

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING.....	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Plangebied.....	4
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	5
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	8
2.1. Huidige situatie	8
2.2. Toekomstige situatie	9
3. BELEIDS- EN WETTELIJK KADER.....	17
3.1. Rijksbeleid	17
3.2. Provinciaal beleid	22
3.3. Gemeentelijk beleid	24
4. MILIEUASPECTEN	31
4.1. Milieuzonering	31
4.2. Geurhinder.....	33
4.3. Wegverkeerslawaaï	35
4.4. Bodemkwaliteit	36
4.5. Luchtkwaliteit	36
4.6. Externe veiligheid	37
5. OMGEVINGSASPECTEN	39
5.1. Archeologie en cultuurhistorie	39
5.2. Ecologie.....	40
5.3. Verkeer en parkeren.....	44
5.4. Water	45
5.5. Leidingen	49
5.6. Vormvrije MER	49
6. JURIDISCHE TOELICHTING	51
6.1. Vormgeving juridisch plan	51
6.2. Doelstellingen en planopzet	51
6.3. Bebouwing algemeen.....	51
6.4. Toelichting afzonderlijke bestemmingen	52
7. UITVOERBAARHEID.....	55
7.1. Economische uitvoerbaarheid	55
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	55

7.3. Feitelijke uitvoerbaarheid	56
---------------------------------------	----

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

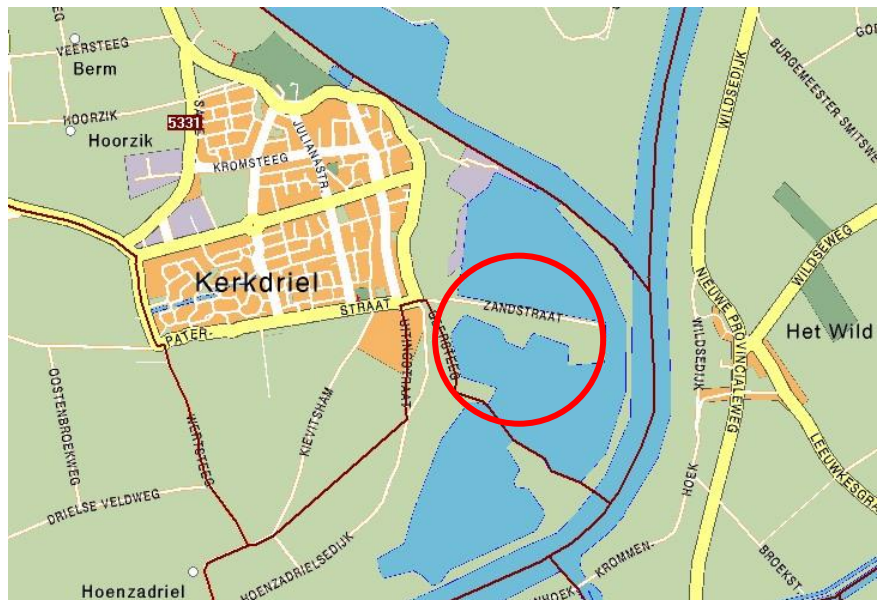
Bijlage 1	Terreininrichting: plattegrond
Bijlage 2	Terreininrichting: impressies
Bijlage 3	Terreininrichting: doorsneden
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5	Bodemonderzoek
Bijlage 6	Quickscan flora fauna
Bijlage 7	Notitie onderzoek steenuil
Bijlage 8	Actualisatie Wet natuurbescherming quickscan
Bijlage 9	Watertoets

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het onderhavige bestemmingsplan wordt in procedure gebracht om de planologische basis te leggen voor het functioneel toevoegen van een drijvend havenservicegebouw met bedrijfswoning, alsmede de aanleg van een parkeerplaats bij c.q. in het recreatiepark De Zandmeren te Kerkdriel. Daarnaast wordt het aantal vierkante meters bebouwing aangepast, wat strak vastligt in het kader van het stroomvoerend rivierbed.

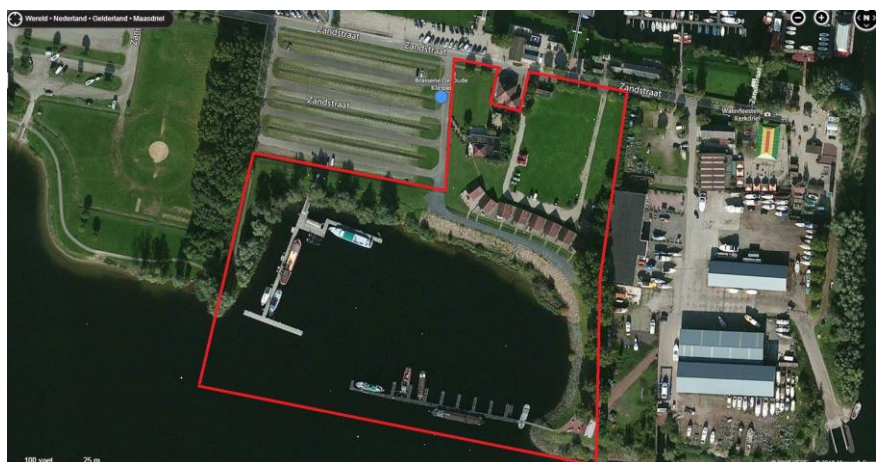
Het betreft hier een initiatief van De Zandmeren CV . Deze organisatie gaat zich tevens richten op watersportactiviteiten op de Maasplas





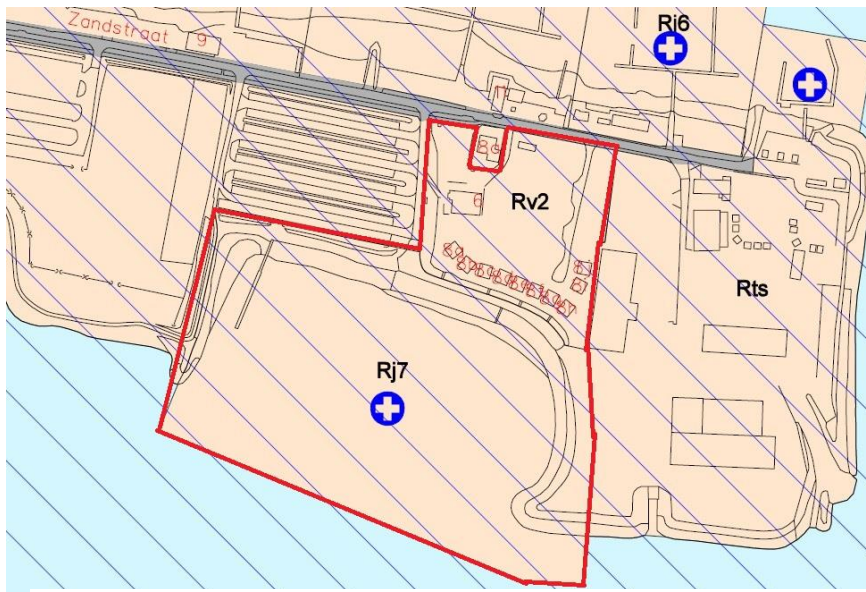
1.2. Plangebied

Het plangebied bestaat uit het terrein van recreatiepark De Zandmeren, aan Zandstraat 8 te Kerkdriel. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Zandstraat, aan de oostzijde door een (recreatie)bedrijfslocatie, aan de zuidzijde door een Maasplas, De Zandmeren genaamd, en aan de westzijde eveneens door een recreatieterrein en een openbare parkeerplaats. De woning aan Zandstraat 6a behoort niet tot het plangebied.



Luchtfoto met plangebied indicatief in rood (bron: www.bing.com/maps)

1.3. Geldend bestemmingsplan



Uitsnede vigerend plan met plangebied in rood (indicatief)

Ter plaatse van het beoogde bouwplan vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied, Buitendijks deel". Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Maasdriel vastgesteld op 22 februari 2006 en door Gedeputeerde Staten op 17 oktober 2006 goedgekeurd.

Ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw geldt de bestemming 'Recreatiedoeleinden' met de nadere aanduidingen 'Aanlegsteiger' (op de plankaart aangegeven met een wit kruisje in een donker rondje), 'Primaire waterstaatsdoeleinden' (op de plankaart aangegeven met een schuine arcering) en 'Rj7' ten behoeve van een jachthaven.

In artikel 7 zijn de voorschriften ten behoeve van de bestemming 'Recreatiedoeleinden' neergelegd. Voor zover relevant luidt dit artikel als volgt:

De als 'Recreatiedoeleinden' op de plankaart aangegeven gronden zijn ter plaatse van de nadere aanduiding "Primaire waterstaatsdoeleinden" primair bestemd voor de instandhouding van de waterstaatsdoeleinden in de vorm van de waterhuishouding, het verkeer te water en de afvoer van hoog oppervlaktewater, ijs en sediment alsmede voor aanleg, onderhoud en verbetering van de hoofdwaterkering.

De gronden zijn daarnaast (secundair) bestemd voor recreatiebedrijven en –voorzieningen met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduiding 'Rj7' op de kaart is uitsluitend de functie 'jachthaven Zandstraat zuid Rj7' toegestaan. Richting de Zandstraat is op de plankaart tevens de aanduiding 'Rv2' aangegeven. Dit betekent dat hier als nevenactiviteit een horeca-/kantinefunctie is toegestaan. Zomerhuisjes zijn uitsluitend toegestaan op de gronden

behorende bij de bedrijfsmatig geëxploiteerde terreinen gelegen binnen het vlak met de aanduiding Rv2. In het onderhavige geval zijn maximaal 30 zomerhuisjes toegestaan, waarvan er op dit moment 8 aanwezig zijn.

Op de tot 'Recreatiedoeleinden' bestemde gronden zijn uitsluitend toegestaan gebouwen ten behoeve van recreatiedoeleinden alsmede andere bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van reeds bestaande bedrijfswoningen, er mogen geen nieuwe bedrijfswoningen worden opgericht, een en ander met dien verstande dat uitsluitend de bestaande bouwwerken ter plaatse mogen worden gehandhaafd en/of (gedeeltelijk of geheel) worden herbouwd.

Bedrijfsgebouwen, niet zijnde zomerhuisjes en bergingen behorende bij zomerhuisjes, mogen maximaal 8 m hoog worden, een bedrijfswoning maximaal 8 m hoog, bijgebouwen bij de bedrijfswoning maximaal 6m hoog en andere bouwwerken maximaal 12 m hoog.

De bestaande bebouwde oppervlakte van de gebouwen is strikt vastgelegd vanwege het "grote rivierenbeleid". De bebouwde oppervlakte is opgenomen in de bijlage "detailkaart gebouwen Primaire waterstaatsdoeleinden", behorende bij deze voorschriften, mag binnen het betreffende bestemmingsvlak eenmalig met maximaal 10% worden uitgebreid, een en ander met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte voor bijgebouwen nooit meer dan 50 m² mag bedragen en dat voor bijgebouwen geldt dat deze minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning dienen te worden gesitueerd. De bestaande bebouwde oppervlakte mag per ander bouwwerk eenmalig met maximaal 10% worden uitgebreid, met dien verstande dat voor aanlegsteigers geldt dat de bestaande bebouwde oppervlakte, zoals deze wordt genoemd in de bijlage "detailkaart gebouwen Primaire waterstaatsdoeleinden", behorende bij deze voorschriften, binnen het betreffende bestemmingsvlak eenmalig met maximaal 10% mag worden uitgebreid.

Per zomerhuisje mag de bebouwde oppervlakte maximaal 60 m² bedragen (inclusief berging), de inhoud maximaal 300 m³ (inclusief berging en kelder) en de bebouwingshoogte maximaal 6m.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen teneinde de toegestane maximale goot- en/of bebouwingshoogten van de aanwezige bedrijfswoning te verhogen met maximaal 10%, waarbij de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750m³ groot mag worden.

Het is verboden de binnen de bestemming 'Recreatiedoeleinden' gelegen gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken voor het gebruik van de gronden en opstallen als opslag-,

stort- en/of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en opstallen. Het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel is eveneens verboden, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van het recreatiebedrijf, alsmede het gebruik van gronden en opstallen voor het geplaatst houden van kampeermiddelen, het gebruik van gronden en opstallen voor een andere bedrijfsuitoefening dan voor de betreffende locatie is opgenomen in de Staat van recreatiedoeleinden, het gebruik van gronden en opstallen voor een seksinrichting en het gebruik van gronden voor lawaaishorten; het gebruik van opstallen voor permanente bewoning, tenzij het betreft de bestaande dienstwoning.

In artikel 23 zijn aanvullende bepalingen neergelegd als 'Afstemmingsregeling (dubbel)bestemmingen'. Voor zover relevant luidt dit artikel als volgt.

Voor zover gronden zijn gelegen binnen de nadere aanduiding 'Primaire waterstaatsdoeleinde n' dienen bij toepassing van de gebruiks-, bebouwings-, aanlegvergunning-, vrijstellings- en wijzigingsbepalingen de bepalingen ingevolge deze aanduiding primair in acht te worden genomen.

In artikel 27 zijn algemene vrijstellingen ten behoeve van het gebruik neergelegd, een en ander in de vorm van de zogenaamde "toverformule".

In artikel 28 van de voorschriften van het bestemmingsplan zijn overgangsbepalingen neergelegd.

Het voorgestane initiatief betreft de bouw van 13 recreatiewoningen, een havenservicegebouw en het toevoegen van 1 bedrijfswoning. De 13 recreatiewoningen zijn functioneel reeds toegestaan. Er zijn namelijk 30 zomerhuisjes toegestaan, waarvan er reeds 8 zijn gerealiseerd. De 13 nieuwe recreatiewoningen passen hier derhalve binnen. De bebouwde oppervlakte is echter gedetailleerd vastgelegd, in het kader van de Beleidsregels grote rivieren. Het voorliggende bestemmingsplan zal derhalve een grotere bebouwde oppervlakte toestaan. Het havenservicegebouw met bedrijfswoning zijn nieuwe functies en nieuwe bebouwing op het recreatiepark.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1. Huidige situatie

De Zandmeren CV heeft het recreatiepark De Boven Waarden overgenomen. Dit recreatiepark heet nu De Zandmeren. De Zandmeren is uniek gelegen in de Bommelerwaard, in een van de mooie uitgestrekte gebieden langs de afgedamde Maas. De plek heeft een enorme aantrekkingskracht op avonturiers die op zoek zijn naar kwaliteit en exclusiviteit. De basis van de exploitatie is dag- en verblijfsrecreatie met de nadruk op watersportgerelateerde activiteiten. Voor de échte outdoor beleving is er een ontvangstruimte in de authentieke lodge op de kop van een landtong met onweerstaanbaar uitzicht over de Zandmeren. Het gevarieerde evenemententerrein bestaat uit bos, weilanden en water met evenementenhaven, waarin het een uitdaging is om een spectaculaire strijd aan te gaan met de elementen – en met elkaar.

De dagrecreatie (Landrover Experience en Fun Experience) is gericht op groepen en bedrijven, die met personeel en/of relaties een recreatieve en sportieve dag willen doorbrengen op of in de nabijheid van het recreatiepark. De doelgroep voor de activiteiten bestaat uit bedrijven uit heel Nederland. De activiteiten zijn gericht op groepsgroottes variërend van 20 tot 40 personen per dag. Het aantal te verwachten evenementendagen voor 2020 bedraagt circa 80 dagen. De ideale bezetting voor de toekomst is gemiddeld 5 dagen per week, waarbij de pieken te verwachten zijn in het voorjaar en het najaar, buiten de schoolvakanties. Mogelijke activiteiten zijn karten op het water, Perfect Square, Sloepen Race, Urban Challenge Parcours, Eilandenspel, Reservewiel spel, 4 x 4 Defender Track, Rib Experience en Suppen.

De locatie is ideaal vanwege enerzijds de rust in de havenkom met voor de deur een rustige maasplas zonder gemotoriseerde watersport. Dit met het oog op de veiligheid van de niet gemotoriseerde watersportactiviteiten.

Een andere belangrijke factor voor de keuze van de locatie is de centrale ligging van De Zandmeren in Nederland en de band van het bedrijf met de regio.

Het restaurant 'Brandend Zand' (voorheen 'De Oude Klipper') in het recreatiepark is opgenomen in de exploitatie van de initiatiefnemer voor de verzorging en catering tijdens de evenementen. Het restaurant vervult hiermee een extra functie naast de bestaande en blijvende functie van à la carte restaurant. Bij het restaurant is een bestaande bedrijfswoning aanwezig (Zandstraat 8a), in de rij van de bestaande recreatiewoningen.

De huidige recreatiewoningen blijven gehandhaafd in de huidige exploitatie en verhuur als recreatiewoning. De plannen om De Zandmeren uit te breiden met de bouw van 13 (reeds in het geldende bestemmingsplan toegestane) recreatiewoningen zullen op termijn worden gerealiseerd.

Daarnaast zijn in de jachthaven steigers aanwezig.

Bij de west steiger zijn nu een winkelschip/ woonark, 2 pontons, een watertaxi, bootlift/ dock en een werkschip ten behoeve van o.a. reparaties aan boten, steigers, toekomstige recreatiewoningen aan de waterrand toegestaan.

Bij de ooststeiger, zullen aan de binnenzijde van de ooststeiger de ligplaatsen bestemd zijn voor cultuurhistorische schepen met een lengte tot 40 m vanuit de schepencarrousel.

De schepencarrousel is een systeem waarbinnen historische schepen (zoals sleepboten, vrachtschepen en zeilschepen) uitgewisseld worden tussen verschillende ligplaatsen. De schepen liggen voor een korte periode (max. 3 maanden) op een ligplaats. Op de ligplaats presenteren de schepen en schippers het verhaal van het schip en de cultuurhistorie van de scheepvaart, door middel van onder andere informatieborden.

De schepencarrousel biedt zowel de schippers als gemeenten voordelen. Door de schepencarrousel worden schippers in de gelegenheid gesteld hun schip te laten varen en hun passie te laten zien. Gemeenten profiteren van het historische varend erfgoed, doordat deze goed onderhouden schepen het aanzien van de havens een positieve impuls geven. Bovendien kunnen gemeenten hun ligplaatsen in de havens flexibel invullen.

Bron: www.schepencarrousel.nl

De ligplaatsen aan de buitenzijde van de oost steiger zijn bedoeld voor longstay passanten (2-8 weken).

2.2. Toekomstige situatie

Voor het verbeelden van de toekomstige situatie heeft Bogaert Atelier voor bouwkundig ontwerp een inrichtingsplan opgesteld. Onderdeel daarvan zijn een aantal 3D-impressies en foto's van het recreatiepark, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.

Recreatiewoningen

De bestaande recreatiewoningen, alsmede de bestaande bedrijfswoning op 8a, zullen worden gerenoveerd. Hierbij wordt gestreefd naar een frisse uitstraling waarbij de bestaande en nieuwe recreatiewoningen alsmede het betreffende terrein de sfeer van ontspanning en recreatie zullen versterken.

POUDEROYEN
compagnons

bungalows meer ruimte beschikbaar voor het pad, wat nodig is om bagage bij de woningen te brengen en voor eventuele hulpdiensten. De woningen zullen geen parkeergelegenheid krijgen, anders dan de centrale parkeerplaats aan de noordzijde van de bestaande recreatiewoningen.

De recreatiewoningen zullen een afmeting hebben van 8,25 x 7,81 m, met een goothoogte van 2,6 m en een bouwhoogte van maximaal 6,35 m. Daarmee zal de inhoud van de recreatiewoningen circa 290 m³ bedragen.



*Zicht op enkele van de bestaande recreatiewoningen, in de bocht van de Maasplas
(bron: Pouderoyen Compagnons)*

Camperplaatsen

In het noordelijk deel van het plangebied worden 9 camperplaatsen ingericht. Deze locatie is voorzien te midden van de parkeervoorzieningen, met vrij uitzicht in noordelijke richting. De situering zal echter niet worden vastgelegd.

Voor de aanleg van deze camperplaatsen is in februari 2018 een tijdelijke omgevingsvergunning verleend, vooruit lopend op voorliggend bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan krijgen de camperplaatsen een definitieve regeling.



Indicatieve situering camperplaatsen (bron: De Zandmeren)

Het drijvende havenservicegebouw

Het leggen van het drijvende havenservicegebouw in de jachthaven is voor de initiatiefnemer noodzakelijk. Aan het havenservicegebouw worden meerdere functies toegekend:

- Kantoorruimte
Er is kantoorruimte benodigd voor administratie, verkoop en logistieke ondersteuning voor de jachthaven, de recreatiewoningen en de watersportactiviteiten. Hiernaast is er dringend behoefte aan ruimte voor het beheer van de recreatiewoningen ter plaatse, opslag van extra huisraad, onderhoudsmaterialen en dergelijke;
- Douche- en kleedruimtes
Deze ruimtes zijn bestemd voor de deelnemers aan de (watersport)activiteiten;
- Opslagruimtes
De activiteiten behoeven veel attributen zoals onder andere zwemvesten, boeien, zeilen en teamsportbenodigdheden. Voor deze functie is minimaal 50 m² nodig.
- EHBO-voorzieningen
- Pantry
Deze ruimte is bedoeld voor de Sevan-begeleiders.
- Scheepswinkel
Verkoop van havengerelateerde artikelen.

Het havenservicegebouw zal in totaal een oppervlakte hebben van 196 m² en een bouwhoogte (vanaf het water gemeten) van 4,5 m.

Bedrijfswoningen

Er is reeds een bedrijfswoning aanwezig op Zandstraat 8a, behorend bij het restaurant Brandend Zand op Zandstraat 8. Gezien de

verantwoordelijkheid en werkzaamheden van de uitbater in het restaurant en bijbehorend terras is het noodzakelijk dat deze in de nabijheid van het restaurant woonachtig is. Denk daarbij aan lange werktijden, opruimen en schoonmaken na sluitingstijd en in de volgende ochtend de voorbereidingen vóór openingstijd treffen.

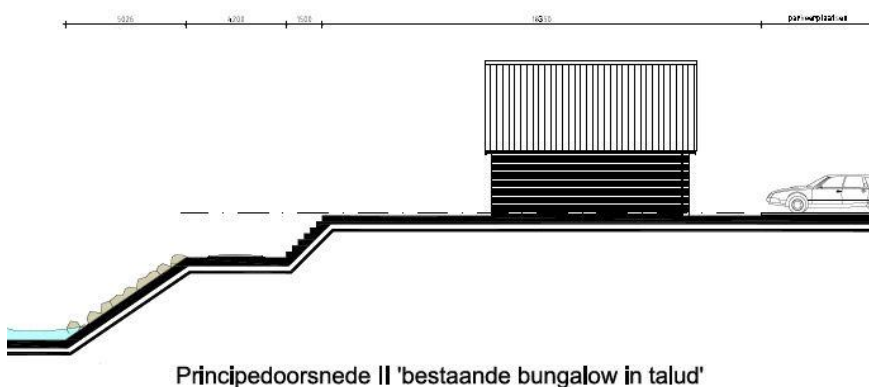
Met dit bestemmingsplan wordt een tweede bedrijfswoning mogelijk gemaakt, ten dienste van het havenservicegebouw. Deze zal in het havenservicegebouw worden gesitueerd. Vanuit de tweede bedrijfswoning, de woonark, wordt het winkelschip, de haven en de verhuur van de recreatiewoningen aangestuurd / geregeld. Met name bij het korte verblijf van een weekend of midweek, is er een grote behoefte aan service en een 24/7-aanspreekpunt en daarmee aan een permanente aanwezigheid van de bedrijfsleider voor zowel de recreatiewoningen als de jachthaven. Daarnaast is er ook behoefte aan permanent toezicht op de jachthaven. Het terrein zal rondom voorzien worden van een hekwerk. De toegangspoorten moeten 's morgens vroeg en 's avonds laat gesloten worden voor de veiligheid van de gasten van de recreatiewoningen, de jachthaven en alle aanwezige activa. Ook de service aan passanten moet worden vergroot, wat met de permanente aanwezigheid wordt bereikt. Daarmee is de bedrijfswoning noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

Nieuwe situering recreatiewoningen

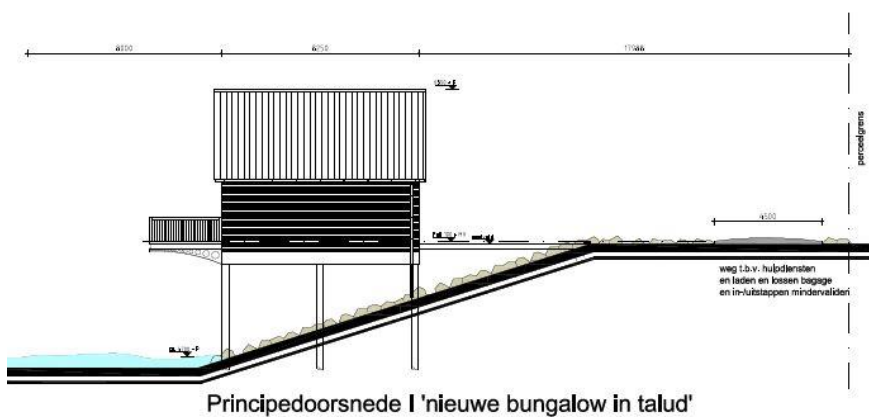
De “verplaatsing” in het huidige ontwerp van de reeds vergunde recreatiewoningen heeft de volgende achtergrond. In juni 2005 verleende de gemeente bouwvergunning voor de bouw van 15 recreatiewoningen op een terrein aan de Zandstraat te Kerkdriel, gelegen waar nu het parkeerterrein gepland staat. Na de vergunningverlening is gestart met de voorbereidingen voor de bouw waarbij bleek dat de stichtingskosten inmiddels zo hoog waren opgelopen dat niet langer sprake kon zijn van een economisch verantwoorde investering in combinatie met de gekozen plaats van de recreatiewoningen.

Om die reden heeft de vorige eigenaar het plan opgevat om de recreatiewoningen te bouwen rond de kom van de jachthaven aan de oostzijde daarvan. Hierdoor ontstond een meer homogeen beeld tezamen met de reeds bestaande recreatiewoningen die ook aan de jachthavenkom gebouwd zijn.

De ontstane lintbebouwing wordt op een consequente wijze voortgezet. Net zoals op de reeds vergunde plaats dienen de recreatiewoningen op palen gebouwd te worden om aan de (hoogte)eisen van Rijkswaterstaat te kunnen voldoen. Op de plaats waar eerder de recreatiewoningen vergund zijn zal een afsluitbare parkeerplaats aangelegd worden t.b.v. de gasten van de recreatierecreatiewoningen. Daartoe zijn ca. 49 parkeerplaatsen ontworpen.



Principedoorsnede II 'bestaande bungalow in talud'



Principedoorsnede I 'nieuwe bungalow in talud'

*Principedoorsnedes: de nieuwe recreatiewoningen staan op palen
(bron: Bogaert. Atelier voor bouwkundig ontwerp)*



*Impressie van de haven met de nieuwe recreatiewoningen in fel groen
(bron: Bogaert. Atelier voor bouwkundig ontwerp)*



*Impressie van de recreatiewoningen, met rechts de nieuwe recreatiewoningen
(bron: Bogaert. Atelier voor bouwkundig ontwerp)*

Verplaatsbare blokhut

In de zuidoostpunt van het plangebied is een verplaatsbare blokhut aanwezig. Door de bouw van de 2 nieuwe recreatiewoningen op de uiterste zuidoostpunt, zal deze blokhut enkele meters moeten worden verplaatst. De blokhut staat op wielen en bestaat uit aan elkaar gekoppelde trailers. Daarmee is de blokhut verplaatsbaar.



*Links: zicht vanaf het noorden naar de zuidoostpunt, met de blokhut op wielen.
Rechts: de blokhut*



Links: de wielen onder de blokhut. Rechts: een blokhut op het terrein, die klaar staat voor transport (bron: Pouderoyen Compagnons)

De blokhut dient als verzamellocatie voor de recreatieactiviteiten en als vergaderaccommodatie.

Zo nu en dan staat er achter Brandend Zand eveneens een vergelijkbare verplaatsbare blokhut (afbeelding rechtsonder). Deze blokhut is – als deze er staat – een verlengstuk van het restaurant, in de zin dat er privé lunches/bijeenkomsten kunnen worden gehouden, afgezonderd van de algemene gasten in het restaurant. De hapjes en drankjes worden dan vanuit het restaurant gecaterd.

Parkeerplaatsen

Het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie zal in totaal 49 (30+19) bedragen. Dit komt overeen met het benodigde aantal voor de recreatiewoningen (22 recreatiewoningen x 2,2). Voor de jachthaven zijn 10 parkeerplaatsen benodigd (20 aanlegplaatsen x 0,5). Deze zullen eveneens op het terrein achter Brandend Zand worden gesitueerd.

Het parkeren van het restaurant en de dagrecreatie/daggasten mag op het aangrenzende openbare parkeerterrein plaatsvinden.

De beide bedrijfswoningen tellen als vrijstaande woning in het buitengebied, waarvoor 2 parkeerplaatsen per woning worden aangelegd.

3. BELEIDS- EN WETTELIJK KADER

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Het rijk benoemt een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen.

Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk borgt dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas veilig af te voeren, ook voor de lange termijn, mede ter bescherming van het binnendijkse plangebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn deze 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR: 1) Rijksvaarwegen, 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren, 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie, 7) Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 9) 'Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen 10) Ecologische hoofdstructuur, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, 12) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling ligt binnen het “rivierbed” en het “stroomvoerend deel rivierbed” zoals bepaald in de SVIR en Barro. Hierop zijn de bepalingen uit titel 2.4 ‘Grote rivieren’ van toepassing. In deze titel is de ruimtelijke doorwerking van de Beleidsregels grote rivieren, de planologische kernbeslissing (pkb) Ruimte voor de rivier en het Nationaal Waterplan (voor zover het gebieden betreft die daarin worden gereserveerd voor mogelijke toekomstige rivierverruimende maatregelen) geregeld. De artikelen 2.4.1. t/m 2.4.5 Barro stellen algemene eisen aan de inhoud van nieuwe bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen in het rivierbed met als doel te voorkomen dat omgevingsvergunningen worden verleend voor afwijking van een bestemmingsplan ten behoeve van werkzaamheden die in het

kader van het Waterbesluit niet of slechts onder bepaalde voorwaarden zijn toegestaan. Dit kan zijn omdat ze een bedreiging vormen voor de waterafvoer of omdat zij de vergroting van de afvoercapaciteit feitelijk kunnen belemmeren.

Voor voorliggende ontwikkeling is reeds op 16 oktober 2015 een Waterwetvergunning verkregen (kenmerk: RWS-2015/33447) en een Waterwetvergunning voor een uitbreiding op 22 februari 2018. Deze vergunningen zijn gezamenlijk als één bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Met het verlenen van deze vergunning, is de vergunning uit 2006 ingetrokken, aangezien die onderdelen nu, al dan niet aangepast, onderdeel uitmaken van de nieuwe Waterwetvergunning.

Met het verkrijgen van de Waterwetvergunningen is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van voorliggend initiatief in relatie tot het aspect 'grote rivieren' aangetoond.

De herijking van de EHS is vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening Gelderland, onder de naam Gelders natuurnetwerk.

Beleidsregels grote rivieren

In het voorgaande is het Barro besproken, waarin de grote rivieren als nationaal belang zijn vastgelegd. Het Barro zorgt ervoor dat geen ruimtelijke plannen kunnen worden vastgesteld, waarvan de uitvoering in strijd zal zijn met de Beleidsregels grote rivieren. In het kader van de Waterwetvergunning wordt aan deze beleidslijn getoetst.

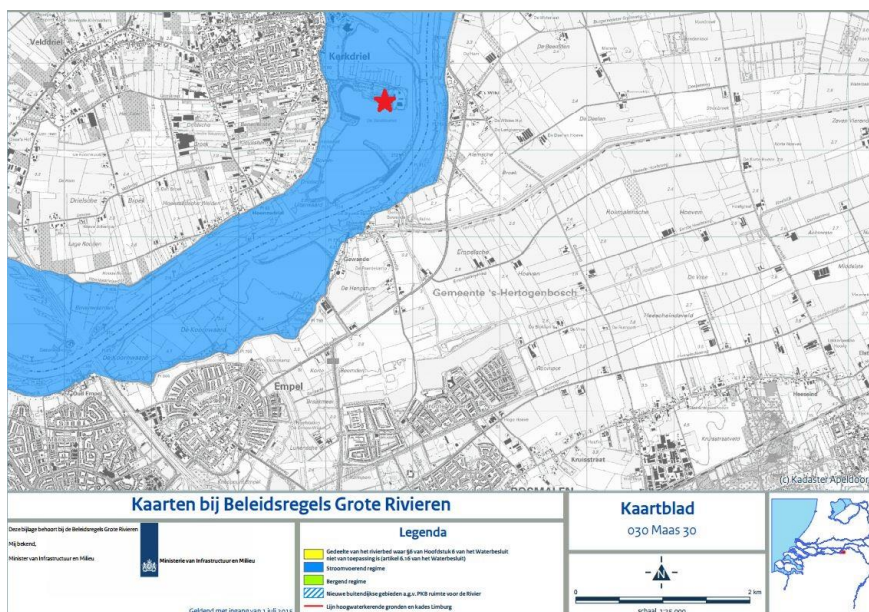
De beleidslijn Ruimte voor de Rivier is in 2005 geëvalueerd, waaruit is gebleken dat deze op bepaalde punten aangepast diende te worden. De nieuwe Beleidsregels grote rivieren is in werking getreden op 14 juli 2006. Publicatie in de Staatcourant, 12 juli 2006, nr. 133. Het toepassingsgebied van de nieuwe beleidslijn is groter en betreft het gehele rivierbed van de grote rivieren.

Met deze herziening van de beleidslijn zijn er meer mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de randvoorwaarden die een veilige afvoer en berging van het rivierwater waarborgen. De nieuwe beleidslijn geeft invulling aan de in de Nota Ruimte aangegeven wens voor een meer ontwikkelingsgerichte opzet van de beleidslijn.

Binnen het toepassingsgebied van de beleidslijn leidt een differentiatie naar deelgebieden tot een onderscheid in twee regimes. Voor activiteiten die onder het "bergend" regime vallen zullen rivierkundige randvoorwaarden gelden om de effecten op de afvoer of

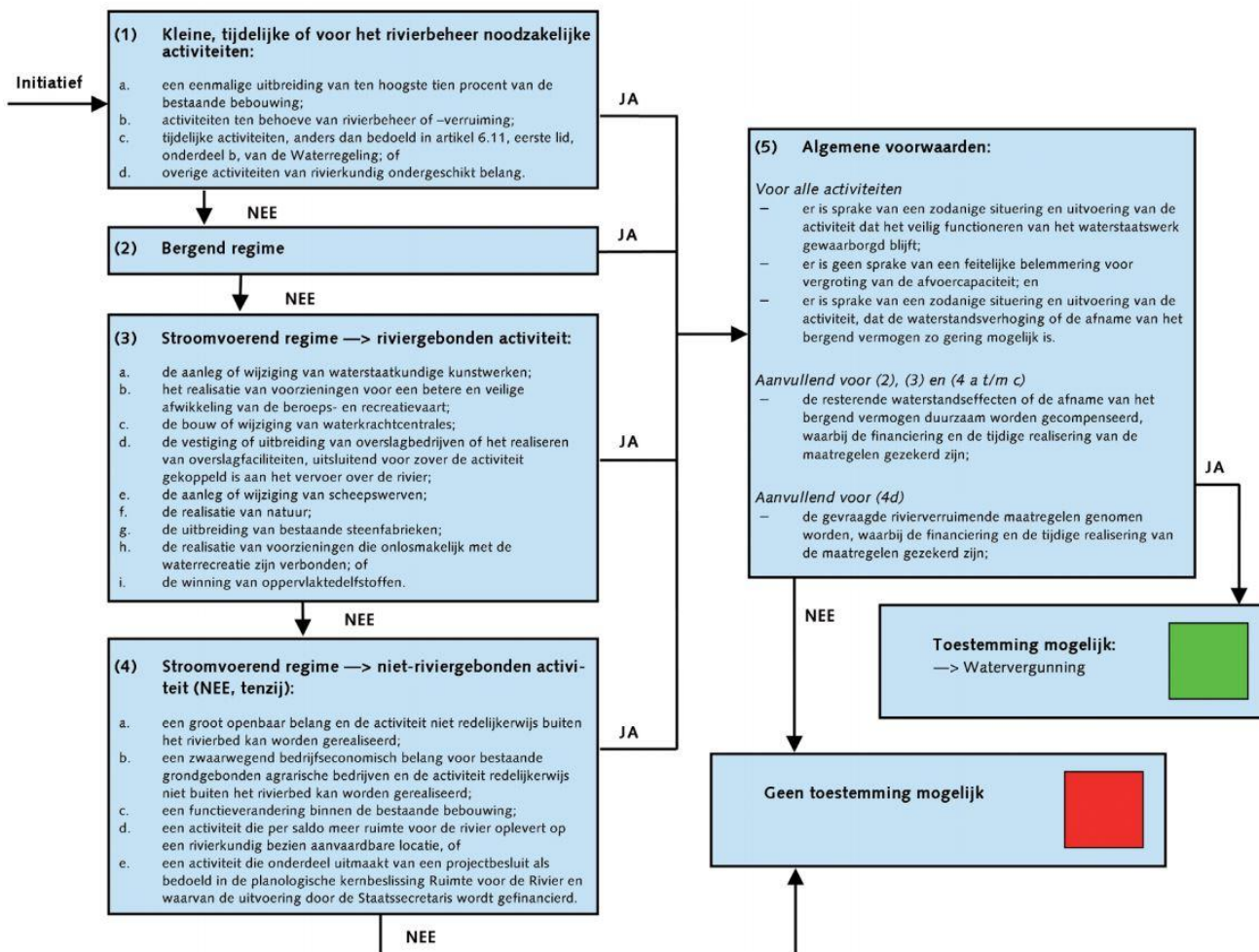
bergingscapaciteit van het rivierbed volledig te compenseren. Het “stroomvoerend” regime biedt slechts de mogelijkheid om toestemming te geven aan riviergebonden activiteiten.

De buitendijkse gronden van de gemeente maken in zijn geheel onderdeel uit van het ‘stroomvoerend’ regime, zie navolgende afbeelding.



Kaart bij Beleidsregels grote rivieren, kaartblad 30, locatie bij rode ster

Niet-riviergebonden activiteiten binnen dit regime zijn alleen mogelijk als er sprake is van het hergebruiken van bestaande gebouwen of als er met rivierverruimingsmaatregelen “per saldo meer ruimte” voor de rivier wordt geboden, zie voor het afwegingskader mbt ruimtelijke ontwikkelingen navolgende afbeelding.



Stroomschema afwegingskader van de Beleidsregels grote rivieren

Het uitgangspunt van de Beleidsregels grote rivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Tevens geldt dat het bieden van mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen, binnen de randvoorwaarden die de veiligheid stelt, van belang is voor het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierbed.

Voor de Beleidsregels grote rivieren gelden twee concrete doelstellingen,

- de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed behouden; en
- ontwikkelingen tegen gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken;

Deze doelstellingen zijn bij de herziening van de beleidslijn niet gewijzigd.

Overigens is voor activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren, in dit geval de Maas, een vergunning nodig ingevolge de Waterwet. Voor voorliggende ontwikkeling is reeds op 16 oktober 2015 een Waterwetvergunning verkregen (kenmerk: RWS-2015/33447). Onder de

kop 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' is hierop nader ingegaan.

Met het verkrijgen van de Waterwetvergunning is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van voorliggend initiatief in relatie tot het aspect Beleidsregels grote rivieren aangetoond.

Bro: ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd, gevolgd door een herziening hiervan. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd, waarbij in de laatste herziening de formulering is aangepast, waardoor er geen sprake meer is van 'treden'. Deze motivering stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
2. en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

De recreatiewoningen zijn reeds planologisch toegestaan, aangezien het maximum van 30 zomerhuisjes/ recreatiewoningen dat het bestemmingsplan toestaat, nog niet is gerealiseerd. Daarmee is het geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

De 9 camperplaatsen zijn zodanig kleinschalig van omvang, dat eveneens geen sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Daarnaast wordt een havenservicegebouw toegestaan van maximaal 196 m². De jachthaven is vigerend al mogelijk. Het havenservicegebouw is een utilitair gebouw, noodzakelijk ten behoeve van een goed functioneren van de jachthaven. In de jurisprudentie is reeds bepaald dat een functietoename van 400 m², zodanig kleinschalig is dat deze niet valt aan te merken als een stedelijke ontwikkeling¹.

¹ Afdeling bestuursrecht spraak Raad van State, 201402314/1/R1, 3 december 2014

Het realiseren van een bedrijfswoning is noodzakelijk in het kader van de bedrijfsvoering. Het heeft daarom geen effect op de leegstand van burgerwoningen; dit concurreert niet met elkaar.

Bovendien is de bouw van een bedrijfswoning in aantal vergelijkbaar met het realiseren van één burgerwoning. Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. In de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling ontbreekt² een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van het begrip bestaand stedelijk gebied is in de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling³ opgenomen dat in de praktijk zal moeten worden beoordeeld in hoeverre lineaire bebouwing (lintbebouwing) langs wegen, waterwegen of dijken als bestaand stedelijk gebied moet worden aangemerkt.

Indien er sprake is van kleinschalige woningbouw dan voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als opgenomen in het begrip 'stedelijke ontwikkeling' uit het Bro⁴. Ook de bouw van 10 woningen wordt niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt⁵. Met de toevoeging van een bedrijfswoning is sprake van zeer kleinschalige woningbouw, zodat de ladder duurzame verstedelijking uit het Bro ook om die reden niet van toepassing is.

Daarmee is op grond van het voorgaande geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarmee is de motivering duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie is met ingang van 17 oktober 2014 in werking getreden en daarna nog geactualiseerd.

Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Deze zijn:

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

² Nota van Toelichting; Stb. 2012, 388

³ Nota van Toelichting, blz. 50; Stb. 2012, 388

⁴ Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 201302867/1/R4, 18 december 2013, en Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (voorlopige voorziening), 14-01-2014, 201308263/2/R4

⁵ Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 201408383/1/R4, <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2015:3920>

Ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. De planologische verruiming van een bestaand, grondgebonden agrarisch bedrijf is in beginsel mogelijk binnen het provinciaal beleid.

Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsverordening is met ingang van 17 oktober 2014 in werking getreden en daarna nog geactualiseerd. De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er één van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

Het plangebied is niet gelegen in het Gelders natuurnetwerk (GNN), zoals uit navolgende afbeelding (donker groen) is af te lezen..



Uitsnede Omgevingsverordening Gelderland, kaart 'Natuur', met locatie indicatief in cirkel

De Omgevingsverordening Gelderland bepaalt ten aanzien van recreatiewoningen het volgende:

2.2.2 Recreatiewoningen

artikel 2.2.2.1 Solitaire recreatiewoningen

In een bestemmingsplan worden solitaire recreatiewoningen slechts toegestaan op locaties waar ook reguliere woningen kunnen worden gebouwd.

Het betreft hier geen solitaire recreatiewoningen, maar een recreatiepark. Derhalve wordt aan deze voorwaarde voldaan.

artikel 2.2.2.2 Permanente bewoning van recreatiewoningen

In een bestemmingsplan wordt permanente bewoning van recreatiewoningen uitgesloten.

Dit is in de planregels vastgelegd.

artikel 2.2.2.3 Bedrijfsmatige exploitatie recreatiewoningen

In bestemmingsplannen wordt nieuwvestiging en uitbreiding van recreatiewoningen alleen toegestaan indien daaraan de eis van bedrijfsmatige exploitatie wordt verbonden.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt onderbouwd op welke wijze de bedrijfsmatige exploitatie duurzaam is verzekerd.

De bedrijfsmatige exploitatie is in handen van De Zandmeren bv. Dit bedrijf exploiteert op dit moment ook de reeds aanwezige recreatiewoningen en zal ook de nieuwe recreatiewoningen gaan exploiteren.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012

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

De structuurvisie is een kaderstellend plan, dat duidelijkheid geeft over de plannen en beleidsstukken, die voor de gemeente Maasdriel van belang zijn.

In de structuurvisie is het recreatiegebied De Zandmeren aangeduid als een gebied met recreatieve voorzieningen. Hier wordt bij aangegeven dat faciliteiten voor eigen inwoners centraal staan waarbij deze een verrijking voor de samenleving zijn en bijdragen aan een aantrekkelijke woon- en werkomgeving.

In de structuurvisie wordt de herinrichting van De Zandmeren als project genoemd. Dit hangt samen met het project Ruimte voor Maasdriel. Dit project bestaat uit vier deelprojecten met ieder een ander hoofdthema. Het thema recreatie en toerisme binnen het project voorziet in een optimale benutting van de recreatieve mogelijkheden binnen het plangebied. Maatregelen ter verbetering van de doorstroming van het water worden getroffen. Dit moet de (zwem)waterkwaliteit ten goede komen. Rekening houdend met de rivierkundige, ecologische en milieubelangen worden aanvullende mogelijkheden voor watergebonden recreatie geboden en wordt ontwikkelingsruimte geboden aan de ondernemers van de Zandstraat. Daarnaast wordt aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen samen dienen te gaan met investeringen in het landschap.

Onderstaand wordt een aantal relevante passages uit de structuurvisie benoemd.

In de structuurvisie is in de paragraaf “Maasfront” opgenomen dat kleinschalige havenfaciliteiten voor passanten het dynamisch woonbeeld versterken en bijdragen aan de ontwikkeling van de lokale economie. Deze ontwikkelingen zullen ruimtelijk en landschappelijk goed moeten worden ingepast.

Over de uiterwaarden is vermeld, dat onder de noemer uiterwaarden ook de grote oppervlaktewateren, zandplassen en de rivieren Waal en Maas vallen. Naast de veiligheidsfunctie die de uiterwaarden hebben, heeft water ook een functie als cultuurhistorisch, recreatief en natuurlijk element. In het buitendijkse gebied kunnen, op plaatsen waar geen strijdigheid is met de natuur- en/of waterdoelstellingen, de mogelijkheden voor recreatie worden benut. Rivierverruiming biedt ook kansen voor (water)recreatie.

Het recreatiepark De Zandmeren wordt ook specifiek genoemd in de paragraaf “Recreatieve voorziening”: “In het zuidelijk deel van het recreatiegebied bij Kerkdriel ligt recreatiegebied ‘De Zandmeren’. Hier bevinden zich onder andere een zandstrand en diverse faciliteiten voor watersportliefhebbers. Het gebied rondom De Zandmeren wordt heringericht. Daarnaast is het de bedoeling een boulevard, vakantiewoningen en meer recreatieve voorzieningen te realiseren. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de natuurlijke omgeving in samenhang met de recreatieve aspecten.” Bij de actiepunten is genoemd dat het ontwikkelen van recreatie en toerisme niet gaat zonder bijbehorende voorzieningen. De uitbreiding van het aantal recreatieve knopen in Maasdriel is nodig, waarbij de nadruk ligt op de knopen langs de doorgaande routes over de dijken. Recreatiegebied De Zandmeren is op dit moment al een belangrijke recreatieve knoop binnen de gemeente Maasdriel.

In de gemeentelijke begroting is het profileren van recreatiegebied De Zandmeren opgenomen: “In samenwerking met de ondernemers wordt geïnvesteerd in projecten die ervoor zorgen dat het recreatiegebied aantrekkelijker wordt en daardoor meer bezoekers trekt.”

Bij de actiepunten is eveneens het plan ‘Ruimte voor Maasdriel’ genoemd. “Dit is één van de grootste integrale plannen binnen de gemeente Maasdriel. Dit betreft een ambitieus plan voor de herinrichting van de uiterwaarden bij Maasdriel. Het plan is een combinatie van rivierverruiming, natuurontwikkeling, een nieuw waterfront voor Kerkdriel en meer recreatiemogelijkheden. Onderdeel van dit plan is tevens de herinrichting van De Zandmeren. De nieuwe inrichting zorgt voor lagere waterstanden bij hoogwater, een betere doorstroming en het lost daarnaast een aantal knelpunten in het gebied op. Het biedt daarmee ruimte aan wensen uit de samenleving.”



Uitsnede illustratie Ruimte voor Maasdriel. Het oranje vlak is aangemerkt als 'ontwikkelingsruimte resterend' (indicatieve planlocatie in rode cirkel, bron: Structuurvisie Maasdriel)

In het projectenoverzicht met de locatiekeuze, zoals dat in de Visie is opgenomen, is recreatiegebied De Zandmeren eveneens genoemd. Het project De Zandmeren, dat onderdeel uitmaakt van het project Ruimte voor Maasdriel, bestaat in hoofdlijnen uit een viertal deelprojecten, die ieder op verschillende terreinen spelen: wonen, water, natuur en landschap en recreatie en toerisme. Eén van de deelprojecten voorziet in een optimale benutting van de recreatieve mogelijkheden binnen het plangebied. Er worden maatregelen genomen ter verbetering van de doorstroming in De Zandmeren ten gunste van de (zwem)waterkwaliteit. Rekeninghoudend met de rivierkundige, ecologische en milieubelangen, worden aanvullende mogelijkheden voor watergebonden recreatie geboden en wordt ontwikkelingsruimte geboden aan de recreatieondernemers aan de Zandstraat.

In de structuurvisie is een zoekgebied opgenomen voor de nieuwe ontsluitingsweg aan de zuidzijde van Velddriel en Kerkdriel, de zogenaamde Zandmerenroute. Deze nieuwe weg is nodig vanwege de huidige knellende ontsluiting en vanwege de toekomstige uitbreidingen van Kerkdriel en Velddriel. Er is een m.e.r.-achtige variantenstudie uitgevoerd naar de verschillende manieren waarop deze weg uitgevoerd kan worden.

In de bestaande jachthaven wordt een havenservicegebouw bestemd. Hiermee is er voor passanten een duidelijkere en permanente aanwezigheid van de bedrijfsleider en daarnaast wordt een hogere service aan passanten geboden. Hiermee past de voorgestane ontwikkeling binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Visie Maasdriel 2020+

Doel van de visie “Visie Maasdriel 2020+” is richting te geven aan de lange termijnontwikkeling van de gemeente. Onder de lange termijn wordt verstaan het jaar 2020 en verder.

De visie beoogt een voor de toekomst heldere profilering van de gemeente naar de eigen burgers en ondernemers. In de toekomstvisie van Maasdriel staat dat gestreefd wordt naar de aanwezigheid van recreatieve faciliteiten in de gemeente. Hierbij versterken recreatie en toerisme de woonfunctie. Bij ontwikkelingen staan de faciliteiten voor eigen inwoners centraal. Natuurlijk zijn de voorzieningen ook toegankelijk voor (dag)recreanten. Dag- en kortdurende verblijfsrecreatie worden gestimuleerd, mits ze kleinschalig zijn. Recreatieve voorzieningen zijn er op gericht de samenleving te verrijken en dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en werkomgeving. Maasdriel wil die recreant en toerist aantrekken die geniet van rust, groen en blauw.

Maasdriel wil de bestaande landschappelijke en ecologische kwaliteiten (land en water) behouden en waar mogelijk versterken. Hierbij wordt ingezet op ontwikkeling in het kader van rust en ruimte, niet als grote publiekstrekker.

Versterken en uitbouwen – Toeristisch recreatieve visie Regio Rivierenland 2012 – 2015

In deze visie wordt ingezet op het bevorderen van economische groei door gezamenlijk te investeren in recreatie en toerisme. De kwaliteit van het landschap, de kernen en de bevolking vormen hierbij een krachtige basis en belangrijk uitgangspunt voor economische groei. Binnen de regio wordt ingezet op twee speerpunten: productontwikkeling en marketing. Met productontwikkeling wordt ingezet op het verbreden en verdiepen van het aanbod. De marketing zorgt voor kennis over de wensen van de (potentiële) gebruikers en voor promotie naar de juiste doelgroepen.

Doel is een professionalisering van de sector, waarbij kwaliteitsverbetering, verbreding en verdieping van het aanbod gefaciliteerd en gestimuleerd worden. Hierbij wordt ook zorg gedragen voor het onderhoud van de infrastructuur. Wat betreft waterrecreatie wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering uitbreiding jachthavens en de aanleg van rivierpleister- en passantenplaatsen. Om de productontwikkeling te realiseren is een goede afstemming en samenwerking tussen gemeente en ondernemers noodzakelijk.

Doordat dit een regionale visie is, zijn niet alle aspecten van de visie direct vertaalbaar naar het recreatiegebied of Maasdriel. In de regionale visie zijn projecten benoemd waarbij per project gekeken wordt waar dit in de regio uitgevoerd kan worden.

In de SWOT-analyse wordt het aanbod van jachthavens en de aantrekkelijkheid van het gebied voor buitenrecreatie (o.a. uiterwaarden) als sterkte gezien. Het aanbod van hotelbedden, bungalows en groepsaccommodaties wordt als zwakte gezien.

Voorliggend initiatief maakt een havenservicegebouw mogelijk om de dienstverlening in de jachthaven te optimaliseren. Een maximale aanwezigheid van de havenmeester is hierbij noodzakelijk. Hiertoe is een bedrijfswoning in het havenservicegebouw mogelijk. De bouw van de (reeds in het bestemmingsplan toegestane) 13 recreatiewoningen zorgt voor een groter aanbod van stenen verblijfsaccommodaties, zoals dat ook in de speerpunten is benoemd.

Uitwerking recreatiegebied De Zandmeren – met het oog op morgen

Deze uitwerking “Recreatiegebied De Zandmeren” is een samenvatting van reeds bestaand beleid. De uitwerking moet dienen om duidelijk te krijgen welke richting we met zijn allen op willen en kunnen met het recreatiegebied, worden in dit document alle aspecten van de Zandmeren bekeken. Op deze manier is het mogelijk een goede afweging te maken tussen alle initiatieven en wordt direct helder wat moet gebeuren om ervoor te zorgen dat de capaciteit van het gebied, ruimtelijk, sociaal, maatschappelijk en op voorzieningenniveau, niet overschreden wordt.

Er worden een aantal conclusies getrokken:

- Het bevorderen van economische groei door het versterken van een aantrekkelijk gebied met een veelzijdigheid aan watergerelateerde activiteiten gericht op recreanten en eigen inwoners. Hierbij rekening houdend met de mogelijkheden en beperkingen van het gebied.
- Ontwikkelingen aan de Zandstraat zijn versterkend van aard en een toegevoegde waarde voor het gebied. Daarnaast worden

ontwikkelingen zo ingestoken dat de aandachtspunten wat betreft verkeer en veiligheid zijn meegenomen.

- De tweede plas wordt door meerdere doelgroepen gebruikt. Dit is vooral 'langzaam verkeer'. Veelvuldig motorisch verkeer is in deze plas ongewenst. Dit betekent dat ook de standaard jachthavens niet in deze plas gewenst zijn. Andersoortige recreatie wordt gestimuleerd.
- Passende functies in het gebied zijn recreatie en toerisme gerelateerd en horeca. Voor andere functies, zoals detailhandel, zijn alleen mogelijkheden als deze ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en watergerelateerd zijn. (Uitbreiding van) conflicterende functies wordt niet toegestaan.

Mobiliteitsplan

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

In het verkeerscirculatieplan, dat een onderdeel vormt van het mobiliteitsplan, is een aantal nieuwe ontsluitingsroutes opgenomen. Deze zijn van doorslaggevend belang voor het functioneren van de verkeerscirculatie en daarmee voor het creëren van aantrekkelijke woongebieden in de kernen.

De in de Structuurvisie genoemde Zandmerenroute is ook hierin globaal aangegeven.

Conclusie

De Zandmerenroute zal de bereikbaarheid van recreatiegebied De Zandmeren en daarmee, voorliggende locatie, in belangrijke mate verbeteren. Het verkeer wordt om Kerkdriel heen geleid.

Nota 'Aantrekkelijk verleden tussen de rivieren. Archeologiebeleid gemeente Maasdriel 2013 - 2016'

De gemeenteraad heeft op 18 april 2013 de nota 'Aantrekkelijk verleden tussen de rivieren. Archeologiebeleid gemeente Maasdriel 2013 - 2016' ('Archeologienota'), de Archeologische Vindplaatsen- en Verwachtingenkaart ('Verwachtingenkaart'), de Archeologische

Beleidskaart ('Beleidskaart') gemeente Maasdiel en de bijbehorende toelichting(en) vastgesteld.

Op de Archeologische Vindplaatsen- en Verwachtingenkaart zijn alle bekende vindplaatsen en de verwachtingsgebieden weergegeven. Samen met de gebieden die al onderzocht of verstoord zijn, levert dit een kaart op die het gehele gemeentelijke grondgebied omvat (vlakdekkend).

In het nieuwe model wordt richtinggevend rekening gehouden met archeologie in de verschillende fases van de planvorming (als medeordenend in structuurvisies, medeaafwegend in bestemmingsplannen en als toetsingskader in het vergunningstraject). De gemeenteraad wilde hierbij geen onnodig strikte vrijstellingsgrenzen aanhouden, waardoor ontwikkelingen nodeloos op kosten gejaagd zouden worden.

Dit resulteerde in een evenwichtig vrijstellingsbeleid waarin 8 verschillende categorieën 'waarde archeologie' zijn onderscheiden, ieder met een bepaalde vrijstelling (diepte onder maaiveld in combinatie met oppervlakte in meters), aflopend in rang van 1 tot en met 8.

Archeologische monumentenzorg in de gemeente Maasdiel

Archeologische beleidskaart gemeente Maasdiel

RAAP-rapport 2502, kaartbijlage 2, schaal 1:15.000

legenda

Beleidszones	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte
Waarde-archeologie 1	10 cm	5 m ²
Waarde-archeologie 2	30 cm	100 m ²
Waarde-archeologie 3	30 cm	500 m ²
Waarde-archeologie 4	30 cm	250 m ²
Waarde-archeologie 5	30 cm	1000 m ²
Waarde-archeologie 6	30 cm	5000 m ²
Waarde-archeologie 7	150 cm	1000 m ²
Waarde-archeologie 8	150 cm	5000 m ²
geen voorschriften	geen voorschriften	geen voorschriften
Overig		
gemeente grens Maasdiel		
onderzoeksmelding + nummer		



Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Maasdiel

Het plangebied is gelegen in een gebied dat behoort tot de (fossiele, deels buitendijks gelegen) meandergordel van de Afgedamde Maas 288 na Chr. tot heden). Hiervoor geldt de beleidszone Waarde – archeologie 5, waarbij 30 cm en 1.000 m² wordt vrijgesteld van een archeologische onderzoeksplicht.

4. MILIEUASPECTEN

4.1. Milieuzonering

Met het mogelijk maken van een extra bedrijfswoning wordt een voor milieuhinder gevoelige functies toegestaan.

Algemeen

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit verslechteren, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering. Door het hanteren van afstandsmaten wordt de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De afstandsmaten volgen onder andere uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (editie 2009). Hierbij wordt onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast (geluid, stank). De afstanden van de brochure zijn, indien zij worden aangehouden tussen een hinderveroorzakende activiteit en een hindergevoelige functie, afstanden op basis waarvan de conclusie kan worden getrokken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot aan de gevel van het gevoelige object.

De afstand die de brochure noemt is een indicatieve afstand. Er kan worden afgeweken van die afstand, indien uit milieuhygiënisch onderzoek (met name akoestisch onderzoek) blijkt dat een goed woon- en leefklimaat (een goede ruimtelijke ordening) te garanderen is. In bepaalde gebieden kan, vanwege het karakter van die gebieden, volstaan worden met een minder grote richtafstand. Dit betreft de zogenaamde 'gemengde gebieden':

Gemengd gebied: een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In de publicatie wordt het begrip 'gemengd gebied' gebruikt om richtafstanden aan te geven tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies. Die variatie aan functies kan bestaan uit dat direct naast woningen andere functies voor komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de

te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. Het begrip wordt gebruikt om richtafstanden aan te geven tussen een hinderveroorzakende activiteit en een hindergevoelige functie die gelegen is in een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca, kleine bedrijvigheid) of ligging nabij drukke wegen. Van belang is of de functies 'zwaarder' zijn dan enkel wijkgebonden voorzieningen.

Gemengd gebied is de typering van een gebied waarin de hindergevoelige functie is gelegen. De (algemene) richtafstand kan met één afstandsstap worden verkleind.

De richtafstanden uit de brochure (bijlage 1) zijn gericht op functiescheiding.

Plangebied

De locatie is gelegen aan de Zandstraat. Het recreatiepark is reeds bestemd tot jachthaven. Met voorliggend plan wordt er een extra bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Een bedrijfswoning is een hindergevoelig object. Derhalve zal in voorliggende situatie de milieuzonering van twee kanten dienen te worden benaderd: als hinderontvangende partij en als hinderveroorzakende partij. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Kwetsbaar voor hinder

Op het perceel aan de oostzijde met de aanduiding 'Rts', Zandstraat 16, 17, 17a, 20 en 22, is een zeil- en vaarschool, stalling, verkoop, reparatie vaartuigen, verblijfsrecreatie in de vorm van trekkershutten toegestaan. De meest hindergevende functie hierbinnen is de reparatie van vaartuigen. Voor de reparatie van kunststofschepen geldt een richtafstand van 100 m. De afstand van de grens van het bestemmingsvlak tot aan de bedrijfswoning bij het restaurant (in een bestaande recreatiewoning) bedraagt circa 85 m. Aan Zandstraat 6a is echter ook een woning gelegen, op een kleinere afstand, namelijk op 81 m. Dit betekent dat de woning aan Zandstraat 6a de maatgevende woning is en dat de bedrijfsvoering van eventuele hindergevende activiteiten reeds op die woning zijn of zullen moeten worden afgestemd. Daarmee levert de aanwezigheid van de nieuwe bedrijfswoning geen beperking op van het naastgelegen bedrijf. Eveneens is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aan de noordzijde van de Zandstraat zijn jachthavens toegestaan en aanwezig. Een jachthaven valt onder milieucategorie 3.1 met een bijbehorende richtafstand van 50 m. 50 m gemeten vanaf de eigen bedrijfswoning komt niet buiten het eigen terrein; de afstand bedraagt ruim 80 m. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de richtafstand. De bedrijfswoning levert derhalve geen beperking op van de

bedrijfsvoering van de andere jachthavens, nog los van het feit dat er tussen de nieuwe bedrijfswoning en de jachthaven de bestaande woning, op Zandstraat 6a is gelegen.



Veroorzaker van hinder

Een jachthaven is reeds toegestaan. Derhalve behoeft een mogelijke hinder niet beoordeeld te worden. Er worden recreatiewoningen, camperplaatsen en een bedrijfswoning toegevoegd. Deze vallen niet onder hinderveroorzakende functies, en leveren derhalve geen hinder op voor de omgeving.

Dit betekent dat voor de omgeving sprake is van een goed woon- en leefklimaat, en daarmee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.2. Geurhinder

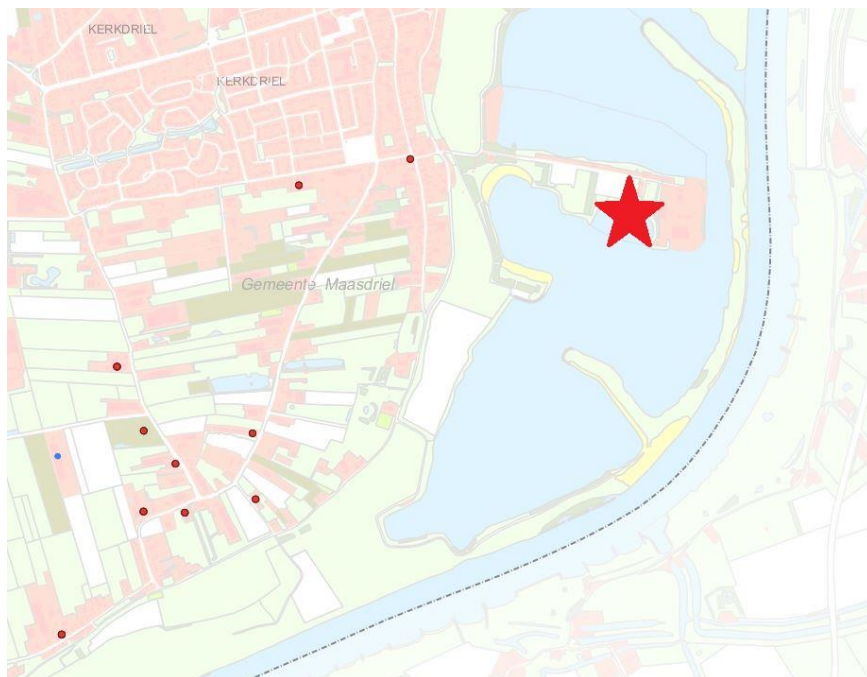
Sinds 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. In deze wet zijn normen opgenomen ter beoordeling van vergunningen krachtens de Wet milieubeheer voor veehouderijen, voor zover het betreft geurhinder vanwege tot die veehouderijen behorende dierverblijven. Ook in het kader van de ruimtelijke ordening dient rekening gehouden te worden met de normen opgenomen in deze wet.

Hiertoe dient in eerste instantie te worden beoordeeld in hoeverre een goed woon- en verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd bij realisering van de uitbreiding (belang omliggende geurgevoelig objecten). Daarnaast dient te worden beoordeeld of iemand niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad (belangen omliggende veehouderijen en derden).

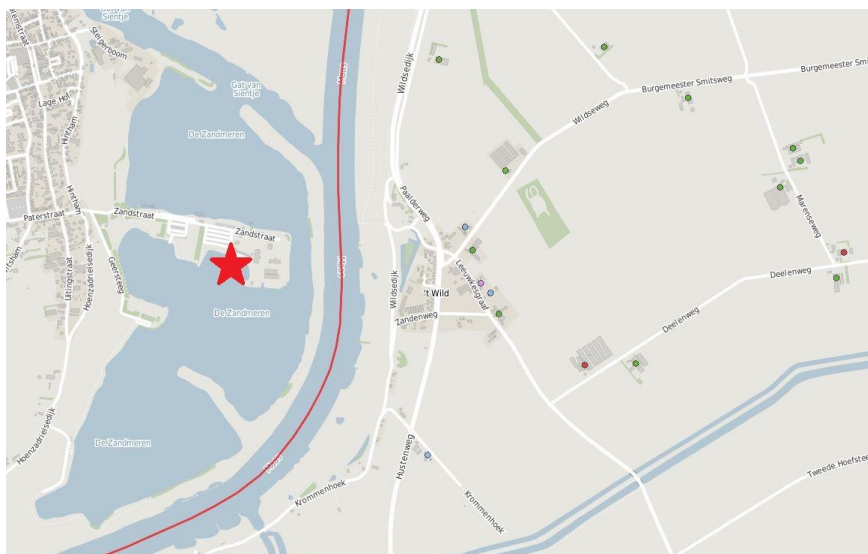
Op het recreatiepark wordt een bedrijfswoning en een havenservicegebouw toegevoegd. Dit zijn geurgevoelige objecten. Campers zijn niet geurgevoelig, aangezien dit geen gebouwen zijn.

In de nabije omgeving zijn weinig veehouderijen aanwezig, zie de navolgende afbeelding. De met rode stip aangeduide bedrijven betreffen met name rundveehouderijen. Hiervoor geldt een vaste afstand van 50 m. Daaraan wordt ruimschoots voldaan. Er is één intensieve veehouderij, aan de Wertsteeg 24, betreffende 50 geiten. Dit bedrijf is op een afstand van circa 1,8 km gelegen. De bedrijven liggen allemaal op voldoende afstand. Daarmee is aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorgrondbelasting. Aan de Gelderse kant van de Maas kan daarmee gezegd worden dat er geen sprake is van een te hoge achtergrondbelasting.

Aan de Brabantse zijde van de Maas geeft de Atlas Leefomgeving aan dat er een geurhinder is van 2,0-4,0 procent ernstige hinder. Dit is zeer laag. Dit betreft de achtergrondbelasting. Ten aanzien van de voorgrondbelasting kan vermeld worden dat de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is gelegen aan de Wildseweg 2 te Maren-Kessel, op een afstand van circa 940 m. Ook op dit punt is het aannemelijk dat er geen overschrijding van de geurnormen is.



Kaart landbouw en stikstof, met veehouderijen aangeduid met rode stip en de planlocatie bij de ster (bron: provincie Gelderland)



*Kaart landbouw, met veehouderijen aangeduid met stippen en de planlocatie bij de ster
(bron: provincie Brabant)*

Conclusie

Op grond van het voorgaande levert geur geen belemmering op voor het voorliggende initiatief.

4.3. Wegverkeerslawaaï

De nieuw te realiseren bedrijfswoning betreft een geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Derhalve is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV⁶ onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de gevels van deze bedrijfswoning.

Uit het onderzoek blijkt dat op een afstand van 250 meter, gemeten vanaf de planlocatie, enkel de Zandstraat is gelegen. De Zandstraat betreft een 30 km/u-weg. In het kader van een goed woon- en leefklimaat en ter bepaling van de karakteristieke geluidwering van de gevel is derhalve onderhavig onderzoek opgesteld en is deze weg beschouwd.

Hieruit blijkt dat in het jaar 2026, 10 jaar na realisatie, op alle gevels van de bedrijfswoning in het havengebouw voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde, zijnde 48 dB voor wegverkeerslawaaï. Een normale gevel van een woning heeft minimaal een geluidwering van 20 dB waardoor het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd is. Een vervolgonderzoek naar de karakteristieke gevelwering is niet noodzakelijk. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

⁶ Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, Berekening gevelbelasting Zandstraat 8 te Kerkdriel, rapportnummer M155390.001/JGO, 18 december 2015

4.4. Bodemkwaliteit

Door Van Vleuten Consult b.v. is een bodemonderzoek (zie bijlage Bodemonderzoek) uitgevoerd.

Op basis van analyseresultaten van het aanvullend en nader bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat ter plaatse van PB1 een matige verontreiniging met PAK's (10 VROM) wordt aangetroffen.

Tijdens het nader onderzoek (zie bijlage Bodemonderzoek) zijn lichte verontreinigingen met PAK's aangetroffen. De matige verontreiniging ter plaatse van PB1 wordt tijdens het nader onderzoek dus verder niet meer bevestigd.

Aangenomen kan worden dat de matige verontreiniging ter plaatse van PB1 een plaatselijk verontreinigde spot betreft. De matig verontreinigde spot behoeft verder geen nader onderzoek of aanvullende werkzaamheden.

Grond waarin de onderzochte componenten in verhoogde concentraties voorkomen, is strikt formeel niet geschikt voor onbeperkt hergebruik en dient op milieuhygiënisch verantwoorde wijze verwerkt te worden. Tevens dient bij het vrijkomen van de grond rekening te worden gehouden met verhoogde stort- of verwerkingskosten.

In de tussenliggende jaren is er geen veranderd grondgebruik geweest. De resultaten van het bodemonderzoek zijn derhalve nog hetzelfde.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het plan.

4.5. Luchtkwaliteit

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen. Daarmee zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate bijdrage" op 15 november 2007 in werking getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. Deze wetswijziging brengt de volgende veranderingen met zich mee:

- Uitsluiting van het stand-still beginsel. Het stand-still beginsel houdt in dat een situatie die voldoet aan de normen, toch niet mag verslechteren tot aan de norm. Uitsluiting van dit beginsel ten aanzien van luchtkwaliteit betekent dat de luchtkwaliteit mag worden 'opgevuld' tot aan de grenswaarde.
- Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit bij (dreigende) overschrijding grenswaarden. Hiertegen is geen beroep mogelijk.
- Niet in betekenende mate verslechteren; een verslechtering van de luchtkwaliteit is toegestaan, mits dit niet in betekende mate is. Hiervoor wordt een interim-grens van 1% gehanteerd.

De toevoeging van een bedrijfswoning en een havenservicegebouw heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit.

4.6. Externe veiligheid

BEVI

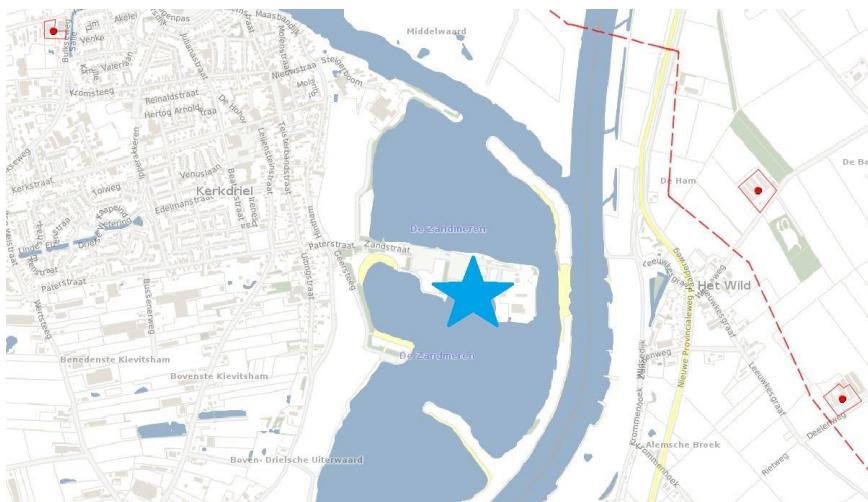
De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het BEVI. In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd.

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

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

Na raadpleging van de risicokaart blijkt dat er zich in de omgeving van het plangebied geen risicocontour bevindt. Daarnaast is de locatie gelegen op voldoende afstand tot risicovolle activiteiten, zoals transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en risicovolle inrichtingen.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de Maas. Ter hoogte van Kerkdriel is de Maas namelijk niet aangewezen als basisnetroute voor het transport van gevaarlijke stoffen over het water.



Uitsnede risicokaart, met plangebied bij blauwe ster (bron: www.risicokaart.nl)

Activiteitenbesluit

In het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, in acht moeten worden genomen. In het plangebied zijn een propaangastank en een gasdrukmeet- en -regelstation gelegen. Het is aan de eigenaar/gebruiker van deze installaties om te voldoen aan die veiligheidsafstanden. Met de huidige situatie wordt aan de eisen uit het Activiteitenbesluit voldaan. Er bestaat geen voornemen voor een andere situering.

Het toe te voegen drijvend havenservicegebouw met bedrijfswoning, alsmede de aanleg van een parkeerplaats voldoet eveneens aan de afstandseisen.

Via het vergunningenspoor wordt bereikt dat ook bij de bestaande woningen aan alle veiligheidsafstanden wordt voldaan, zoals nu het geval is.

Conclusie

Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het plan. Een nadere toets aan het aspect extern veiligheid kan achterwege blijven.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De Monumentenwet 1988 verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit is in lijn met het Europese Verdrag van Malta.

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig zijn te karteren. Voor de onbekende waarden heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld.

De gemeente Maasdriel heeft archeologiebeleid vastgesteld op 18 april 2013. Het beleid omvat een gedetailleerde archeologische verwachtingskaart, een cultuurhistorische inventarisatiekaart en een archeologische beleidskaart. De beleidskaart maakt onderscheid in beleidszones. De gehanteerde vrijstellingsgrenzen worden in archeologische dubbelbestemmingen vertaald. Beneden de grens is geen archeologisch onderzoek vereist.

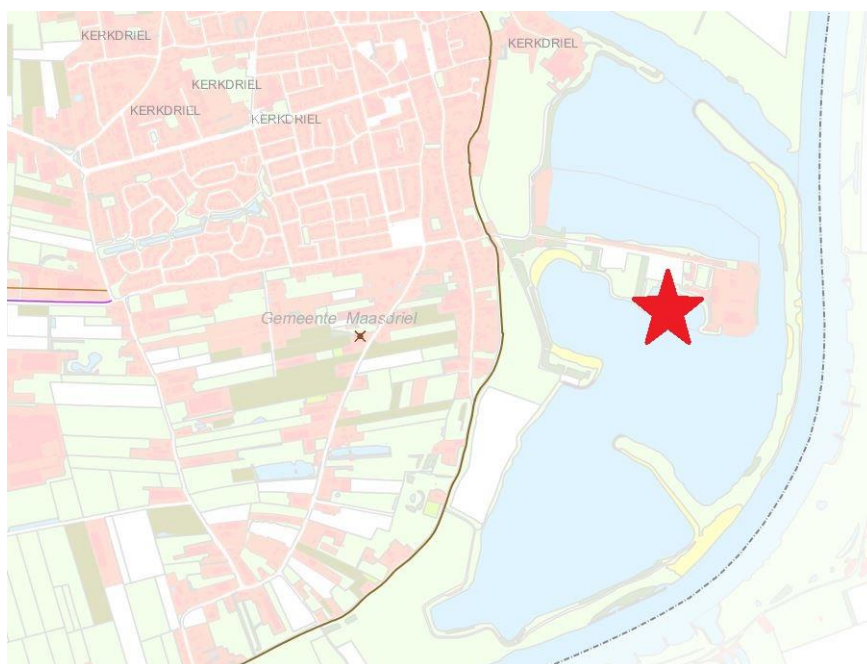
In het (ontwerp) bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2016” is dat voor voorliggend terrein vertaald naar de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 centimeter geldt een onderzoeksverplichting.

Het planvoornemen bevat weinig bouwactiviteiten, waarbij de grond wordt geroerd: Bijna alle recreatiewoningen worden op palen in het talud van het water gebouwd, met uitzondering van 4 recreatiewoningen in het noordelijk deel (4 x 65 m²). De blokhutten zijn verplaatsbaar, het havengebouw is drijvend, het horecagebouw en 9 recreatiewoningen betreffen bestaande gebouwen, de camperplaatsen bestaan uit halfverharding (grint), en zal niet tot 30 cm in de grond worden verstoord. Hiermee wordt de 1.000 m² en diepte van 30 cm niet bereikt. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet vereist.

Indien bij de werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen zal dit overeenkomstig artikel 47 van de Monumentenwet worden gemeld aan de burgemeester van Maasdriel.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een 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. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



Uitsnede kaart Geldersche cultuurhistorie, met plangebied bij rode ster

Blijkens de cultuurhistorische waardenkaart is er zowel in het plangebied, als in de nabije omgeving geen sprake van cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Als gevolg van het plan worden geen archeologische of cultuurhistorische waarden aangetast of geschaad. Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.2. Ecologie

Vogel- en of habitatrictlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrictlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde

habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Wet natuurbescherming

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van soorten, gebieden en houtopstanden en vervangt daarmee de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en Boswet. Daarnaast geldt per provincie beleid voor de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). Omdat voor de nieuwe plannen reeds een vergunning van de Natuurbeschermingswet 1998 is verleend, wordt in dit hoofdstuk het onderdeel gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming buiten beschouwing gelaten. Door het ontbreken van houtopstanden in het plangebied is de bescherming hiervan eveneens niet van toepassing. De delen over bescherming van gebieden en houtopstanden uit de Wet natuurbescherming worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Op het gebied van soortbescherming is het uitgangspunt van de Wet natuurbescherming dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan; het 'nee, tenzij-principe'.

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

De Wet natuurbescherming kent de volgende drie categorieën beschermde soorten:

1. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels beschermd volgens het beschermingsregime van de Europese Vogelrichtlijn;
2. Soorten, niet vogels zijnde, van de Europese Habitatrichtlijn bijlage IV onderdeel a, het Verdrag van Bern bijlage II en het Verdrag van Bonn bijlage I, voor zover hun natuurlijke verspreidingsgebied zich in Nederland bevindt;

3. 'Andere soorten', waaronder soorten die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Ontheffing

Van de hierboven genoemde verboden kan onder voorwaarden worden afgeweken. Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria zijn voldaan:

- Er mag alleen van de verbodsbepalingen worden afgeweken als er geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk is;
- Er moet sprake zijn van een in de wet genoemd belang. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat die belangen zijn, zoals ruimtelijke ontwikkeling, volksgezondheid of openbare veiligheid;
- Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de staat van instandhouding van de soort.

Als aan deze drie vereisten voldaan is, kan een ontheffing worden verleend. Voor een aantal handelingen is bovendien vrijstelling mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een provinciale verordening of een gedragscode.

Quickscan flora en fauna

In verband met de voorgenomen werkzaamheden is een Quickscan Flora en fauna⁷ uitgevoerd. Deze is naar aanleiding van inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming geactualiseerd⁸ en kan niet los worden gezien van de Quickscan Flora en fauna. In het navolgende zijn de conclusies hiervan opgenomen.

Beschermde gebieden

Het plangebied grenst aan het Natuurnetwerk Nederland, de rivier. Indien er maatregelen getroffen worden om de uitstraling van licht en geluid van de nieuwe recreatiewoningen tot een minimum te beperken, zijn effecten op het NNN verwaarloosbaar.

De voorgenomen plannen zullen geen negatieve effecten hebben op het Natura 2000-gebied "Rijntakken", gelegen op 3,5 kilometer afstand, vanwege de kleinschaligheid van de voorgenomen plannen, de aard van de werkzaamheden en de relatief grote afstand tot het beschermde gebied.

⁷ Staro Natuur en Buitengebied, Quickscan flora en fauna, Zandstraat 8 te Kerkdriel, rapportnummer 15-0303, juli 2016

⁸ Staro Natuur en Buitengebied, Actualiseren Wnb quickscan flora en fauna - Zandstraat 8 Haven Kerkdriel, rapportnummer 18-0062, 19 februari 2018

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Wet natuurbescherming, zie hiervoor de navolgende tabel.

Het plangebied wordt mogelijk gebruikt als (onderdeel van het) leefgebied door de algemeen voorkomende soorten amfibieën bruine kikker, gewone pad en bastaardkikker en grondgebonden zoogdieren konijn, egel en diverse algemene muizensoorten. De voorgenomen plannen hebben negatieve effecten tot gevolg voor deze soorten, aangezien een deel van het leefgebied verdwijnt.

Voor deze soorten geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Gelderland een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Voor deze soorten hoeven zodoende geen mitigerende maatregelen te worden genomen. Wel blijft voor deze soorten de zorgplicht gelden. Dit betekent dat handelingen (of het nalaten hiervan) waarvan men weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat ze nadelig zijn voor aanwezige dieren, niet mogen worden uitgevoerd.

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. In de omgeving blijft foerageergebied behouden en het plangebied is na de herinrichting ook geschikt als foerageergebied. Het is zodoende uit te sluiten dat de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten tot gevolg heeft ten aanzien van het foerageergebied van vleermuizen. De blokhut biedt mogelijkheden voor een incidentele zomer- of paarverblijfplaats van vleermuizen. Verstoring kan worden voorkomen door de blokhut te verplaatsen in de winterrustperiode van vleermuizen (november tot en met maart). Binnen deze periode zijn vleermuizen in winterrust en is het redelijkerwijs uitgesloten dat er zich vleermuizen in de blokhut bevinden.

Het plangebied is geschikt als broed- en foerageergebied voor algemene vogelsoorten. In het plangebied blijft voldoende broed- en foerageergebied aanwezig. Derhalve treden geen negatieve effecten op ten aanzien van broed- en foerageergebied van algemene vogelsoorten. Om negatieve effecten op broedende vogels te voorkomen, dienen bomen en struiken buiten het broedseizoen te worden verwijderd/ gesnoeid. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met juli. De bouw van bungalows in de haven en op het grasveld tast het functioneel leefgebied van de steenuil niet aan. Negatieve effecten op de steenuil kunnen worden uitgesloten.

Geconcludeerd kan worden dat de veranderde wetgeving (inwerking treden Wet natuurbescherming per 1 januari 2017) geen gevolgen heeft voor de voorgenomen plannen.

Conclusie

Er wordt vervolgonderzoek uitgevoerd naar de steen- en ransuilen, op basis van de conclusie van de Quickscan flora en fauna. Indien de blokhut in de periode november – maart wordt uitgevoerd, is er geen aantasting voor de vleermuis in zijn zomer- of paarverblijfplaats. Daarnaast is er geen aantasting voor de vogels indien het verwijderen en/of snoeien buiten het broedseizoen plaatsvindt.

Vervolgonderzoek steenuil

Door Staro is vervolgonderzoek naar de steenuil verricht.⁹ Uit het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat het plangebied tot het leefgebied van steenuil behoort. De steenuil is territoriaal waargenomen en reageerde op de afgespeelde steenuilenroep. De nestplaats is niet binnen het plangebied waargenomen. Vermoedelijk broedt de steenuil in de oostelijk van het plangebied gelegen steenfabriek. De locaties voor de bouw van de bungalows zijn beperkt geschikt als foerageergebied voor steenuil en vormen daarom geen essentieel leefgebied. De bouw van bungalows in de haven en op het grasveld tast het functioneel leefgebied van de steenuil niet aan. Negatieve effecten op de steenuil kunnen worden uitgesloten.

Conclusie

Het planvoornemen leidt niet tot aantasting van ecologische waarden.

5.3. Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot structurele wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie. Het havenservicegebouw is op de passanten in de jachthaven gericht. Dit gaat niet gepaard met autobewegingen. De beheerder is eveneens de bewoner van de bedrijfswoning. Slechts een bedrijfswoning wordt toegevoegd. Dit leidt niet tot een zodanige toename aan verkeersbewegingen dat de wegenstructuur wordt aangetast.

Het voorliggende bestemmingsplan laat echter een verbreding van de recreatieve activiteiten toe. Voor de georganiseerde dagactiviteiten (Fun Experience en Landrover Experience) wordt uitgegaan van maximaal 50 personen per dag. Voor het worst-case scenario voor de toename van motorvoertuigen is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

⁹ Staro Natuur en Buitengebied, Resultaten onderzoek steenuil - Zandstraat Haven Kerdriel, projectnummer 16-0059, 1 november 2016

- Bezoekers georganiseerde dagrecreatie (max. 50); uitgaande van 2 personen per auto en 2 bewegingen betekent dat 50 bewegingen per etmaal;
- Landrover Experience - maximaal 8 wagens en 4 bewegingen. Dit zorgt voor 32 bewegingen per etmaal
- De camperplaatsen; 9 stuks (2 bewegingen per camper) 18 bewegingen per etmaal;
- De bedrijfswoning, 8 bewegingen per etmaal;
- Personeel, 6 personen, 24 bewegingen per etmaal.

Dit levert een totale toename van 132 mvt per etmaal op. De laatste verkeersstelling op de Paterstraat is uitgevoerd in 2018. Hieruit blijkt het volgende:

- Het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt ca. 2.900;
- De gemiddelde snelheid van deze voertuigen bedraagt ca 43km/u;
- De toegestane snelheid op de Paterstraat bedraagt hier 50km/u.

De extra bewegingen van 132 mvt per etmaal afgezet tegen de huidige intensiteit betekent een toename van ca. 4,5%. Over het algemeen kunnen erftoegangswegen, rekening houdend met fietsverkeer, verkeersintensiteiten tot circa 5.000 mvt per etmaal zonder verkeersveiligheidsproblemen verwerken. Hierbij is niet de capaciteit leidend (die is hoger) maar wordt gekeken naar de oversteekbaarheid en leefbaarheid. Uitgaand van de maximale toename van 132 mvt per etmaal blijft de dagintensiteit op de Paterstraat ruim onder deze waarde.

Worst-case scenario

Bij deze berekening is er vanuit gegaan dat al deze activiteiten in hun maximale capaciteit op dezelfde dag zullen plaatsvinden en dat de verkeersbewegingen allemaal over de Paterstraat gaan. In de praktijk zullen deze verspreid over de week plaatsvinden, zal niet altijd de maximale capaciteit bereikt worden en zal een deel van de bewegingen niet over de Paterstraat gaan.

Ten aanzien van parkeren kan worden gesteld dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op eigen terrein. In paragraaf 2.2 "Toekomstige situatie" is hierop nader ingegaan.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.4. Water

Algemeen

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten,

waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” (watertrits).

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien in het buitengebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Hiertoe is de watertoets op www.dewatertoets.nl doorlopen. Het toetsresultaat hiervan is als bijlage opgenomen.

Watertoets

De planontwikkeling

De recreatiewoningen worden op palen in het water en op de oever gebouwd. Dit levert geen vierkante meters verharding op. Het havenservicegebouw en de bijbehorende bedrijfswoning worden drijvend gebouwd, wat eveneens geen vierkante meters verharding oplevert. De uitbreiding van het parkeerterrein wordt – gelijk aan de huidige parkeerplaatsen – met grind uitgevoerd. Daarmee telt dit niet mee bij het verharde oppervlak.



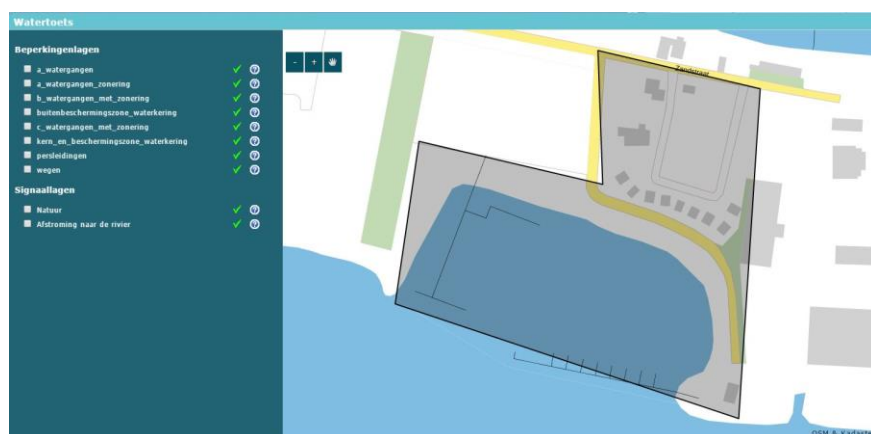
*Links: Bestaande parkeerplaats in grind bij de recreatiewoningen
Rechts: Bestaande pad aan de zuidzijde van de recreatiewoningen, gezien vanuit het zuiden (bron: Pouderoyen Compagnons)*

Het pad naar de zuidoostpunt van het plangebied zal een weg zijn ten behoeve van de hulpdiensten, en het halen/brengen van koffers of mindervaliden. Er worden hier geen parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze weg zal worden verhard, aansluitend aan de verharde weg aan de zuidzijde van de bestaande recreatiewoningen. Deze weg heeft een lengte van circa 140 m. Met een breedte van circa 3 m levert dit ongeveer 420 m² verharding op. Daarnaast zal een klein toegangspad worden aangelegd naar de nieuwe recreatiewoningen (ruime aanname 4 m lengte x 2 m breedte x 13 woningen = 104 m²). De totale verharding is daarmee niet groter dan 1.500 m².

Wateradvies

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan waarvoor de normale watertoetsprocedure moet worden gevolgd. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland. Er wordt echter aangegeven dat het mogelijk is dat het plan op basis van alleen het oppervlak van het plangebied in de normale procedure terecht is gekomen. Is dit het geval en worden er in deze notitie geen aandachtspunten aangereikt, dan is overleg met de accountmanager niet nodig. Het plan is dan niet relevant voor de belangen van het waterschap (watertoetsadvies).

In voorliggende situatie is dat het geval, zie hiervoor de als bijlage opgenomen Watertoets en navolgende afbeelding. Daarmee is er geen overleg met het Waterschap benodigd.



Kaart watertoets (bron: www.dewatertoets.nl)

Beleid Waterschap

Waterbeheerplan 2016 – 2021

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 “Koers houden, kansen benutten” bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Zo is het van belang dat er bij nieuwe ruimtelijke plannen voldoende waterberging wordt gecreëerd om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

Keur waterkeringen en wateren

Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterberging

Voor het ruimtelijk plan is geen compenserende waterberging nodig. Blijkens de watertoets zijn met het plan geen waterschapsbelangen in het geding.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied of een grondwaterwingebed.

Riolering

De riolering is uitgevoerd als gemengd stelsel. In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water geldt als gemeentelijk beleid, om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Schoon hemelwater zal in dit geval worden geloosd op het aanwezige oppervlaktewater.

Voor het lozen van het hemelwater is een vergunning van Rijkswaterstaat noodzakelijk.

Stedelijk afvalwater (vuilwater) dient te worden aangesloten op de drukriolering/persleiding. T.z.t. wordt hiervoor door de initiatiefnemer een vergunning aangevraagd bij de gemeente. De kosten voor het aansluiten zijn voor de initiatiefnemer.

Beleidsregels grote rivieren

Het plangebied is gelegen in het stroomvoerende deel van het rivierbed. Hierop zijn de Beleidsregels grote rivieren van toepassing, waarin toetsing plaatsvindt of ruimtelijke ontwikkelingen zich verdragen met ruimte voor de rivier. Voor voorliggende ontwikkeling is reeds op 16 oktober 2015 een Waterwetvergunning verkregen (kenmerk: RWS-

2015/33447). Deze vergunning is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. De 'bijlage terreininrichting' is tevens de bijlage waarop de Waterwetvergunning is gebaseerd en waarop voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd. Met het verlenen van deze vergunning, is de vergunning uit 2006 ingetrokken, aangezien die onderdelen nu, al dan niet aangepast, onderdeel uitmaken van de nieuwe Waterwetvergunning. Hiermee is het plan in overeenstemming met de Beleidsregels grote rivieren.

Conclusie

Het Waterschap Rivierenland adviseert positief over het plan. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland, alsmede zijn de benodigde Waterwetvergunningen reeds verkregen.

5.5. Leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen met een planologische bescherming. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving aan de straatzijde is evident. De uitbreiding is echter voorzien aan de zij- en achterzijde van het agrarisch bouwvlak.

Conclusie

Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

5.6. Vormvrije MER

Het planvoornemen bestaat uit het herinrichten van een recreatieterrein en een jachthaven.

In het Besluit MER is in de bijlage het volgende opgenomen onder D10:

D 10	De aanleg, wijziging of uitbreiding van: a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen; b. jachthavens. c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of e. themaparken.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar, 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer, 3°. 100 ligplaatsen of meer of 4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.
---------	---	---

Het planvoornemen beslaat een recreatieterrein van ca. 4,5 ha. In de bestaande jachthaven met circa 25 ligplaatsen wordt een drijvend havenservicegebouw mogelijk gemaakt met daarin een bedrijfswoning. Tevens wordt het recreatieterrein heringericht. Het vigerende bestemmingsplan biedt reeds de mogelijkheid tot het oprichten van de recreatiewoningen. De bouwmogelijkheden hiervan worden echter verschoven naar de waterrand en het parkeerterrein wordt noordelijk gesitueerd. Er worden 9 stacaravanplaatsen toegevoegd. Er is hiermee geen sprake van een verplichte MER, aangezien dit niet aan de drempelwaarden van het Besluit MER komt.

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat de de milieu- en omgevingseffecten gering zijn.

Als gevolg van het plan worden geen archeologische of cultuurhistorische waarden aangetast of geschaad. Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Uit de Quicksan flora en fauna blijkt dat indien de blokhut in de periode november – maart wordt uitgevoerd, er geen aantasting voor de vleermuis in zijn zomer- of paarverblijfplaats is. Daarnaast is er geen aantasting voor de vogels indien het verwijderen en/of snoeien buiten het broedseizoen plaatsvindt.

Door Staro is vervolgonderzoek naar de steenuil verricht, maar daaruit blijkt dat negatieve effecten op de steenuil kunnen worden uitgesloten.

Het Waterschap Rivierenland adviseert positief over het plan. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland, alsmede zijn de benodigde Waterwetvergunningen reeds verkregen.

Deze resultaten leiden er toe dat er geen MER-procedure doorlopen hoeft te worden.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1. Vormgeving juridisch plan

Het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2008 Zandstraat 8” is een herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied, Buitendijks deel”, dat ter plaatse een aantal beoogde recreatievoorzieningen mogelijk moet maken

Inhoudelijk is waar mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Buitengebied, Buitendijks deel”, dit betreft met name de gebruikte terminologie.

Voor de opbouw van de regels en de plankaart is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) gevolgd.

Inhoudelijk heeft deze standaard ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan buitengebied voor de nodige wijzigingen gezorgd.

Zo is in de SVBP 2012 de terminologie voor meerdere begrippen verplicht gesteld, zijn de meetvoorschriften gestandaardiseerd en dienen artikelen opgebouwd te worden volgens een vaste opbouw.

Naast de SVBP 2012 heeft ook de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 gevolgen voor bestemmingsplannen die na deze datum in de ontwerpfase belanden. De Wet ruimtelijke ordening voorziet onder meer in standaard overgangsrecht en in een anti-dubbeltelbepaling, deze zijn ook in dit bestemmingsplan opgenomen.

6.2. Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen.

De basis voor de verbeelding, de plankaart, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens.

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

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk I bevat de begrippen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;
- Hoofdstuk II bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;
- Hoofdstuk III bevat een aantal algemene en aanvullende regels. Deze regels gelden voor het hele plan;
- Hoofdstuk IV tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregel.

6.3. Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en andere bouwwerken. Voor de situering en maatvoering van gebouwen is het belangrijk dat er bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot:

- *Maatvoering*
De maximale goot- en bouwhoogte, inhoud en oppervlakte zijn (indien nodig) aangegeven in de regels.
- *Situering gebouwen*
Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangeduid en daarbinnen zijn gebouwen toegestaan. Hiermee wordt vastgelegd waar bebouwing gewenst is, en wordt uitgesloten dat gebouwen op ongewenste locaties gesitueerd kunnen worden. Hierop zal bij de bespreking van de bestemmingen uitgebreider worden ingegaan.
- *Peil*
Er is een van het bestemmingsplan “Buitengebied, buitendijks deel” afwijkende peilbepaling opgenomen, waarin onderscheid wordt gemaakt tussen drijvende gebouwen en niet-drijvende gebouwen. De drijvende gebouwen en andere bouwwerken worden gemeten vanaf het waterpeil; voor de niet-drijvende gebouwen en andere bouwwerken is hetzelfde gebleven..

6.4. Toelichting afzonderlijke bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Recreatie - Dagrecreatie

Deze bestemming richt zich op de haven en het bijbehorende havenservicegebouw met bedrijfswoning en de jachthaven. In het water is een bouwvlak opgenomen, ter plaatse van deze aanduiding is de bouw van een (drijvend) havenservicegebouw met bedrijfswoning mogelijk. Binnen dit havenservicegebouw zijn meerdere functies mogelijk ter ondersteuning van de recreatieve voorzieningen binnen deze bestemming en de bestemming “Recreatie – Verblijfsrecreatie”. Deze functies zijn echter uitsluitend toegestaan op de begane grondlaag van het gebouw.

Binnen deze bestemming zijn daarnaast onder meer waterrecreatieve voorzieningen, een jachthaven en aanlegsteigers en ligplaatsen mogelijk. De jachthaven is in zijn omvang beperkt tot de gronden ter plaatse van de aanduiding “jachthaven” op de verbeelding. De jachthaven mag ten behoeve van verblijfsrecreatie worden gebruikt, voor het overnachten van vaartuigen. Ook is het mogelijk dat de jachthaven gebruikt wordt als schepen carrousel, om historische en cultuurhistorische schepen te exposeren.

Het recreatieterrein is buitendijks gelegen, waardoor voor bebouwing een afweging in het kader van het kwantitatieve waterbeheer gemaakt is. Hiervoor is een Waterwetvergunning verleend. De reeds met een

Waterwetvergunning vergunde inrichting is rechtstreeks mogelijk. Indien van deze vergunning wordt afgeweken, dient getoetst te worden aan de regels ten behoeve van het stroomvoerende deel van de rivier, zoals opgenomen in de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'. In de genoemde dubbelbestemming vindt de beoordeling plaats in hoeverre dit toelaatbaar is in het kader van het kwantitatieve waterbeheer. De regels van de dubbelbestemming gaan vóór de bestemmingsregels van de enkelbestemmingen.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Deze bestemming is opgenomen teneinde het verblijfsrecreatieve terrein met recreatiewoningen te regelen. Op dit terrein is naast de recreatiewoningen ook een horecavoorziening in de vorm van een restaurant mogelijk.

Voor iedere functie zijn aparte bouwvlakken, met een specifieke aanduiding op de verbeelding aangeduid. Zo wordt vastgelegd dat het restaurant in het bouwvlak dicht bij de weg wordt gesitueerd, en worden de recreatiewoningen met name aan het water gesitueerd.

Ook binnen deze bestemming geldt dat het recreatieterrein buitendijks is gelegen, waardoor voor bebouwing een afweging in het kader van het kwantitatieve waterbeheer gemaakt is. Hiervoor zijn Waterwetvergunningen verleend. De reeds met een Waterwetvergunning vergunde inrichting is rechtstreeks mogelijk. Indien van deze vergunningen wordt afgeweken, dient getoetst te worden aan de regels ten behoeve van het stroomvoerende deel van de rivier, zoals opgenomen in de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'. De regels van de dubbelbestemming gaan vóór de bestemmingsregels van de enkelbestemmingen.

Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed (dubbelbestemming)

De Beleidsregels grote rivieren gaat uit van een twee-sporen-beleid. Enerzijds geven de beleidsregels invulling aan de toetsing van een vergunningaanvraag in het kader van de Waterwet: welke activiteiten mogen worden toegestaan en welke voorwaarden moeten gelden om het kwantitatieve waterbeheer te waarborgen of slechts in zeer geringe mate aan te tasten. Anderzijds is het ongewenst dat het bestemmingsplan mogelijkheden biedt, die het kwantitatieve waterbeheer schaden. Op deze manier wordt voorkomen dat een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend voor zaken die niet kunnen worden vergund op grond van de Waterwet. De toetsing vindt plaats door middel van een afwijkingsprocedure. In dat kader vindt ook afstemming plaats met Rijkswaterstaat. Een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is niet opgenomen, aangezien Rijkswaterstaat heeft aangegeven de hiervoor benodigde opsomming van vergunningplichtige werken en werkzaamheden niet te kunnen geven. Iedere ingreep wordt

getoetst aan de Waterwet, zodat daarmee het waterbelang is gewaarborgd.

Voor het onderhavige bouwplan is reeds vergunning verleend in het kader van de Waterwet. De in deze vergunning toegestane gebouwen en andere bouwwerken, zijn uitgezonderd van het bouwverbod.

7. UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wro dient in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht te worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan binnen de wettelijke planperiode van 10 jaar.

Ingevolge artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een bestemmingsplan de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt. Er is een limitatieve opsomming opgenomen wat onder een bouwplan moet worden verstaan. De functieverandering naar een havenservicegebouw en recreatiewoningen is hierin niet opgenomen. Derhalve valt dit niet onder de werking van artikel 6.12 Wro en is het opstellen van een grondexploitatieplan dus niet verplicht. De bouw van twee bedrijfswoningen wordt wellicht gelijk gesteld aan reguliere woningen, waarvoor wel een grondexploitatieplan moet worden opgesteld. Daarnaast kan een exploitatieplan gebruikt worden om locatie-eisen te stellen.

Er zal echter anderszins in het verhaal van kosten worden voorzien, door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst, waardoor er geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld. Ook zal er geen exploitatieplan worden opgesteld voor het stellen van locatie-eisen. Deze kunnen zo nodig in de anterieure overeenkomst worden opgenomen.

Met deze overeenkomsten is het kostenverhaal verzekerd. Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

De planherziening heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Maasdriel.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de procedure kan de gemeente de mogelijkheid bieden om middels een ruimtelijke onderbouwing de hierin beschreven ontwikkeling ook juridisch vast te leggen in een geactualiseerd bestemmingsplan voor dit deel van het buitengebied. Dit plan zal de reguliere procedure vanaf het voorontwerp of ontwerp doorlopen en zal invulling worden gegeven aan het wettelijke vooroverleg. Tegen het plan kunnen zienswijzen worden ingebracht alvorens het plan wordt vastgesteld.

7.3. Feitelijke uitvoerbaarheid

Er is reeds een Waterwetvergunning verleend voor het initiatief, waarmee de belangen van het stroomvoerend rivierbed zijn geborgd. Hiermee is het voorliggende bestemmingsplan ook in feitelijke zin uitvoerbaar.