5 tot 10 woningen per jaar in de periode tot 2025 voor de regio Rivierenland. Daarbij is de locatie Kasteelpark ook gelegen in de A2-zone, die conform het regionale onderzoek ook bij uitstek geschikt is voor de realisatie van dergelijke woningtypen: er is hier sprake van relatief veel hoog opgeleide kenniswerkers, die specifieke woonmilieus zoeken in of nabij deze economische corridor (landelijk en ruim, historisch en authentiek).

In de gemeente 's- Hertogenbosch zijn aan de zuidzijde van het gebied Haverleij, 12 zogenaamde 'bosrandkavels' gepland van circa 800 - 1200 m². Deze kavels worden omzoomd door een bosrand en ook de helft van de kavels zelf is ingeruimd voor bosaanleg. Hierbij kan het huis maximaal 200 m² oppervlak beslaan en de tuin maximaal 600 m² (waarbij dan 200 – 600 m² aan oppervlak als bos gerealiseerd wordt). Het betreft derhalve een ander type woning met beperktere mogelijkheden. Ook is er bij de Haverleij geen sprake van een aantrekkelijk inbedding in een dorpse setting met bijbehorende voorzieningen en een ligging naast een historisch kasteel. Dit maakt per saldo dat er geen sprake is van een geheel vergelijkbare ontwikkeling.

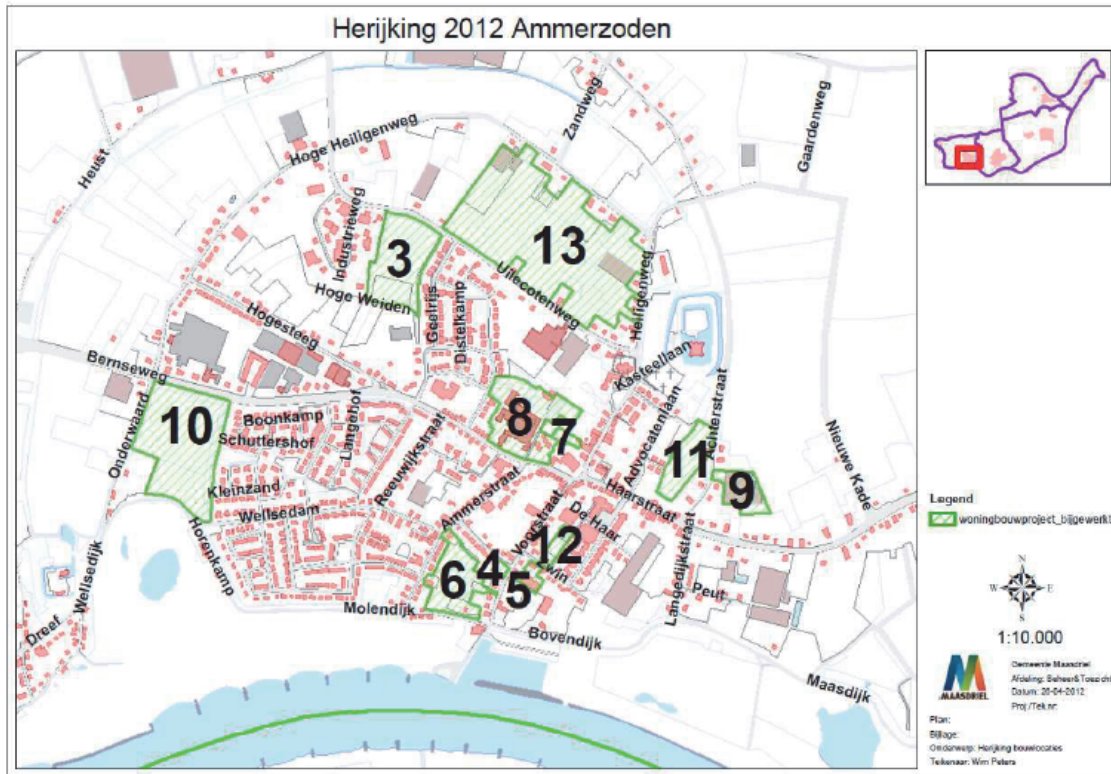
In het algemeen kunnen de woningen die gerealiseerd worden in het kader van trajecten rondom vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (welke een omvang mogen hebben van maximaal 750 m³) als vergelijkbare woningen beschouwd worden (gekeken naar de kleinste kavels in het project Kasteelpark). Dit betreft echter allen incidentele, solitair gelegen woningen in het buitengebied, welke geen onderdeel uitmaken van een aantrekkelijke dorpse setting aan de voet van een oud middeleeuws kasteel, met een brede rivier en dorpse voorzieningen om de hoek. Hierdoor kunnen de incidentele particuliere ontwikkelingen in het buitengebied, niet als vergelijkbare initiatieven beschouwd worden als gevolg waarvan mogelijk reeds invulling gegeven zou kunnen worden/zijn aan de behoefte waarop ook het project Kasteelpark Ammerzoden zicht richt.

De conclusie op basis van voorgaande overwegingen is dat er gesteld kan worden dat er in de periode tot 2025 regionaal behoefte is aan woningen zoals voorgesteld in het plan Kasteelpark Ammerzoden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Contact met gemeenten in de regio waarmee de gemeente Maasdriel een sterke verhuisrelatie heeft laten zien dat deze behoefte niet reeds ingevuld wordt door harde plannen elders. Daarbij komt dat het project dermate uniek is dat het niet vergelijkbaar is met andere projecten en zich beweegt in een niche van de woningmarkt.

Onderbouwing Goede Ruimtelijke Ordening: ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik, dient bij nieuwe ontwikkelingen eerst onderzocht te worden of aan de behoefte tegemoet gekomen kan worden op een locatie in bestaand stedelijk gebied, door middel van inbreiding of transformatie. Het plangebied voor het Kasteelpark Ammerzoden betreft een inbreidingslocatie, ingebed in bestaand stedelijk gebied van de kern Ammerzoden, omsloten door woon- en niet-woonfuncties. In het geldende bestemmingsplan 'Ammerzoden' (vastgesteld 16 mei 2012) heeft de locatie de bestemming 'agrarisch', er ligt daarnaast in het bestemmingsplan uit 2012 echter ook de aanduiding 'wro-zone - bebouwd gebied' (artikel 28.2) op. Ter plaatse van deze aanduiding is uitbreiding van de bebouwing toegestaan conform de provinciale Structuurvisie 'Streekplan Gelderland 2005'. Naast de ligging omsloten door stedelijk gebied, laat ook deze aanduiding zien dat de locatie gezien wordt als bestaand stedelijk gebied en woningbouw in principe mogelijk geacht wordt in het gebied conform reeds het streekplan uit 2005.

In de 'Herijking Maasdriel Woningbouwprogramma 2012' zijn door de gemeente Maasdriel alle locaties in beeld gebracht die geschikt en beschikbaar zijn voor het realiseren van woningbouw en die liggen binnen de bebouwingscontour waarbinnen gebouwd mag worden (provinciaal beleid). Deze locaties zijn als projecten opgenomen in het woningbouwprogramma. Met deze inventarisatie zijn alle mogelijkheden tot woningbouw ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van Ammerzoden in beeld gebracht. Onderhavig voornemen is één van deze projecten. Het gaat om project nummer 11.



De op bovenstaande afbeelding aangegeven locaties onder nummers 3, 6⁶, 8, 10 zijn niet opgenomen in het woningbouwprogramma 2020. Bij deze locaties zijn initiatieven voor het realiseren van woningbouw ontplooid, echter om verschillende redenen is bij de planvoorbereiding gebleken dat deze locaties belemmeringen met zich meebrengen, waardoor het niet mogelijk is de hier geprogrammeerde woningen voor 2020 te realiseren.

Locatie 9 is afgefallen voor woningbouwontwikkeling. Dit gebied zal nu het compensatiegebied zijn voor de steenuil.

Voor de locatie 13 Ammerzoden – Noord geldt inmiddels een onherroepelijk bestemmingsplan.

De overige locaties die wel geschikt zijn, zijn reeds ontwikkeld. Alternatieve locaties en mogelijkheden in de vorm van transformatie, herontwikkeling en inbreiding om het planvoornemen te realiseren zijn niet beschikbaar.

Tenslotte nog het volgende. Naast het feit dat er geen (milieu)belemmeringen zijn om het Kasteelpark te ontwikkelen als woningbouwlocatie en de gronden in eigendom zijn van

⁶ Voor een klein deel van locatie 6 is inmiddels wel een bestemmingsplan in ontwikkeling. Het gaat hier om het plan Molendijk voor maximaal 5 woningen.

de ontwikkelaar is er ook een belangrijke stedenbouwkundige reden om juist deze locatie om te zetten naar een woonwijk. De locatie is uitermate geschikt om te voldoen aan de regionale kwalitatieve behoefte gelet op de ligging naast het kasteel Ammersoyen. Dit maakt het een exclusieve locatie voor exclusieve woningen.

Conclusie

Onderhavig plan betreft formeel geen nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat het slechts maximaal 9 woningen mogelijk maakt. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft dus niet verplicht doorlopen te worden bij het onderbouwen van de behoefte. Derhalve worden vanuit het rijksbeleid in dit opzicht geen belemmeringen voorzien ten aanzien van de planvorming.

Vanuit het oogpunt van een zorgvuldige belangenafweging en een goede ruimtelijke ordening is desondanks de gedachtenlijn achter de ladder wel doorlopen. Hieruit blijkt dat het onderhavige plan invulling geeft aan specifieke kwalitatieve woningbouwbehoefte en dat er ook daadwerkelijk kwantitatief behoefte aan is. Uit een locatieafweging is gebleken, dat de locatie Kasteelpark uitermate geschikt is gelet op de nabijheid van het kasteel Ammersoyen en elders binnen Ammersoyen geen alternatieve woningbouwlocaties voorhanden zijn. Het project ligt binnen het stedelijk gebied, waardoor ook vanuit dat opzicht sprake is van zuinig ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie Gelderland op 9 juli 2014 vastgesteld. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden: hoe kan de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief meegroeien met een veranderende vraag? Zij zien daarbij de volgende opgaven:

- focus van nieuwbouw naar het benutten van de bestaande voorraad;
- van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd.

De provincie streeft op regionale schaal naar afspraken met gemeenten en woningbouwcorporaties over de (netto) groei van de woningvoorraad op basis van een recente huishoudensprognose (Primos). De kwantitatieve opgave per regio wordt vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Met de programmeringsafspraken wordt bereikt:

- afstemming met buurprovincies;
- het voorkomen van concurrentie om inwoners en bijbehorende onbedoelde migratiestromen tussen regio's en gemeenten;
- de keuze bepalen voor de beste locaties voor woningbouw;
- het verkleinen van de kans op leegstand;
- voorzien in de aangetoonde kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de Gelderse bevolking;
- het bevorderen van binnenregionale samenwerking;
- het meewegen van de mogelijkheden die de bestaande woningvoorraad en vrijkomend of leegstaand vastgoed bieden;
- duidelijkheid over hoe om te gaan met overcapaciteit van woningbouwplannen;
- het voorkomen van nieuwe overcapaciteit aan woningbouwplannen.

De provincie neemt in het maken van de programmeringsafspraken een regierol.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen, staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (behoefte, bestaand stedelijk gebied, bereikbaarheid).

Doorwerking plangebied

De voorgestane ontwikkeling betreft het toestaan van maximaal 9 nieuwe woningen op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Wat betreft de ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt verwezen naar het rijksbeleid onder het kopje 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ontwikkeling is dus in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gelderland.

Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld op 24 september 2014. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie.

Ten aanzien van het aspect wonen is het volgende voorschrift (artikel 2.2) opgenomen:
In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Doorwerking plangebied

Verwezen wordt naar het rijksbeleid onder het kopje 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De verordening vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard

Het WRP⁷ is het overkoepelend beleidsplan waarin de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel en het waterschap Rivierenland de ambities rondom riolering verwoorden.

De ambitie is om bij nieuwbouwlocaties meteen duurzame systemen toe te passen, waarbij vuil en schoon water zoveel mogelijk gescheiden blijft. Voor de inzameling van overtollig hemelwater wordt de infrastructuur hiervoor zodanig ingericht dat bij nieuwbouw de ontwikkelaar in staat wordt gesteld het hemelwater (voor een deel) op eigen terrein te verwerken (lozen op aangrenzende sloot en/of infiltratie in de bodem). Indien verwerking op eigen terrein niet mogelijk is dan kan de ontwikkelaar/particulier het hemelwater bovengronds afvoeren naar het gemeentelijke hemelwaterstelsel. Wanneer volop oppervlaktewater aanwezig is, is het niet doelmatig een inzoomriool voor de afvoer van hemelwater aan te leggen. In de Bommelerwaard is infiltratie (buiten het eigen terrein) niet aan de orde.

Doorwerking plangebied

In de waterparagraaf is aangetoond dat het overtollig hemelwater binnen het plangebied opgevangen kan worden. Tevens is hier aangegeven dat in de uitwerking het hemelwater afgekoppeld en bij voorkeur bovengronds wordt afgevoerd naar de wadi en sloot.

Samen door één buis, afsprakenkader voor riolering

In de nota Samen door één buis⁸ heeft het waterschap Rivierenland een specifiek kader vastgelegd over watertaken die door de gemeenten worden uitgevoerd. Het waterschap heeft dit gedaan omdat de watertaken van de gemeenten nauw samenhangen met de taken van het waterschap, zodat de afstemming in steeds grotere mate nodig is. De invloed van allerlei stedelijke gebruiksfuncties op het water is groot. De wijze waarop de gemeenten de openbare ruimte inrichten en beheren (o.a. het functioneren van het rioolstelsel), is van directe invloed op de waterkwantiteit – kwaliteit van het stedelijke water. Deze verwevenheid van het beheer van openbare ruimte en watersysteem leidt er toe dat er een goede afstemming moet zijn tussen de gemeenten en het waterschap: ieder vanuit zijn eigen taak en verantwoordelijkheid.

⁷ Achtergronddocument Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard, Oranjewoud, 11 april 2012

⁸ Samen door één buis, afsprakenkader voor riolering, Waterschap Rivierenland, 19 december 2012

Doorwerking plangebied

In het kader van vooroverleg heeft de genoemde afstemming plaatsgevonden tussen Waterschap en Gemeente over de capaciteit, inrichting en het beheer van de waterberging in het plangebied (zie verder de waterparagraaf).

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Maasdriel

De structuurvisie Maasdriel betreft zowel inhoudelijk als juridisch-planologisch een actualisatie van de gemeentelijke StructuurvisiePlus 2004-2015. De Structuurvisie voldoet aan de eisen die aan gemeentelijke structuurvisies gesteld worden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en vertaalt de nieuwste beleidsmatige visies en uitgangspunten door in een helder en leesbaar ruimtelijk beeld (het zogenaamde 'ruimtelijk casco'), met bijbehorend uitvoeringsprogramma (het 'projectenplan'). Het project Kasteelpark is in het projectenplan van de structuurvisie opgenomen met 20 woningen na 2014 (woningbouwproject nr. 7).

In de visie worden in het 'projectenplan' concrete ontwikkelingsrichtingen gegeven voor de korte en middellange termijn. Onderstaand is het relevante beleid voor het onderhavige plangebied weergegeven.

De bestaande kernen en linten in Maasdriel vervullen een belangrijke rol voor het accommoderen van de nieuwe ruimtevraag. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel niet overal binnen de bestaande kernen en linten mogelijk, maar kunnen uitsluitend plaatsvinden op hiervoor geschikte locaties. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van de betreffende kern of het lint en de omgeving. De nieuwbouw moet het bestaande karakter respecteren. Ook hier dient rekening gehouden te worden met karakteristieke doorkijken naar het landschap, de aanwezigheid van monumenten en de structuur van het rivierenlandschap. Uitgangspunt voor de bestaande kernen en linten is inbreiden voor uitbreiden.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan betreft een inbreidingslocatie in een bestaande kern. De nieuwbouw wordt op een door woningbouw ingesloten perceel gerealiseerd. In de structuurvisie is beleid op hoofdlijnen voor nieuwe woningbouw opgenomen. Verwezen wordt naar het rijksbeleid onder het kopje 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De wegen in de omgeving van het plangebied (Haarstraat, Achterstraat) hebben een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur. Een akoestisch onderzoek is dan ook noodzakelijk. Er is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd.⁹ Hieronder worden enkel de conclusies van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

Uit het onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij twee nieuwbouwwoningen op de bovenste verdieping ten gevolge van verkeer op de Haarstraat wordt overschreden. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Indien de bovenste verdieping van deze twee woningen in de richting van de Haarstraat doof wordt uitgevoerd wordt bij alle woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit is echter niet gewenst. Afscherpende maatregelen zijn ter plaatse niet mogelijk/niet gewenst.

⁹ Akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaai) Achterstraat / Kasteelpark Ammerzoden (kenmerk 15.904-FB.w-2). Amitec BV, 13 april 2015.

Voor de twee woningen die een te hoge geluidbelasting ondervinden ten gevolge van verkeer op de Haarstraat wordt een hogere grenswaarde vastgesteld.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling (maximaal 9 woningen) valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekenende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Conclusie

Woningen zijn kwetsbare objecten waardoor getoetst is aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Volgens de risicokaart van de Provincie Gelderland ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting en ook niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen of transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ten slotte ligt het plangebied ook niet binnen veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Er zijn voor wat betreft externe veiligheid dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.5 Bodem

In het kader van het bestemmingsplan vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er dient in beeld te worden gebracht of de beoogde functie of het beoogde gebruik kan worden toegelaten met het oog op de bodemkwaliteit. Dit houdt in dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen beletsel mag zijn voor de beoogde bestemming of gebruik.

Er zijn dan ook diverse bodemonderzoeken uitgevoerd.¹⁰ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

In juli / oktober 2009 is op de onderzoeklocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn in de bovengrond achtergrondwaarde overschrijdingen voor de parameters cadmium, lood en zink aangetroffen en in de ondergrond een lichte verontreiniging voor de parameters nikkel en minerale olie aangetroffen. De aangetroffen achtergrondwaarde-overschrijding voor lood, wordt waarschijnlijk veroorzaakt door de bijmengingen van (puin, kolen, sintels e.d.) in de bovengrond en ondergrond. In peilbuis P1 is een tussenwaarde overschrijding voor de parameter barium aangetroffen en in peilbuizen P2 en P3 is een streefwaarde overschrijding voor de parameter barium aangetroffen.

In maart 2015 zijn de peilbuizen herbemonsterd, hierbij is in peilbuis P1 een interventiewaarde overschrijding voor de parameter barium, en in peilbuizen P2 en P3 een streefwaarde overschrijding voor de parameter barium aangetroffen. Er zijn tijdens deze onderzoeken geen aanwijzingen (bijvoorbeeld bijmengingen) gevonden, waarmee deze overschrijdingen kunnen worden verklaard.

In vergelijking met de analyseresultaten uit het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek zijn de overschrijdingen van parameter barium in het grondwater iets groter geworden. Er zijn tijdens het verkennend bodemonderzoek en het herplaatsen van de peilbuizen geen duidelijke aanwijzingen (bijv. bijmengingen) gevonden die deze overschrijdingen kunnen verklaren. In het grondwater nabij rivieren worden metalen (waaronder Barium) vaker, van nature in verhoogde waarden aangetroffen. Wij adviseren om geen grondwater te gebruiken voor consumptie of werkzaamheden (wassen, spoelen e.d.).

In december 2009 is op de onderzoeklocatie een verkennend asbestbodemonderzoek uitgevoerd, waarin geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

¹⁰ Historisch bodemonderzoek en herbemonstering peilbuizen (kenmerk 14.729-NEN.01 en referentie 14.729-001), Amitec bv, 10 april 2015, Aanvullend bodemonderzoek project Achterstraat 5 te Ammerzoden, Amitec bv, 17 juli 2015, Rapportage Sanscrit Kasteelpark Ammerzoden, Amitec bv, code 15.711, 30 juli 2015, Briefrapport toelichting risico-analyse en hoge PAK-concentratie in grondmengmonster, Amitec bv, 31 juli 2015, Briefrapport uitsplitsing grondmengmonster op PAK, Amitec bv, 18 augustus 2015

Indien grond van deze locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor toepassing van de grond elders dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring) gevraagd worden.

Formeel gezien kan de bodem van de onderzoekslocatie niet als multifunctioneel worden beschouwd. De gemeten concentraties zijn echter van dien aard dat er, volgens de Wet bodembescherming, geen nader bodemonderzoek noodzakelijk is. Op basis van de onderzoeksresultaten is géén nader onderzoek noodzakelijk en bestaan er vanuit milieu hygiënisch oogpunt géén belemmeringen voor het huidige gebruik en voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

Naar aanleiding van het hierboven beschreven bodemonderzoek is in overleg met omgevingsdienst Rivierenland bepaald dat aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd moet worden. Dit onderzoek wordt uitgevoerd en wordt in onderhavig bestemmingsplan verwerkt voordat het plan als ontwerp ter inzage wordt gelegd.

In het grondwater van één peilbuis (direct zuidelijk van perceel Achterstraat 5) is tot twee keer toe een Bariumconcentratie boven de Interventiewaarde gemeten. De bron van deze verontreiniging is niet humaan en levert geen noemenswaardige humane risico's op. Volgens het bevoegd gezag Wbb (de provincie) is het daarom niet nodig de verontreiniging nader te onderzoeken of te saneren. Het onderzoeksbureau stelt voor een gebruiksbeperking voor het grondwater op te nemen om alle risico's uit te sluiten. De provincie beveelt aan die gebruiksbeperking over te nemen. Dit is gebeurd in de gebruiksregels in artikel 10 lid 3.

Nadat de bebouwing behorende bij pand Achterstraat 5 gesloopt is ter plaatse nog een verkennend asbest-in-grond bodemonderzoek conform NEN 5707 moet plaatsvinden in het kader van een omgevingsvergunning Bouwen op die locatie.

4.6 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

Er is een waterparagraaf opgesteld.¹¹ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij deze toelichting.

Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% (bij waterberging in oppervlaktewater) en 664 m³ bij bui T=100+10% (bij berging in wadi en andere bergingsvoorzieningen). In de huidige situatie is het plangebied onverhard. In onderstaande tabel zijn de verharde oppervlakten van de nieuwe situatie inzichtelijk gemaakt. De oppervlakten zijn bij benadering en bepaald aan de hand van de inrichtingsschets en de regels uit het bestemmingsplan.

verhard oppervlakte		
openbare verharding (rijweg + voetpad)	+	1.645 m ²
bebouwing (30% van bouwpercelen)	+	3.270 m ²
bebouwing bestaand	-	270 m ²
vrijstelling	-	500 m ²
totaal		4.145 m²

benodigde berging		
Compensatie bestaande sloot		450 m ³
T=10+10% (436 m ³ /ha)		181 m ³
T=100+10% (664 m ³ /ha)		275 m ³
Totaal (T=100+10%)		695 m³

gerealiseerde berging		
Nieuwe sloot		200 m ³
Nieuwe wadi breed		522 m ³
Totaal		722 m³

De nieuwe waterberging bestaat uit een nieuwe watergang die aansluit op de Meersloot. In het verlengde daarvan komt een wadi met flauw talud en vloeiend verloop zodat de wadi's beheerd kunnen worden als gazon.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals opgenomen in deze rapportage, kan binnen het plan een extreme situatie (T=100 jaar) worden geborgen. De ontwikkeling is daarmee in principe zowel ruimte als tijd waterneutraal. Er wordt dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht voor de bestemmingswijziging. In de verdere planvorming zal het hemelwaterafvoersysteem (HWA) alsmede het vuilwatersysteem (DWA) nog nader uitgewerkt worden.

¹¹ Kasteelpark Ammerzoden, waterparagraaf (projectnr. 211x06891). BRO, 29 juni 2015.

In het plangebied bevinden zich twee overstortleidingen. Deze zullen verplaatst worden naar de Meersloot.

Het hemelwater zal worden afgekoppeld. Bij voorkeur gebeurt dit bovengronds richting wadi / watergang. Het huishoudelijk afvalwater wordt in de toekomstige situatie aangesloten op het bestaande stelsel in de Achterstraat.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf is in het kader van de watertoets door de gemeente Maasdriel voorgesteld aan het Waterschap Rivierenland. De reactie van het waterschap is verwerkt in deze waterparagraaf.

Water in relatie tot de verbeelding en de planregels

Binnen de bestemmingen Groen, Verkeer, Water en Wonen worden waterhuishoudkundige voorzieningen direct mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen Waterstaat – Waterberging en Waterstaat – Waterlopen opgenomen ter bescherming van de waterloop en de waterberging.

4.7 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Middels een verkennend flora- en faunaonderzoek¹² is een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

Toetsing gebiedsbescherming - Wettelijke gebiedsbescherming

Het onderzoeksgebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Rijntakken, ligt op tien kilometer van het onderzoeksgebied. Gezien deze afstand en de beperkte omvang van de ontwikkeling hoeft in het plan geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming. De geplande ontwikkeling in het plangebied heeft geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

¹² Quickscan flora en fauna Kasteelpark, Ammerzoden (projectnr. 211x06891.081227_2). BRO, 24 maart 2015.

Toetsing gebiedsbescherming - Planologische gebiedsbescherming

Het onderzoeksgebied ligt buiten het GNN en buiten de GO. In de planvorming voor deze ontwikkeling hoeft verder geen rekening gehouden te worden met planologische bescherming van natuurwaarden.

Toetsing Flora- en faunawet

Er zijn voor wat betreft flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling, onder voorbehoud van de volgende voorwaarden:

- Het onderzoeksgebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde (tabel 1) grondgebonden zoogdieren zoals veldmuis, mol, haas, wezel en vos. Daarbij zijn er diverse holen van konijnen (eveneens tabel 1) aangetroffen. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Het onderzoeksgebied vormt geschikt habitat voor vleermuizen welke allen zwaar beschermd zijn (tabel 3). Binnen het onderzoeksgebied kunnen vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn in de houtopstand waar in meerdere bomen diverse voor vleermuizen geschikte holten aanwezig zijn. Met kap van de houtopstand zijn negatieve effecten op vaste verblijfplaatsen niet op voorhand uitgesloten. Daarnaast vormt het onderzoeksgebied geschikt foerageergebied en vliegroute voor meerdere soorten vleermuizen en kan met kap van de houtopstand belangrijk foerageergebied en/of vliegroutes verloren gaan. Negatieve effecten voor foerageergebied en vliegroutes voor vleermuizen worden tevens niet op voorhand uitgesloten. Onderzoek naar het functioneel gebruik (aanwezigheid verblijfplaatsen, foerageergebied en vliegroutes) van het onderzoeksgebied door vleermuizen is noodzakelijk.
- Binnen het onderzoeksgebied zijn diverse soorten broedende vogels te verwachten in de houtopstand, rietkragen, ruigtevegetatie en schuurtjes. Over het algemeen zijn nesten van de meeste soorten vogels uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Door de werkzaamheden buiten de broedperiode (half maart- half augustus) uit te voeren, wordt het risico op overtreding van de Flora- en Faunawet voor deze vogelsoorten sterk verminderd. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen plaatsvinden dienen de uitvoeringslocaties vooraf en tijdens de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te zijn voor broedende vogels. Dit kan door het kort maaien en houden van de aanwezige vegetatie voorafgaand en tijdens het broedseizoen.
- Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht kan grondverzet ter plaatse van bezette konijnenholen niet plaatsvinden tijdens de kraamperiode (globaal tussen maart en augustus).

- Het strekt tot de aanbeveling de nieuwe bebouwing te voorzien van voor huismussen geschikte nestlocaties door middel van het plaatsen van bijv. vogelvides.

Aanvullend onderzoek naar vleermuizen

Gezien bovenstaande conclusies heeft vanwege de kap van de houtopstand aanvullend onderzoek naar vleermuizen plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van vleermuizen. Hiermee is aangetoond dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de vleermuis. Het aanvullende onderzoek is als bijlage 9 in het bijlagenboek gevoegd¹³.

Aanvulling quickscan flora – en fauna Kasteelpark

Naar aanleiding van dit vleermuizenonderzoek en ingebrachte zienswijzen is een aanvullende quickscan flora- en fauna uitgevoerd. Onder andere is gekeken naar de steen- en bosuil. Deze aanvullende quickscan is als bijlage 10 in het bijlagenboek gevoegd¹⁴. Naar aanleiding van de quickscan zijn in de regels voorwaardelijke verplichtingen opgenomen (artikel 14, lid 2) ter behoud van de steenuil en de noodzakelijke aanleg van een nieuw foerageergebied aan de andere zijde van de Achterstraat.

Ook is een extra aanduiding opgenomen op de verbeelding en is op de verbeelding de vliegroute van de steenuil naar het nieuwe foerageergebied veiliggesteld door direct ten noorden van het perceel Achterstraat 3 het vlak waar bijgebouwen zijn toegestaan op de verbeelding iets te verkleinen.

Tenslotte heeft een onderzoek op het alternatieve foerageergebied en de omgeving hiervan (min. 300 meter) halverwege februari 2016 plaatsgevonden. Dit onderzoek is als bijlage 11 in het bijlagenboek gevoegd.

4.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

Beleidskader

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

¹³ Aanvullend vleermuizenonderzoek Kasteelpark_Achterstraat te Ammerzoden, Econsultancy, 13 november 2015.

¹⁴ Aanvulling quickscan flora en fauna Kasteelpark, BRO, januari 2016

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Meersloot

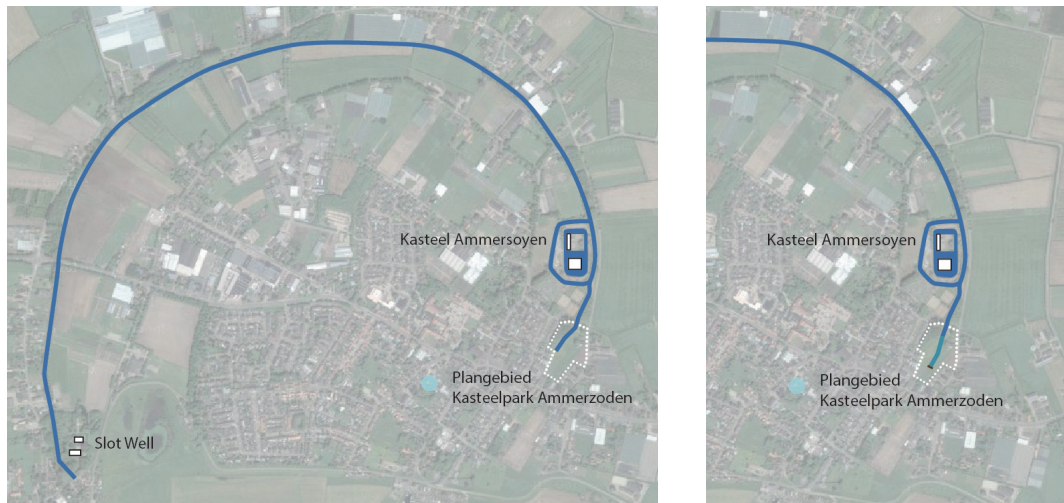
De Meersloot (of Mèrsloot) is een sloot die om de kern Ammerzoden heen ligt op de locatie waar tot 1354 de rivierbedding van de Maas lag. De sloot is een gekanaliseerde watergang van het restant van een oude Maasbocht. Tegenwoordig begint de Meersloot als een smalle sloot ten zuiden van Kasteel Ammersoyen (binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan) en komt uit in de buitengracht van dit kasteel. Het kasteel werd dan ook oorspronkelijk gebouwd in of aan de Maas. Ten noorden van de kasteelgracht gaat de Meersloot als een bredere sloot verder noordwaarts, om vervolgens langs Worragen als een boog om Ammerzoden te lopen.



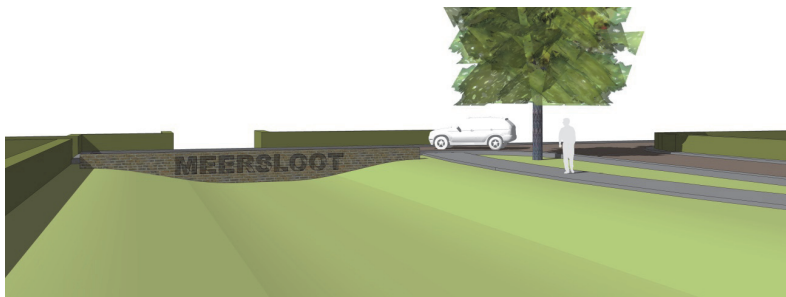
Afbeelding 4.1: Huidige verschijningsvorm van de Meersloot binnen het plangebied

De sloot komt uit nabij het Slot van Well. Langs het grootste deel van de Meersloot loopt een wandelpad. Het wegenpatroon rondom Ammerzoden is gebaseerd op deze oude Maasarm en daardoor als geheel zeer goed herkenbaar en als waardevol te beoordelen.

Binnen het plangebied wordt ingespeeld op de cultuurhistorische waarde van de Meersloot door deze centraal in het plangebied op te nemen en er een wandelpad langs te leggen zoals langs een groot deel van de Meersloot ligt. De Meersloot is deels vormgegeven als watergang (lager gedeelte van het plangebied) en deels vormgegeven als wadi van 12,5 meter breed (in het hoger gedeelte van het plangebied). Als afronding van de Meersloot wordt voorgesteld een keermuur (afbeelding 4.3) te maken van bakstenen die refereren aan de bakstenen van Kasteel Ammersoyen. De naam 'Meersloot' wordt uitgespaard uit de keermuur als extra herkenning. Door middel van bijvoorbeeld een informatiebord kan een verwijzing gemaakt worden naar de plek, waar de sloot in het verleden geleden heeft. Nadere detaillering van een en ander wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan. In de regels wordt een keermuur expliciet mogelijk gemaakt.



Afbeelding 4.2: huidige (links) en voorgestelde (rechts) ligging Meersloot in relatie tot plangebied



Afbeelding 4.3: extra aandacht voor afronding van de Meersloot

Conclusie

In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook zijn er geen overige waardevolle gebouwen aanwezig. Conform de kaart 'Geldersche cultuurhistorie' komen in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen voor.

In de nabijheid is het kasteel Ammersoyen aan Kasteellaan 1 gelegen. Daarnaast zijn in de omgeving aanwezig het rijksmonument aan Mr. La Grostraat 29 (kerk en toren) en de gemeentelijke monumenten aan Mr. La Grostraat 3, 5 en 27, aan Haarstraat 1 en aan Achterstraat 1.

Het stedenbouwkundig plan kent een open middengebiet dat zich uitstrekt tot aan de noordelijke rand van het plangebied. Daarmee is de ruimtelijke relatie met het kasteel gewaarborgd. Door de Meersloot centraal in het open middengebiet te plaatsen wordt ingespeeld op de cultuurhistorische waarde hiervan. Afbeelding 2.2 in deze toelichting brengt dit in beeld. De opzet met grote woningen op grote kavels past in de uitstraling die het kasteel heeft op zijn omgeving.

Archeologie

Beleidskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Op de gemeentelijke verwachtingskaart is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. Volgens deze kaart geldt voor noordwestelijk deel van het plangebied een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden, voor het zuidoostelijk deel van het plangebied geldt een lage kans. Er is dan ook een archeologisch onderzoek uitgevoerd.¹⁵ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied in een oude restgeul van de Maas is gelegen. De verwachting voor het plangebied dient daardoor bijgesteld te worden naar een lage verwachting voor alle perioden. Het aantreffen van een nederzetting kan uitgesloten worden. Er bestaat nog wel de mogelijkheid dat er in het plangebied afvalresten aangetroffen worden. Hieraan kan echter geen grote waarde gehecht worden. Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek wordt daarom geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Het noordwestelijke gedeelte van het plangebied is niet meegenomen in het archeologisch onderzoek. De oudtijdse bewoningssporen in Ammerzoden (niet ouder dan circa 900 na Chr.) liggen allen op/aan/langs de Meersloot. Aangezien het veldonderzoek uit 2009 geen duidelijke aanwijzingen heeft opgeleverd, gevoegd bij het feit dat de perceleering op de kadastrale minuut van begin 19^e eeuw geen aanleiding geeft om historische structuren te verwachten, hoeft geen onderzoek voor het noordwestelijke gedeelte van het plangebied te worden uitgevoerd.

Gezien het bovenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Mochten er tijdens het uitvoeren van civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht volgens de monumentenwet, art, 53, lid 1 en 2.

¹⁵ Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO), door middel van boringen Kasteelpark, Ammerzoden gemeente Maasdriel (projectnr. 15740609/36003). Becker & Van de Graaf bv, 10 augustus 2009.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

De woningen worden ontsloten via de nieuwe ontsluiting vanaf de Achterstraat. Deze ontsluiting sluit aan op de straat Binnenhoven, echter dit is alleen een calamiteitenroute. Dus voor normaal gemotoriseerd verkeer is de ontsluiting geen doorgaande route naar de aangrenzende woonwijk. Dit wordt geregeld middels een calamiteitsvoorziening in/aan de weg.

De extra verkeersdruk die door de 9 woningen ontstaat op de Achterstraat is zodanig, dat de Achterstraat niet opnieuw ingericht hoeft te worden. De bestaande weg kan de beperkte groei aan verkeer verwerken.

Parkeren

Elke initiatiefnemer van een bouwplan is verantwoordelijk voor het realiseren van een eigen parkeeroplossing op eigen terrein. Voor een woning geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen. Op de grote percelen van de woningen is voldoende ruimte aanwezig voor twee parkeerplaatsen. Daarnaast zal door de aanleg van langsparkeerplaatsen langs de nieuwe ontsluitingsweg ook nog parkeerruimte in het openbaar gebied worden aangelegd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm voor deze woningen.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen en andere niet-woonfuncties op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.¹⁶

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven/activiteiten. Het plangebied bevindt zich (gedeeltelijk) binnen de richtafstanden van ROAM, de Action en het tennispark. Er zijn twee onderzoeken uitgevoerd naar de invloed van deze bedrij-

¹⁶ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

ven/activiteiten op de voorgestane ontwikkelingen.¹⁷ Hieronder worden enkel de conclusies van deze onderzoeken weergegeven. De volledige rapportages zijn bijlages bij deze toelichting.

Doorwerking plangebied

In het omgevingsonderzoek van Agel adviseurs is de geluidbelasting ten gevolge van deze bedrijven/activiteiten, ter plaatse van de bouwvlakken berekend. Daarnaast is de geluidbelasting ten gevolge van de verkeersgeneratie van het plangebied ter plaatse van de bestaande woningen inzichtelijk gemaakt.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van ROAM, de Action en het tennispark ter plaatse van de bouwvlakken voldoet aan de gehanteerde grenswaarden. Daarnaast blijkt dat ook de geluidbelasting ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van het plangebied ter plaatse van de bestaande woningen voldoet aan de gehanteerde grenswaarden.

Uit het onderzoek naar mogelijke lichthinder vanwege het tennispark van Aerolux Nederland blijkt dat er geen sprake is van lichthinder ter plaatse van de nieuw geprojecteerde woningen.

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de woningen in het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd zonder dat de omliggende bedrijven worden beperkt in hun bedrijfsvoering. De milieuaspecten vormen geen beperking voor de realisatie van de woningen zoals gepland.

4.11 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Doorwerking plangebied

In en nabij het plangebied bevindt zich geen belemmerende veehouderijen.

¹⁷ Omgevingsonderzoek milieubelastende activiteiten Plangebied Kasteelpark te Ammerzoden (projectnr. 20130518). Agel adviseurs, 25 juni 2015 en Lichthinderonderzoek Tennisvereniging Ammerzoden, Aerolux Nederland BV, 3 augustus 2015

4.12 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn. Er zijn uit dit oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de realisering van de woningen.

4.13 M.e.r.-plicht

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

1. Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
2. Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D van het Besluit m.e.r. overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen);
3. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D van het Besluit m.e.r. overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C van het Besluit m.e.r. is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht is het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r.. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de in onderdeel D van het Besluit m.e.r. genoemde drempelwaarden ligt, moet het bevoegd gezag zich er nog steeds van vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Op grond van de selectie-

criteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling dient te worden vastgesteld of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

Ad 1. Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Rijntakken, ligt op tien kilometer van het plangebied. Gezien deze afstand en de beperkte omvang van de ontwikkeling hoeft in het plan geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming en heeft de geplande ontwikkeling in het plangebied geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Ad 2. en 3. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemming voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D 11.2 kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de ontwikkeling van 9 woningen blijft dit bestemmingsplan ruimschoots beneden de drempelwaarden (2.000 woningen of meer). Er is derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder de drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen hebben door middel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Vormvrije-m.e.r.-beoordeling

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Tabel: Criteria bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

Kenmerken van het project	
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën	
Plaats van het project	
• Bestaand grond gebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	
Kenmerken van het potentiële effect	
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	

Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	De ontwikkeling van 9 woningen.
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Er is sprake van een gebiedsontwikkeling, niet van een specifieke bedrijf.
Productie van afvalstoffen	N.v.t. Er is sprake van een gebiedsontwikkeling, niet van een specifieke bedrijf.
Verontreiniging en hinder	Luchtkwaliteit: maximaal 9 woningen valt onder de in de regeling

Criteria	Toets
	NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekenende mate van invloed op de omgeving. Geluid: door gebruik te maken van de methode bedrijven en milieu-zonering wordt voldoende afstand gehouden tussen de nieuwe woningen en de omliggende bedrijven. Op twee woningen wordt als gevolg van de Haarstraat niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, maar wordt de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Licht: uit berekeningen blijkt dat er geen lichthinder zal optreden vanwege het nabijgelegen tennispark. Geur: in en nabij het plangebied bevindt zich geen belemmerende veehouderijen.
Risico van ongevallen	Nee, er is sprake van een ontwikkeling van woningen.

Plaats van het object

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Het plangebied bestaat grotendeels uit grasland dat in gebruik is als trapveldje en paardenwei. In het oostelijke deel van het plangebied ligt langs de Achterstraat een kleine akker.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	n.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: - gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee, het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Rijntakken, ligt op tien kilometer van het onderzoeksgebied. Nee
- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	n.v.t. In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook zijn er geen overige waardevolle gebouwen aanwezig. Conform de kaart 'Geldersche cultuurhistorie' komen in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen voor.

Criteria	Toets
	Tijdens het archeologisch onderzoek is geconstateerd dat het plangebied in een oude restgeul van de Maas is gelegen. De verwachting voor het plangebied dient daardoor bijgesteld te worden naar een lage verwachting voor alle perioden. Een deel van de Meersloot ligt in het plangebied. De Meersloot heeft een cultuurhistorische waarde. De Meersloot wordt enigszins verlegd tot midden in het plangebied en krijgt deels de vorm van een watergang en deels de vorm van een wadi. Zoals naast een groot deel van de Meersloot komt er ook hier een wandelpad te liggen.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
EHS	Het plangebied ligt buiten het GNN en buiten de GO.
Landschappelijk waardevol gebied	Er is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee
Beschermd monument	Nee
Belvedere-gebied	Nee

Kenmerken van het potentiële effect

Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Er zijn geen effecten te verwachten die uit te drukken zijn in geografische zone en/of grootte van de getroffen bevolking.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee
Waarschijnlijkheid van het effect	n.v.t.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	E is sprake van een gebiedsontwikkeling: grasland dat in gebruik is als trapveldje en paardenwei zal getransformeerd naar woningen. De effecten zijn blijvend.

Doorwerking plangebied

Indien de maximale planologische mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er gezien:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project; en
- de kenmerken van het potentiële effect;

er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk project is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het project, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het project, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezig en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het vigerende bestemmingsplan “Ammerzoden” van de gemeente Maasdriel. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan en overige regelgeving.

Bestemming "Groen"

Binnen de bestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen, paden en inritten/perceelsontsluitingen, speelvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, watergangen, waterretentie, waterzuivering en –infiltratie en behoud en herstel van cultuurhistorische en archeologische waarden toegestaan. Daarnaast is de aanwezige waardevolle boom aangeduid ter bescherming en instandhouding van de ecologische waarde van deze boom. Ter bescherming van de bestaande waardevolle boom is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Bestemming "Verkeer"

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, watergangen, waterretentie, waterzuivering en –infiltratie en voorzieningen voor openbaar nut. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute' uitsluitend een calamiteitenroute toegestaan. Dit is opgenomen om te waarborgen dat er geen doorgaand verkeer plaatsvindt. Ter bescherming van de bestaande waardevolle boom is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Bestemmingen "Water"

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterretentievoorzieningen, nutsvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen, retentievoorzieningen e.d.

Bestemming "Wonen"

Er zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. De maximale aantallen, goot- en bouwhoogte zijn aangegeven met aanduidingen. De woningen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding 'bijgebouwen'.

Dubbelbestemming

De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een inpassingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het bestemmingsplan. Daarnaast zijn regels opgenomen voor standplaatsen en parkeren en het gebruik van grondwater.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

Om over enige flexibiliteit te beschikken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verleggen van de bestemmingsgrenzen en bouwvlakken voor het geval het bouwplan wijzigt. Het wijzigen van de bestemmingsgrenzen is geen wijziging van ondergeschikte betekenis, derhalve dient een dergelijke wijziging middels een wijzigingsplan tot stand te komen en niet middels een afwijkingsprocedure.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het inpassingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel:

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Indien met onderhavig bestemmingsplan een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk wordt gemaakt, is de gemeenteraad van Maasdriel op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De gronden binnen het plangebied zijn op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan (nog) gedeeltelijk in eigendom van de gemeente Maasdriel. Het grootste gedeelte van de gronden is in eigendom van de ontwikkelaar. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden, is een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro. Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren. Daardoor geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Daarbij geldt dat de ontwikkelaar alleen kavels zal uitgeven. De koper zal zelf (financieel) verantwoordelijk zijn voor de bouw van de woning. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en inspraak wordt in de Wro ook niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Er vindt geen inspraak plaats in het kader van onderhavig bestemmingsplan. Wel is er een informatieavond gehouden. De reacties die tijdens deze avond op het plan zijn gegeven, zijn zo veel mogelijk meegenomen in onderhavig plan.

7.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Met het waterschap heeft intensief overleg plaatsgevonden. Zij hebben aangegeven akkoord te zijn met dit plan wat betreft het aspect water.

7.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan

een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 2: Bodemonderzoek**
- Bijlage 3: Waterparagraaf**
- Bijlage 4: Quickscan flora en fauna**
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 6: Omgevingsonderzoek**
- Bijlage 7: Lichthinderonderzoek**
- Bijlage 8: Beeldkwaliteitplan**
- Bijlage 9: Aanvullend onderzoek naar vleermuizen**
- Bijlage 10: Aanvulling quickscan flora – en fauna Kasteelpark**
- Bijlage 11: Onderzoek naar alternatief foerageergebied voor steenuil**
- Bijlage 12: Raadsbesluit (inclusief verslag zienswijzen)**

Regels

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl