

Bestemmingsplan Ammerzoden Noord 2016

Gemeente Maasdriel



Projectnummer 2016.0154

Project Ammerzoden Noord 2016

Opdrachtgever Inveniam

IMRO-idn NL.IMRO.0263.BP1155-VG01

Datum 6 juli 2017

Projectteam Lycens Niels van Benthem, Ronald Koers



© Lycens B.V., (tel. 0541-570730). Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever

Toelichting

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Opzet bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	8
2. BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 Ruimtelijke structuur	9
2.2 Functionele structuur	11
3. PLANBESCHRIJVING	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	12
3.3 Beeldkwaliteitsplan	15
3.4 Woningtypen	16
4. BELEID	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal beleid	20
4.3 Regionaal beleid	22
4.4 Gemeentelijk beleid	23
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1 Milieuzonering	28
5.2 Geluid	29
5.3 Bodem	31
5.4 Luchtkwaliteit	32
5.5 Geurhinder	33
5.6 Externe veiligheid	34
5.7 Water	36
5.8 Ecologie	38
5.9 Erfgoed en archeologie	40

5.10 Verkeer en parkeren	42
5.11 Besluit milieueffectrapportage	44
6. JURIDISCHE PLANOPZET	46
6.1 Opzet van het plan	46
6.2 Wijze van bestemmen	48
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
7.1 Kostenverhaal	51
7.2 Financiële haalbaarheid	51
8. PROCEDURE	52
8.1 Vooroverleg	52
8.2 Inspraak	52
8.3 Vaststellingsprocedure	53
8.4 Beroep	53
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	54
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan	55
Bijlage 2 Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking	56
Bijlage 3 Bodemonderzoek	57
Bijlage 4 Geuronderzoek	58
Bijlage 5 Watertoets	59
Bijlage 6 Brief waterschap	60
Bijlage 7 Quicksan Natuurwaardenonderzoek	61
Bijlage 8 Archeologisch onderzoek	62
Bijlage 9 Verkeersonderzoek	63
Bijlage 10 Advies veiligheidsregio	64

I. INLEIDING

I.1 Aanleiding

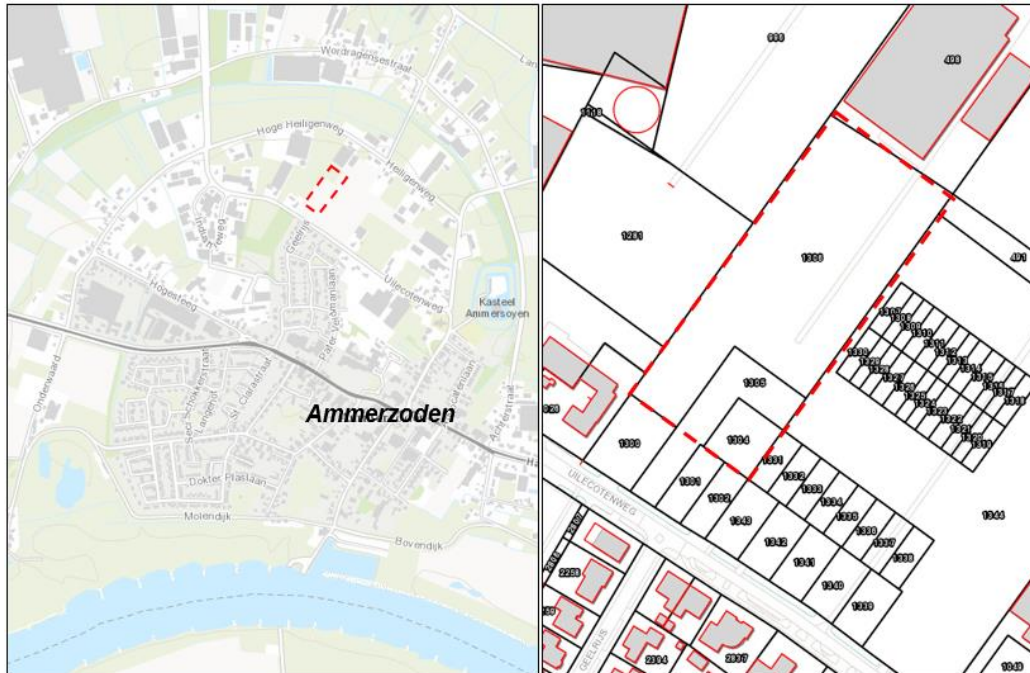
Op 4 juni 2015 heeft de gemeenteraad van de Maasdriel ingestemd met het bestemmingsplan voor de ontwikkeling Ammerzoden Noord, 1^e fase. In het bestemmingsplan voor deze 1^e fase is ontwikkelingsruimte voor maximaal 58 woningen opgenomen. Het verkooptraject van deze 1^e fase is een succes gebleken. Na twee maanden was al circa 80% van de woningen uit de 1^e fase verkocht. Vanwege dit grote succes is initiatiefnemer voornemens om de woningbouwontwikkeling Ammerzoden Noord, 2^e fase eerder te realiseren dan voorheen gepland.

De woningbouwontwikkeling Ammerzoden Noord, 2^e fase voorziet in maximaal 32 grondgebonden woningen. Qua woningtypen wordt uitgegaan van een combinatie van vrijstaande -, twee-onder-één-kap- en rijwoningen. Deze woningbouwontwikkeling gaat samen met Ammerzoden Noord, 1^e fase een nieuwe woonwijk vormen in de kern Ammerzoden.

De beoogde woningbouwontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen herontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

I.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van de kern Ammerzoden, globaal tussen de Uilecotenweg en de Hoge Heiligenweg. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het woonperceel Hoge Heiligenweg 32/34, aan de oost- en zuidzijde door de 1^e fase van de woningbouwontwikkeling Ammerzoden Noord en aan de westzijde door enkele agrarische percelen. Kadastraal is het plangebied bekend als Ammerzoden, sectie M, nummers 1304 (het deel dat abusievelijk betrokken is bij de 1^e fase), 1305 (ged.) en 1306. In afbeelding I.1 wordt de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.

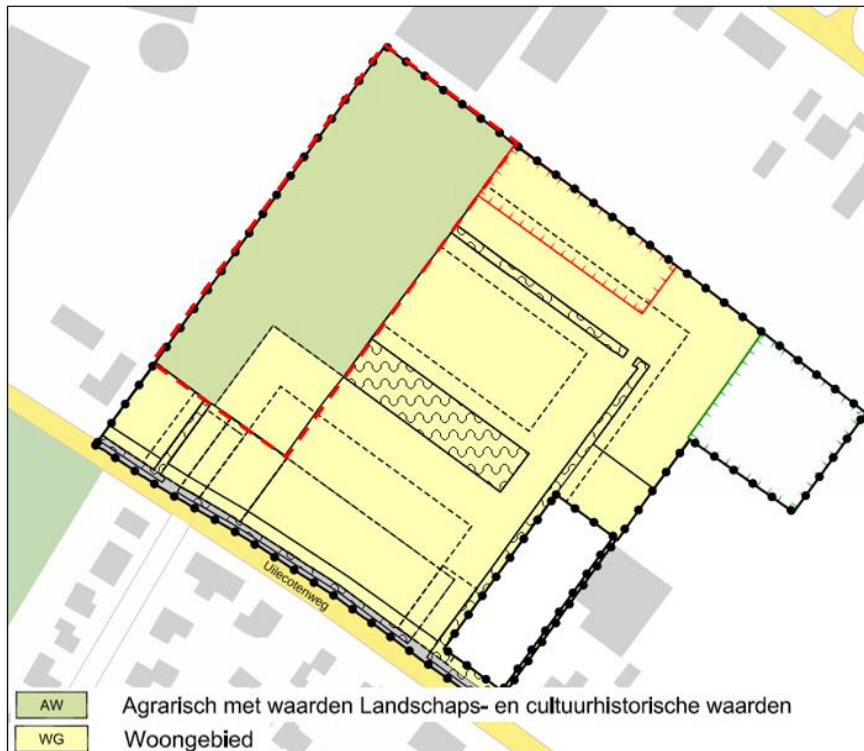


Afbeelding 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied (Bron: ArcGIS)

Een beperkt deel van fase 1 maakt tevens onderdeel uit van het plangebied. Dit gedeelte is abusievelijk betrokken in het bestemmingsplan voor de 1^e fase van de woonwijk, de ontwikkeling van deze gronden is echter altijd voorzien geweest in fase 2. Dat deze gronden, het betreft de gronden in het plangebied bestemd als 'Woongebied' (zie paragraaf 1.3), onderdeel uit maken van fase 2 blijkt ook wel uit afbeelding 1.2 uit de toelichting van het bestemmingsplan "Ammerzoden Noord 2014". Ook de woningen die op deze gronden nog steeds gepland staan maken onderdeel uit van de woningbouwaantallen behorende bij fase 2. Dit blijkt temeer uit het feit dat de maximale toegestane woningbouwaantallen op basis van het bestemmingsplan "Ammerzoden Noord 2014", het bestemmingsplan voor de 1^e fase, niet toereikend zijn indien de op de verkavelingstekening ingetekende woningen (afbeelding 3.1 van uit de toelichting van het bestemmingsplan "Ammerzoden Noord 2014") bij elkaar worden opgeteld en worden afgezet tegen de maximaal toegestane woningen (60 woningen ingetekend, 58 woningen toegestaan).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied betreft het bestemmingsplan 'Ammerzoden Noord 2014. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Maasdriel op 4 juni 2015. Met haar uitspraak van 13 januari 2016 heeft de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State dit besluit vernietigd maar de rechtsgevolgen van het bestemmingsplan in stand gehouden. In feite houdt dit in dat het bestemmingsplan gewoon rechtskracht heeft en er derhalve ook gebruik kan worden gemaakt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Aan de gronden binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en cultuurhistorische waarden' en de bestemming 'Woongebied' toegekend. Binnen de agrarische bestemming wordt woningbouw niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Woongebied' wordt al woningbouw toegestaan, echter maken de hier bedachte woningen onderdeel uit van fase 2 waardoor de woningbouwaantallen in fase 1 niet toereikend zijn om ook op dit deel woningen te kunnen realiseren.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor de ontwikkeling van fase van de woonwijk Ammerzoden Noord. Opgemerkt wordt dat uit de toelichting van het bestemmingsplan voor fase 1 al wel blijkt dat op deze gronden fase 2 van de woonwijk Ammerzoden Noord gepland staat. Zo wordt onder meer het volgende aangegeven:

- de gronden voor fase 2 maken vanwege de situering van de nieuwe infrastructuur ook deel uit van het plangebied;
- vanwege volkshuisvestelijke belangen is de bouw van de woningen in de tweede fase bestaande uit maximaal 27 woningen uitgesteld tot na 2020;
- de uitgevoerde onderzoeken zijn gedaan voor het plangebied waarbij voor een aantal aspecten het plangebied groter is genomen, door de opname van de gronden van fase 2.

Zoals al aangegeven in paragraaf 1.1 is vanwege de succesvolle verkoop van de woningen in fase 1 besloten om de woningbouwontwikkeling in fase 2 naar voren te halen. In tegenstelling tot wat wordt aangegeven in de toelichting van het geldend bestemmingsplan wordt met fase 2 verder voorzien in maximaal 32 woningen in plaats van 27 woningen. Deze verhoging van het woningaantal hangt samen met het feit dat in de 1^e fase in eerst instantie 63 woningen voorzien waren. Gedurende de procedure zijn er vijf woningen komen te vervallen aan de zuidoostzijde komen te vervallen. Deze woningen worden meegenomen in de ontwikkeling van de 2^e fase van de woonwijk Ammerzoden Noord.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Ammerzoden Noord 2016” bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- regels;
- verbeelding (plan idn. NLIMRO.0263.BP1155).

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij uitleg van verbeelding en planregels.

1.5 Leeswijzer

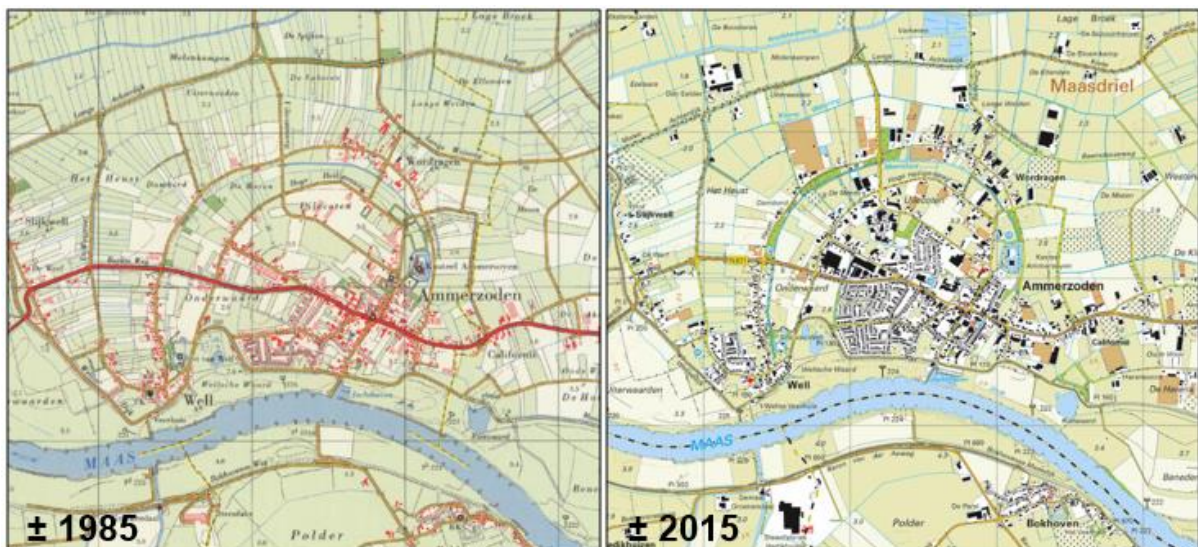
De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin wordt ingegaan op de bestaande ruimtelijke situatie. In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie en water wordt in dit hoofdstuk beschreven dat de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Hier wordt uitgelegd en verantwoord hoe hetgeen in voorliggend plan is beschreven juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit plan wordt ingegaan op het (voor)overleg, inspraak en de procedure.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

De gemeente Maasdriel ligt in de provincie Gelderland, ten noorden van 's-Hertogenbosch en ten zuiden van Zaltbommel. De gemeente ligt tussen de Maas en de Waal en heeft een landelijk karakter. De Bommelerwaard en de gemeente Maasdriel zijn te karakteriseren als een agrarisch cultuur- en rivierenlandschap. De kenmerken van dit landschap zijn het resultaat van langdurige ontwikkeling. De bodemopbouw en de rivieren hebben het gebruik en de inrichting van het landschap beïnvloed. Het rivierenlandschap wordt gekenmerkt door uiterwaarden, stroomruggen, oeverwallen en komgronden.

Het plangebied ligt op de oeverwal waar Ammerzoden op is gebouwd. Om het dorp Ammerzoden heen loopt de Meersloot, onderbroken door de buitengracht van het kasteel Ammersoyen. De Meersloot rond Ammerzoden is het restant van een bedding van de Maas die tot 1354 op deze locatie lag en ervoor zorgde dat Ammerzoden tot dan toe tot Brabant gerekend kan worden. De waterloop heeft sinds de Middeleeuwen het stratenpatroon rondom Ammerzoden in sterke mate beïnvloed. Het wegenpatroon rondom Ammerzoden is opvallend: een aantal wegen loopt met een boog om het dorp heen, evenwijdig aan de Meander rond Ammerzoden. Dit zijn de restanten van oude middeleeuwse Maasdijken. Dit kenmerkende wegenpatroon is met name in de periode na 1985 verdicht met bebouwing waarbij de binnenste ring, de Hoge Heiligenweg, in feite de grens vormt voor de bebouwde kom. In afbeelding 2.1 wordt de kenmerkende wegenstructuur en de verdichting die met name na 1985 heeft plaatsgevonden weergegeven.



Afbeelding 2.1: Topografische kaarten 1985 en 2015 (Bron: Topotijdreis)

De ruimtelijke opbouw van de kern Ammerzoden wordt sterk bepaald door de ligging van de Maas ten zuiden van de kern en de bocht van de oude Maasmeander aan de overige zijden. De historische kern (het huidige voorzieningen/winkelcentrum) van Ammerzoden is gelegen aan de Haarstraat / Kerkstraat en de haaks daarop uitkomende Mr. La Grostraat, Voorstraat en Ammerstraat / Wellsedam. Vanuit het historische kruispunt van wegen is de kern Ammerzoden vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw uitgebreid. Aanvankelijk ging het om kleinschalige uitbreidingen, mede doordat de nadruk in de eerste jaren na de

Tweede Wereldoorlog lag op herstel en door de moeilijk te ontginnen klei- en moerasgronden. Later zijn echter drie groot-schalige nieuwbouwwijken tot stand gekomen, allen ten westen van de oude kern. Het gaat om de woonwijken gelegen tussen de Molendijk en de Wellsedam, tussen de Wellsedam en de Bemseweg en tussen de Hogesteeg en de Uilecotenweg.

Deze wijken zijn monotoon van karakter, een duidelijke hoofdstructuur is binnen deze gebieden niet aanwezig. In de laatste paar decennia is ook een tweetal bedrijventerreinen ontwikkeld, te weten 'Bemseweg' en 'Uilecoten'. Deze zijn beide gelegen in het noordwestelijke kwadrant van de binnen de oude Maasmeander gelegen kern. De architectuur van de nieuwbouwwijken is weinig aansprekend en vergelijkbaar met die in de meeste andere naoorlogse nieuwbouwwijken in Nederland.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de meest recente uitbreiding van de kern Ammerzoden waardoor de grens van de bebouwde kom nu is gelegen achter de lintbebouwing langs de Hoge Heiligenweg. De luchtfoto in afbeelding 2.2 geeft een beeld van de situatie in het plangebied. Opgemerkt wordt dat de gronden ten westen van de planlocatie reeds in ontwikkeling zijn ten behoeve van de 1^e fase van de woonwijk Ammerzoden Noord.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto plangebied en directe omgeving (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Zoals blijkt uit de luchtfoto zijn de gronden rondom het plangebied al redelijk intensief bebouwd. Met de ontwikkeling van in totaal 58 woningen direct ten grenzend aan het plangebied, aan de zuidoostzijde, neemt de bebouwingsintensiteit behoorlijk toe en kan met recht gesproken worden van bestaand bebouwd gebied.

Het plangebied zelf is in de huidige situatie nog onbebouwd. Wel bevindt zich voor een deel al een bouwweg in het plangebied die noodzakelijk is voor de ontwikkeling van 1^e fase Ammerzoden Noord. De kassen welke ten noorden direct grenzen aan het plangebied zullen worden gesloopt. Op dit perceel vindt een ontwikkeling in het kader van het VAB-beleid plaats.

2.2 Functionele structuur

De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat uit de planmatige woningbouw zuidelijk van de Uilecotenweg, de bedrijventerreinen 'Bemseweg' & 'Uilencotenweg' westelijk van Ammerzoden en noordelijk een omvangrijk gebied tussen de Uilecotenweg en de Hoge Heiligenweg. Dit gebied, kortweg te noemen Ammerzoden Noord is ruimtelijk gezien onderdeel van het stedelijk gebied van Ammerzoden. Het gebied heeft geen eenduidige functie en kenmerkt zich door een mengeling van niet stedelijke functies (glastuinbouwbedrijven, veehouderijen, niet agrarische bedrijvigheid voornamelijk langs de Hoge Heiligenweg en in beperkte mate langs de Uilecotenweg) en stedelijke functies (een kleine concentratie woningen ten oostelijk langs de Uilecotenweg en verspreid tussen de bebouwing langs beide wegen). Het plangebied bestaat nu nog uit een open onbebouwd weilandgebied waarin recent een bouwweg is aangebracht.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Al een ruim decennium staat het gebied tussen de Hoge Heiligenweg en de Uilencotenweg op de nominatie als uitbreidingslocatie voor woningbouw. De oude riviermeander, die de landschappelijke inkadering van Ammerzoden bepaald, heeft ervoor gezorgd dat het plangebied gelegen is binnen de rode contour van het voormalige Streekplan 2005 beleid. Met de ontwikkeling van de Ammerzoden Noord 1^e fase wordt momenteel uitvoering gegeven aan het eerste deel van de nieuwe woonwijk. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor de realisatie van de 2^e fase van deze woonwijk.

Voor de beoogde ontwikkeling van de woonwijk Ammerzoden Noord is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Alvorens in te gaan op dit plan wordt eerst ingegaan op de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling

3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

3.2.1 Algemeen

Voor de stedenbouwkundige invulling is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Binnen het plan is rekening gehouden met een bepaalde speelruimte. Zo is onder meer de exacte invulling in woningtype en kavel verdeling niet vastgelegd. De stedenbouwkundige hoofdopzet staat wel vast. Het stedenbouwkundig plan is onder te verdelen in drie deelgebieden met verschillende stedenbouwkundige uitgangspunten; de Uilecotenweg, de straat met wadi en het centrale veld. Aan het deelgebied Uilecotenweg wordt middels de 1^e fase van de woonwijk uitvoering gegeven. De 2^e fase, de fase waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, omvat wel enkele delen uit de andere deelgebieden. Hierop en op de algemene stedenbouwkundige uitgangspunten wordt hierna nader ingegaan.

3.2.2 Algemene stedenbouwkundige uitgangspunten

Dit bestemmingsplan voorziet in maximaal 32 woningen. In eerst instantie was het de bedoeling om in de 2^e fase van de woonwijk Ammerzoden Noord 27 woningen te realiseren. Deze verhoging van het woningaantal hangt samen met het feit dat in de 1^e fase in eerst instantie 63 woningen voorzien waren. Gedurende de procedure van dat plan zijn vijf woningen aan de zuid-oostzijde komen te vervallen. Deze woningen worden derhalve meegenomen in de ontwikkeling van de 2^e fase van de woonwijk Ammerzoden Noord.

Binnen het plan is er ruimte voor rijwoningen, twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen. De verdeling van dit aantal over de verschillende woningtypes staat niet vast. Dit wordt op een flexibele wijze geregeld zodat op het moment van realiseren het juiste woningtype gerealiseerd kan worden, afgestemd op de concrete kwalitatieve behoefte.

In afbeelding 3.1 is een eerste opzet van verkavelingsplan opgenomen waarin wordt uitgegaan van een relatief maximaal bouwprogramma om ook aan te tonen dat in voldoende mate ruimte aanwezig is in het plangebied om te parkeren. Dit betreft slechts een eerste opzet, de definitieve invulling kan hier op onderdelen van afwijken.



Afbeelding 3.1: 1^e opzet verkavelingstekening fase 2 Ammerzoden Noord (Bron: Inveniam)

3.2.3 Straat met Wadi

Het grootste deel van fase 2 bevindt zich binnen het deelgebied Straat met Wadi. De hoofdopzet van de nieuwe wijk wordt bepaald door de wege die als een U vorm op de Uilecotenweg worden aangelegd. Op deze hoofdopzet kunnen aftakkingen worden gerealiseerd om eventuele doorsteken naar andere gebieden te kunnen realiseren. De plaats van deze aftakkingen zijn niet vastgelegd om zo voldoende bewegingsvrijheid te creëren voor de invulling hiervan.



Afbeelding 3.2: Stedenbouwkundige opzet straat met wadi (Bron: BRO)

De woningen zullen aan weerszijde van de nieuwe wegen binnen de wijk worden gesitueerd. Hier kunnen alle woningtypen voorkomen. De exacte positie en het type woning is niet vastgelegd om zo ontwikkelingsvrijheid bij de uitvoering te kunnen bieden en flexibel in te kunnen spelen op de concrete vraag uit de markt.

De kaders waarbinnen de woonkavels kunnen worden ingevuld bestaan in hoofdlijnen uit:

- vrijstaande hoofdgebouwen en twee aangebouwde hoofdgebouwen op minimaal 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens;
- de voortuinen hebben een minimale diepte van 4 meter;
- een nok- en goothoogte van 10 respectievelijk 6 meter;
- bijbehorend bouwwerken minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.

3.2.4 Centraal veld

In het midden van de U vorm zal een dwarsverbinding komen met een centraal veld, wat een openbaar verblijfsgebied voor de wijk zal worden.



Afbeelding 3.3: Stedenbouwkundige opzet centraal veld (Bron: BRO)

De woningen aan beide kanten van het centrale veld zullen in hoofdzaak bestaan uit twee onder een kap en rijwoningen. Binnen dit deelgebied zal de openbare verblijfsruimte voor de wijk worden gerealiseerd.

De kaders waarbinnen de woonkavels kunnen worden ingevuld bestaan in hoofdlijnen uit:

- vrijstaande hoofdgebouwen en twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen op minimaal 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens;
- de voortuinen hebben een minimale diepte van 4 meter, met uitzondering van de voortuinen van aaneengebouwde en hoekwoningen;
- een nok- en goothoogte van 10 respectievelijk 6 meter
- bijbehorend bouwwerken minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.

3.3 Beeldkwaliteitsplan

3.3.1 Algemeen

In verband met de woningbouwontwikkeling Ammerzoden Noord is een beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld dat inmiddels als nieuw welstandskader voor het gebied is vastgesteld. Hierin wordt de sfeerbeschrijving voor de eerder beschreven deelgebieden weergegeven. Voor aan nadere toelichting op de overige toetsingscriteria voor wat betreft massa en positionering, detaillering en materialen, erfafscheidingen en openbare ruimte wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

¹ BRO, Beeldkwaliteitsplan Ammerzoden Noord, 21 november 2014

3.3.2 Sfeerbeschrijving straat met wadi

Aan deze straat staan overwegend vrijstaande woningen en tweekappers. Aan de noordzijde staan daarnaast ook rijenwoningen. De woningen staan ongeveer op dezelfde rooilijn. Ze kunnen beperkt verspringen om een speels straatbeeld te krijgen. De woningen hebben overeenkomsten qua uitstraling en materiaalgebruik met roodbruine bakstenen en donkergrijze dakpannen, details in hout of wit keim- / stucwerk zijn mogelijk. De openbare ruimte wordt gedomineerd door groen in de vorm van een ruw ingerichte wadi, begeleidt door een bomenrij en een rijweg met roodbruine klinkers.

3.3.3 Sfeerbeschrijving centraal veld

Centraal in het plan ligt een speelveld. Dit fungeert als het groene hart waarin plaats is voor spelen, rust en ontmoeten. De woningen hebben overeenkomsten qua uitstraling en materiaalgebruik met roodbruine bakstenen en donkergrijze dakpannen, details in hout of wit keim- / stucwerk zijn mogelijk. De openbare ruimte wordt gedomineerd door het speelveld. Hierin zijn hoogteverschillen opgenomen, in combinatie met speelelementen en waterberging. Bomen zorgen voor het versterken van het groene beeld van het centrale veld. Aan het veld liggen parkeerplaatsen die worden afgeschermd van het veld met een haag. De rijweg wordt aangelegd met roodbruine klinkers.

3.4 Woningtypen

Met fase 2 van de woonwijk Ammerzoden Noord worden maximaal 32 grondgebonden woningen gerealiseerd. Hierbij wordt ruimte geboden aan rijwoningen twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. De verdeling van dit aantal over de verschillende woningtype staat niet vast, maar wordt op een flexibele wijze geregeld. Op deze manier kan op het moment van realiseren het juiste woningtype gerealiseerd worden, afgestemd op de concrete kwalitatieve behoefte. Zo ontstaat de mogelijkheid om de woningvoorraad zo goed mogelijk aan te passen aan de vraag vanuit de markt. Zoals blijkt uit de voor deze woningbouwontwikkeling opgestelde onderbouwing² van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt er op deze wijze zo optimaal mogelijk invulling gegeven aan de beleidswensen van gemeente Maasdriel, de marktregio en de regio Rivierenland. Het woningbouwinitiatief biedt ruimte aan koopwoningen: het segment waarvan de vraag het hoogst is. Daarnaast wordt de specifieke samenstelling afgestemd op de vraag vanuit de bewoners.

² BRO, *Onderbouwing Ladder Duurzame Verstedelijking 'Ammerzoden Noord 2e fase', d.d. 14 december 2016*

4 BELEID

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. 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. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

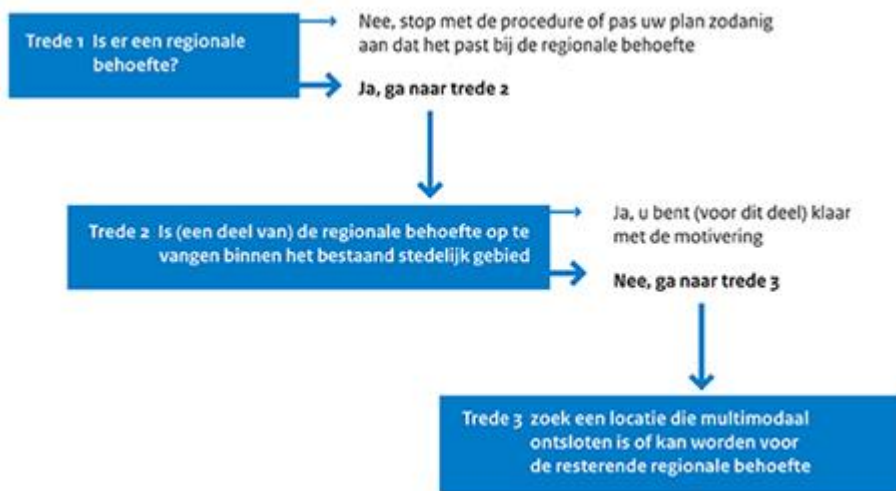
De nummering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarmee nationale belangen gemoeid zijn die juridisch zijn verankerd in het Barro. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling borgen van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent de in afbeelding 4.1 genoemde treden die achter elkaar moeten worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: De Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van IenM)

Doorwerking plangebied

In verband met de beoogde woningbouwontwikkeling is een separate onderbouwing³ van de Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. De conclusie van deze onderbouwing wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderbouwing welke is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Conclusie onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van 32 woningen in de kern Ammerzoden. Vanuit het oogpunt van een zorgvuldige belangenafweging en een goede ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen, om op die manier de behoefte te onderbouwen. Hieruit blijkt dat het onderhavige plan goed invulling geeft aan de specifieke kwalitatieve woningbehoefte in de kern en de gemeente als geheel en tevens dat er ook daadwerkelijk kwantitatief behoefte aan is. Uit de locatieafweging is gebleken dat er elders binnen Ammerzoden geen alternatieve woningbouwlocaties voorhanden zijn. Omdat discussabel is of het gebied binnen of buiten het bestaan stedelijk gebied is gelegen, is er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening voor gekozen om er vanuit te gaan dat het gebied is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Uit deze beoordeling blijkt dat de locatie Ammerzoden Noord fase 2 ook vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik te zien is als een passende woningbouwlocatie, waardoor wordt voldaan aan de tweede trede. Tot slot is sprake van een multimodaal ontsloten locatie waardoor ook wordt voldaan aan de derde trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

³ BRO, Onderbouwing Ladder Duurzame Verstedelijking 'Ammerzoden Noord 2e fase', d.d. 14 september 2016

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen

De Omgevingsvisie bestaat uit een visie en verdiepingsdeel en bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

- een duurzame economische structuurversterking,
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In deze Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

Wonen

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

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

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

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

De provincie neemt in het maken van de programmeringsafspraken een regierol. In de Omgevingsverordening is de status van de kwantitatieve opgave vastgelegd. Voor een zorgvuldige en transparante motivering van woonlocaties dient de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

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

Doorwerking bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in de toevoeging van in totaal 32 woningen aan de woningvoorraad van de gemeente. Wat betreft de ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3 en de separaat voor deze ontwikkeling opgestelde onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hier wordt geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening Gelderland 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.

Ten aanzien van het aspect wonen is het volgende voorschrift (artikel 2.2) opgenomen:

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Doorwerking bestemmingsplan

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1.3 en de separaat voor deze ontwikkeling opgestelde onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking en paragraaf 4.3. Hieruit volgt dat wordt voldaan aan de vastgestelde kwantitatieve opgave voor de betreffende regio.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woonagenda

Vanaf 2015 wordt binnen de provincie Gelderland gewerkt met een regionale woonagenda, waarin de verschillende doelstellingen met betrekking tot de woningvoorraad staan beschreven. In de woonagenda worden onder andere de volgende thema's behandeld: betaalbaarheid, statushouders, wonen en zorg en huisvesting buitenlandse arbeidskrachten. Hiervoor is in 2015 een Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland uitgevoerd met een daaraan gekoppelde doorvertaling naar de kernen⁴. Het regionale behoefteonderzoek laat zien dat per jaar voor de gehele regio Rivierenland een effectieve behoefte aan nieuwbouwwoningen tot 2025 is van 750 – 1.000 woningen per jaar. Voor de gemeente Maasdriel varieert de effectieve behoefte conform dit onderzoek binnen een bandbreedte van 70 – 100 woningen per jaar.

Uit het woningbehoefteonderzoek voor de regio Bommelwaard (Zaltbommel en Maasdriel) blijkt dat voor de kern Ammerzoden voor de gehele periode 2015 – 2024 een woningbehoefte is opgenomen variërend tussen de 70 en 90 woningen. Hierbij is geen rekening gehouden met de huisvesting van EU-arbeidsmigranten. Wanneer deze meegenomen zou worden, is de behoefte groter.

Bij de woningbouwplannen mag rekening gehouden worden met 30% planuitval, omdat uit ervaring blijkt dat niet alle plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden. In totaal mag de gemeente Maasdriel in de planning tot 2025 dus uitgaan van een aantal van 910 – 1.300 nieuw te bouwen woningen. Voor de kern Amerzoden geldt daardoor een bandbreedte van 91 – 117 woningen.

De gemeenten van de regio Rivierenland hebben zich vervolgens ingespannen om gezamenlijk een regionaal woningbouwprogramma 2015 – 2025 op te stellen. Dit vormt de kwantitatieve uitwerking van de opgestelde woonagenda's. Hierbij zijn alle projecten geïnventariseerd en getoetst aan de kwalitatieve afspraken uit de woonagenda's. Het regionaal woningbouwprogramma wordt hierna behandeld.

4.3.2 Regionale woningbouwprogrammering 2015 - 2025

Net voor de zomer van 2016 is er tussen de gemeenten van de Regio Rivierenland en de provincie Gelderland een akkoord bereikt over de woningbouwprogrammering voor de periode 2015-2025. Het doel van de programmering is om voldoende woningaanbod voor de komende jaren te creëren, zonder daarbij de verwachte bevolkingskrimp in de toekomst uit het oog te verliezen. In de woningbouwprogrammering wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën woningen. Het woningbouwplan voor Ammerzoden Noord, fase 2 behoort daarbij tot categorie 2. Categorie 2 bevat projecten waarvan de oplevering gepland

⁴ *Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland, SmartAgent, april 2015; Onderzoek woningbehoefte Bommelwaard 2015, Campanen, november 2015*

staat voor de middellange termijn (2020-2025). De projecten uit de categorie 1 en 2 vormen samen het regionale geaccordeerde woningbouwprogramma Rivierenland.

4.3.3 Doorwerking plangebied

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is afgestemd op het regionale geaccordeerde woningbouwprogramma in Rivierenland. In 4.4.2 wordt nader toegelicht waarom de 2^e fase van Ammerzoden Noord eerder wordt gerealiseerd dan 2020. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. Hier wordt geconcludeerd dat het beoogde programma qua woningbouwaantallen passend is binnen het totale regionale geaccordeerde woningbouwprogramma.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Maasdriel

Algemeen

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

Visie op hoofdlijnen: wonen

De gemeente Maasdriel wil zich profileren als woongemeente met unieke en gedifferentieerde woonmilieus, gekoppeld aan kleine kernen met elk hun eigen identiteit en kwaliteit. De gemeente Maasdriel streeft naar een bevolkingsgroei van 24.000 naar 26.000 in 2020 en een mogelijke doorgroei naar maximaal 29.000 in 2030. Het beleid is gericht op bouw voor eigenbehoefte, maar ook voor mensen van buiten de gemeente. Het is wenselijk een actief huisvestingsbeleid te voeren voor jongeren, alsmede Maasdriel te profileren als woon- en werkgemeente voor jonge ondernemende huishoudens. Het vertrek van jongeren en starters uit de gemeente naar omliggende steden kan hiermee worden afgeremd.

Het plangebied is aangeduid als 'afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding', zie afbeelding 4.2. Deze gebieden kunnen worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij horende voorzieningen. Het betreffen locaties grenzend aan bestaande bebouwing waar geen of beperkt duurzame waarden uit de onderste lagen voorkomen. De focus voor wat betreft uitbreiding ligt met name in de kernen Velddriel, Kerkdriel, Hedel en Ammerzoden.

Bij de ontwikkeling van nieuwe woonwijken wordt gestreefd naar een woningdichtheid van 20 woningen/ha. In het geval (ook) sociale woningbouw en de bouw van huurwoningen plaatsvindt, kan deze dichtheid incidenteel toenemen, tot maximaal 30 woningen/ha.



Afbeelding 4.2: Uitsnede structuurvisiekaart ruimtelijk casco (Bron: Gemeente Maasdriel)

Projecten: Wonen

Bij het thema wonen is ervoor gekozen de concrete woningbouwprojecten, gegroepeerd per kern, zoveel mogelijk schematisch aan bod te laten komen. Hierbij zijn telkens de naam van het project, het aantal te realiseren woningen en de periode waarin de uitvoering of uitwerking plaatsvindt weergegeven. Projecten die betrekking hebben op minder dan vijf woningen zijn niet weergegeven. Voor na 2020 staan al vijf projecten in de planning, die niet in voorliggend projectenplan zijn opgenomen. Dit betreft Ammerzoden-Noord en De Haar II in Ammerzoden, met beide circa 80 woningen, en Akkerseweg-Noord (circa 75 woningen), Waterfront Hedel (aantal woningen nog niet bekend) en Hondsneststraat/Korenstraat/Molendijk (circa 100 woningen) in Hedel.

Raadsbesluit 10 oktober 2013

Ten aanzien van het vorenstaande wordt opgemerkt dat bij raadsbesluit van 10 oktober 2013 is besloten om het project Onderwaard, dit project wordt ook specifiek genoemd in de structuurvisie als projectplan, te schrappen, althans uit te stellen tot na 2020 en in plaats daarvan het project Ammerzoden-Noord (fase 1) op te nemen in het woningbouwprogramma voor 2020. Om de haalbaarheid van het woningbouwproject te vergroten is tevens besloten om uit te gaan van een fasering waarbij in de eerste fase werd uitgegaan van 63 woningen. Expliciet wordt in het raadsbesluit aangegeven dat bij een succesvolle verkoop van 80% partijen (gemeente en ontwikkelaar) met elkaar in overleg treden voor een ontwikkeling in het plangebied van een aanvullend aantal woningen van 27 woningen (fase 2).

Doorwerking plangebied

Binnen het plangebied wordt op basis van het ruimtelijk casco ruimte geboden voor woningbouw. Met het raadsbesluit van 10 oktober 2013 is daarbij expliciet bepaald dat de woningbouwlocatie Ammerzoden Noord prioriteit krijgt boven de locatie Onderwaard. De 1^e fase van Ammerzoden Noord omvatte uiteindelijk 58 woningen in plaats van de toebedeelde 63 woningen. Van deze 58 woningen is inmiddels ruim 80% verkocht waardoor in overleg met de gemeente is besloten fase 2 tot ontwikkeling te brengen. De 5 resterende woningen (63-58) die niet gerealiseerd worden binnen fase 1, worden meegenomen in fase 2. Hierdoor komt het totaal aantal woningen in fase 2 uit op 32 (27+5). Geconcludeerd wordt dat de woningbouwontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet in overeenstemming is met beleidsuitgangspunten uit de structuurvisie. Dit met inachtneming van het raadsbesluit van 10 oktober 2013.

4.4.2 Woningbouwprogramma Maasdriel 2015 - 2025

Het woningbouwprogramma van de gemeente Maasdriel is vastgesteld in april 2016 en is afgestemd op de regionale afspraken (zie bijlage 1 van de "Onderbouwing Ladder voor Duurzame Verstedelijking", bijlage 1 bij deze toelichting). De nieuwe woningbouwprogrammering voor de gehele gemeente biedt ruimte voor de bouw van 1.063 woningen voor de gemeente, waarvan 693 woningen behoren tot de zachte plancapaciteit. Bovendien zijn ongeveer 100 woningen gepland na 2025.

Tijdens de behandeling van het programma in de raadsvergadering ontstond er discussie over de scheve verhoudingen met betrekking tot de woningbouw tussen de verschillende kernen van de gemeente Maasdriel. De cijfers laten zien dat de woningbouw in de kern Ammerzoden sinds 1999 achterblijft in vergelijking met de andere kernen. Om onder andere deze scheve verhouding te verminderen is er een amendement aangenomen, waarmee wordt vastgelegd dat er vooralsnog geen samenwerkingsovereenkomst zal worden opgesteld voor het project Hond-neststraat – Korenstraat in Hedel. De geplande 96 woningen op deze locatie zijn daardoor niet meegerekend in het programma, waardoor meer mogelijkheden ontstaan voor nieuwe initiatieven in andere kernen. Het aantal geplande woningen in de periode 2015-2025 voor de gemeente Maasdriel komt daardoor uit op 876 woningen. Voor de kern Ammerzoden staan 152 woningen gepland.

Doorwerking plangebied

Het planinitiatief Ammerzoden Noord, fase 2 maakt zowel onderdeel uit van de recente programmering van de gemeente Maasdriel als van de regionale programmering. Het voorgenomen plan maakt de realisatie van maximaal 32 woningen mogelijk. Het aantal woningen dat gepland staat voor de gemeente Maasdriel past binnen de kwantitatieve behoeftesramingen.

Het planinitiatief staat zowel in de gemeentelijke als de regionale programmering opgenomen voor de periode 2020-2025. Het plan staat in de regionale programmering opgenomen voor de periode 2020-2025. De veranderingen op de woningmarkt gaan echter dermate snel en de regionale woningmarkt trekt dermate snel aan, dat de initiatiefnemer in overleg met de gemeente heeft besloten het woningbouwproject Ammerzoden Noord fase 2 naar voren te halen om zo in te kunnen blijven spelen op de woningbehoefte. Dat de woningmarkt snel aantrekt blijkt bijvoorbeeld uit het succes van het verkooptraject van de eerste fase (circa 80% van de woningen verkocht binnen twee maanden). Daarom is besloten om de ontwikkeling van de woningen eerder in gang te zetten dan oorspronkelijk gepland.

Daarbij komt dat de (beperkte) verschuiving in de tijd van de beoogde start van de bouwactiviteiten rondom Ammerzoden Noord fase 2, geen effect heeft op de cijfermatige onderbouwing. Dit komt doordat de behoeftecijfers als geheel betrekking

hebben op de periode tot en met 2025. Verschuivingen binnen deze periode zijn daardoor mogelijk. Bovendien heeft de gemeente Maasdriel bij de vaststelling aangegeven dat het woningbouwprogramma voorzien is van enige flexibiliteit om adequaat in te kunnen spelen op trends en actuele ontwikkelingen.

4.4.3 Woonvisie Bommelerwaard

Algemeen

De "Woonvisie Bommelerwaard" is de gezamenlijke woonvisie van de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel. De gemeenteraad van Maasdriel heeft deze visie op 7 juli 2016 vastgesteld. Deze woonvisie geeft aan op welke wijze wonen bijdraagt aan de aantrekkelijkheid en kwaliteit van de subregio Bommelerwaard. De woonvisie is een richtinggevend kader voor het woonbeleid en de uitvoering daarvan in de Bommelerwaard. De centrale doelstellingen van deze woonvisie zijn:

- Behouden en versterken van de kwaliteit van de bestaande woningen;
- Passende woningvoorraad die aansluit bij de lokale vraag;
- Voldoende betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens en starters;
- Afstemming tussen de vraag en aanbod van woningen met zorg, ontmoeting en de bereikbaarheid van ondersteuning en voorzieningen;
- Kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

De woonvisie gaat met name in op de kwalitatieve aspecten. De kwantitatieve aspecten (aantallen woningen) zijn uitgewerkt in het woningbouwprogramma Maasdriel 2015 – 2025 (zie paragraaf 4.4.2).

Kwalitatieve woningbehoefte

De kwalitatieve samenstelling van de woningvraag voor de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel is binnen het woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard in beeld gebracht op basis van het verhuisgedrag in het verleden en de toekomstige ontwikkelingen van de huishoudenstypen. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat de woningvraag zich in zeer overwegende mate concentreert in de koopsector. Per saldo is de vraag naar rij-koopwoningen (goedkopere woningen voor met name starters) het grootst met 32%. De vraag naar vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen ligt met respectievelijk 28% en 24% iets lager.

In de woonvisie hebben de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel de intentie uitgesproken om de woningbouwplannen af te stemmen op de concrete behoefte van de burger. De gemeente Maasdriel heeft daarbij de ambitie om de huidige bewoners beter vast te houden en de aantrekkingskracht van Kerkdriel/Velddriel en Hedel/Ammerzoden op gezinnen van buitenaf optimaal te benutten aan de hand van woningbouw

Om adequaat te kunnen inspelen op de concrete behoefte wordt onder meer in de woonvisie aangegeven dat bij nieuwe bestemmingsplannen de flexibiliteit geborgd wordt.

Doorwerking plangebied

De woningbouwontwikkeling Ammerzoden Noord 2^e fase sluit goed aan bij de beleidsuitgangspunten zoals verwoordt in de woonvisie. Zo biedt dit bestemmingsplan bijvoorbeeld de nodige flexibiliteit door geen exacte woningtypen vast te leggen. Op

deze wijze wordt op een flexibele wijze geregeld dat op het moment van realiseren het juiste woningtype gerealiseerd kan worden afgestemd op de concrete kwalitatieve behoefte. Op deze manier ontstaat de mogelijkheid om de woningvoorraad zo goed mogelijk aan te passen aan de vraag vanuit de markt en wordt er zo optimaal mogelijk invulling gegeven aan de beleidswensen van gemeente Maasdriel. Verder voorziet de woningbouwontwikkeling Ammerzoden Noord in koopwoningen. Dit is het segment waarin de vraag het hoogst is.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggend bestemmingsplan en de daarin besloten woningbouwontwikkeling van Ammerzoden Noord 2^e fase in overeenstemming is met de "Woonvisie Bommelerwaard".

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

5.1 Milieuzonering

5.1.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies onderling kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd worden. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor per bedrijfssoort richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Deze lijst beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet (zullen) worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

5.1.2 Beoordeling

Invloed nieuwe functie op de omgeving

De functie 'wonen' wordt niet gezien als een milieuhinderlijke functie. Van een aantasting van het woon- en leefklimaat is dan ook geen sprake.

Daarnaast blijkt uit het vervolg van deze paragraaf dat de nieuwe functie 'wonen' ook niet leidt tot enige vorm van hinder ter plaatse van omliggende bedrijvigheid.

Invloed omgeving op de nieuwe functie

Op basis van de geldende bestemmingsplannen is onderzocht welke bedrijvigheid zich in de omgeving van het plangebied bevindt. In de onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt:

- welke milieubelastende functies op basis van het bestemmingsplan een straal van 200 meter rondom het plangebied worden toegestaan/ in de omgeving aanwezig zijn;
- tot welke milieucategorie de betreffende functie wordt gerekend of met welke milieucategorie de betreffende functie kan worden vergeleken;
- welke richtafstand behoort bij de betreffende milieucategorie op basis van het omgevingstype 'rustige woonwijk';
- wat de afstand is tussen het bestemmingsvlak waarbinnen de milieubelastende functie kan worden uitgeoefend en het plangebied.

<i>Functie/ bestemming</i>	<i>Categorie</i>	<i>Richtafstand</i>	<i>Afstand tot plangebied</i>
Fysiotherapie (Geelrijs 19)	1	10 meter	> 170 meter
Manege (Hoge Heiligenweg 6)	3.1	50 meter	> 140 meter
Akkerbouw en fruitteelt (Hoge Heiligenweg 15)	2	30 meter	> 115 meter
Reparatie en servicebedrijven (Hoge Heiligenweg 21)	2	30 meter	> 185 meter
Tuinbouw (Hoge Heiligenweg 28)	3	30 meter	> 150 meter
Groothandel in groente en fruit (Uilecotenweg 8)	3.1	50 meter ⁵	> 120 meter
Tuinbouw (Uilecotenweg 14)	2	30 meter	> 75 meter
Goederenwegvervoerbedrijven	3.1	50 meter	> 150 meter
Fokken en houden van rundvee (Zandweg 1a)	3.2	100 meter ⁶	> 105 meter

Tabel 5.1: Milieubelastende functies/ bestemmingen in de omgeving van het plangebied

Zoals blijkt uit tabel 5.1 wordt in alle gevallen voldaan aan de geadviseerde richtafstand op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Gelet hierop mag ervan uit worden gegaan dat in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Andersom worden de omliggende milieuhinderlijke functies niet extra belemmerd als gevolg van de woningbouwontwikkeling Ammerzoden Noord fase 2.

5.1.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object

⁵ In het bestemmingsplan "Ammerzoden Noord 2014" is aangetoond dat ten opzichte van dit bedrijf volstaan kan worden met een richtafstand van 30 meter.

⁶ Bij veehouderijen zijn niet de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven.

mogelijk maakt binnen een geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.2.2 Beoordeling

Wegverkeerslawaaï

In de Wgh is bepaald dat een akoestisch onderzoek noodzakelijk is indien een geluidsgevoelige functie (zoals woningen) zijn voorzien binnen de wettelijke geluidszone van een weg. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

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

30 km/uur wegen

Zowel op de Uilecotenweg ten zuiden van het plangebied als voor de wegen in de woonwijk geldt een maximale snelheid van 30 km/uur waardoor er wettelijk gezien geen aanleiding is om een akoestisch onderzoek uit te voeren. De Wgh stelt immers voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geen restricties aan de hoogte van de geluidsbelastingen. Uit jurisprudentie volgt echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/uur-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting dient te worden onderbouwd.

Ten aanzien van de Uilecotenweg wordt opgemerkt dat de dichtstbijzijnde woning in het plangebied op circa 40 meter van de Uilecotenweg is gelegen. Gelet op de inrichting van de Uilecotenweg en de rijsnelheid op deze weg is het de verwachting dat de geluidsbelasting op de dichtstbijzijnde woning minder zal bedragen dan 48 dB.

Wat betreft de straten in de woonwijk wordt opgemerkt dat deze wegen hoofdzakelijk gebruikt worden door bestemmingsverkeer. De rijsnelheden in de wijk zullen veelal lager liggen dan 30 km/uur, de wegen in de wijk zullen hier ook op ingericht worden. Gelet hierop zal dan ook sprake zijn van een beperkte geluidsbelasting op de woningen, in elk geval zal deze geluidsbelasting eveneens minder bedragen dan 48 dB.

Gelet op het feit dat de te verwachten geluidsbelasting minder zal bedragen dan 48 dB is sprake van een aanvaardbare geluidsbelasting ter plaatse van de te bouwen woningen.

Hoge Heiligenweg

Op de Hoge Heiligenweg geldt een maximale rijsnelheid van 50 km/uur waardoor de weg een wettelijke zone kent. Het plangebied is gelegen op circa 100 meter van deze weg en daarmee gelegen binnen de zone van de weg. Voor een woningbouwinitiatief aan de Hoge Heiligenweg 32 is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁷ uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat de geluidsbelasting op de bestaande woning alhier (gelegen op 10 meter uit de as van de Hoge Heiligenweg) 44 dB bedraagt. Gelet hierop zal de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied nog lager zijn, er is derhalve sprake van een aanvaardbare geluidsbelasting.

⁷ Buijvoets Bouw- en geluidsadviesing, Akoestisch onderzoek bouwplan Hoge Heiligenweg 32 te Ammerzoden, d.d. 15 augustus 2014

Railverkeerslawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig, het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de wettelijke geluidszone een spoorweg. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein. Het aspect industrielawaai vormt dan ook geen belemmering.

5.2.3 Conclusie

De Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.3 Bodem

5.3.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

5.3.2 Beoordeling

Algemeen

Ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling is een verkennend- en aanvullend bodemonderzoek⁸ uitgevoerd in het plangebied. De conclusie van dit onderzoek wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Conclusie verkennend- en aanvullend bodemonderzoek

Resultaten grond

Chemisch-analytisch zijn in de zintuiglijk licht met puin verontreinigde bovengrond, licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PCB aangetoond. De verhoogde gehalten zijn vermoedelijk te relateren aan de waargenomen bodemvreemde bijmengingen en/of het gebruik van de locatie door de jaren heen. De gemeten gehalten overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate.

⁸ Lycens B.V., Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Kadastraal perceel: Gemeente Ammerzoden, sectie M, nummer 728 (ged) te Ammerzoden, d.d. 15 september 2016

Verder is in de zintuiglijk schone bovengrond een licht verhoogd gehalte aan cadmium gemeten. Op basis van de rekenregels voldoet de grond echter aan de achtergrondwaarden. In de toplaag van de bodem zijn geen verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen gemeten en in de ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters verhoogd gemeten.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de grond geen belemmering vormt voor de geplande herontwikkeling van de locatie.

Resultaten grondwater

Chemisch analytisch zijn in het grondwater verspreid over de locatie licht verhoogde concentraties aan barium aangetoond. De gemeten concentraties overschrijden de streefwaarde in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie. Aangezien met betrekking tot de licht verhoogde concentraties aan barium geen antropogene bron bekend is en verspreid over de locatie vergelijkbare concentraties zijn gemeten, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig.

5.3.3 Conclusie

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande herontwikkeling van de locatie.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Op 15 november 2010 is de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) in werking getreden. De overheid wil een verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen voor plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Op grond van artikel 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

Besluit NIBM

In de Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele projecten zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Naast het besluit en regeling NIBM dient er getoetst te worden aan het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

5.4.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 32 nieuwe woningen. Zoals aangegeven worden onder andere projecten met minder dan 1.500 woningen al aangemerkt als NIBM. In vergelijking hiermee kan een woningbouwontwikkeling van maximaal 32 woningen zeker worden aangemerkt als NIBM.

In het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen worden woningen niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen.

5.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.5 Geurhinder

5.5.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt het toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal de volgende aan te houden afstanden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Met de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit per 1 januari 2013 zijn veel veehouderijen onder de werkingssfeer van dit besluit komen te vallen. In het Activiteitenbesluit is voor geurhinder van veehouderijen hetzelfde beoordelingskader opgenomen als in de Wgv.

5.5.2 Beoordeling

In verband met de ontwikkeling is een geuronderzoek⁹ verricht. De conclusie van dit onderzoek wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de rapportage welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Conclusie geuronderzoek

De geurgevoelige objecten worden buiten de bepalende worst-case geur- en afstandscontouren van de omliggende veehouderijen gerealiseerd. De veehouderijen worden niet in hun ontwikkeling geschaad.

Voor wat betreft de voorgrondbelasting en aan te houden vaste afstanden is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Ondanks dat de achtergrondbelasting niet maatgevend is voor het woon- en verblijfsklimaat, wordt ook op basis van hiervan ook een acceptabele situatie gegarandeerd.

De geurhinder van veehouderijen vormt geen knelpunt voor de ruimtelijke ontwikkeling.

5.5.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe zijn de risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsg gebied relateert aan een bepaalde maat voor risicoaanvaarding.

5.5.2 Beoordeling

Middels de Risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen in en rond het plangebied aanwezig zijn. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.

⁹ De Roever, *Onderzoek Geur Veehouderijen, bestemmingswijziging Ammerzoden Noord fase II, d.d. 12 december 2016*

5.6.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.7 Water

5.7.1 Beleidskader

Waterschap Rivierenland

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld, met als titel Koers houden, kansen benutten. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe het waterschap dat wil doen. Het Waterbeheerprogramma is op 22 december 2015 ingegaan en heeft een looptijd van zes jaar. Met het Waterbeheerprogramma wordt de lijn van het vorige waterbeheerplan doorgezet.

In het Waterbeheerprogramma heeft het waterschap zich de volgende doelen gesteld:

- Waterveiligheid: In 2021 zijn de meest urgente dijken en boezemkades verbeterd;
- Watersysteem: In 2021 is er voldoende water van goede kwaliteit beschikbaar voor stedelijk gebied, bedrijfsleven, landbouw, natuur en recreatie;
- Waterketen: In 2021 werken zuiveringen efficiënter. Het gezuiverde afvalwater is schoner. Energie, grondstoffen en water worden hergebruikt.

In het Waterbeheersprogramma wordt de uitvoeringsstrategie om deze doelen te bereiken beschreven.

Naast het Waterbeheersprogramma beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor 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.

Gemeentelijk beleid

Waterschap Rivierenland heeft samen met de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel een waterplan voor de stads- en dorpskernen in de Bommelerwaard opgesteld. Tijdens workshops hebben ook bewoners en belangenorganisaties hiervoor hun inbreng geleverd. Zowel het bestuur van het waterschap als de beide gemeenteraden stemden medio 2007 in met het waterplan en het bijbehorende maatregelenpakket. Belangrijke maatregelen in het waterplan zijn:

- Het aanleggen van meer open water, zodat regenwater beter opgevangen kan worden;
- Aanleg flauw aflopende oevers (zogenaamde natuurvriendelijke oevers). Deze bieden goede kansen voor planten en dieren en kunnen bovendien meer water bergen;
- Verbeteren en vergroten van duikers (grote buizen onder de weg die de ene sloot met de andere verbinden), zodat het water goed afgevoerd kan worden;

- Het beter doorspoelen van sloten. Stilstaand water is namelijk niet goed voor een gezond leefmilieu in de sloot;
- Afkoppelen van regenwater; gemeente koppelt relatief schone weg- en dakoppervlakken af van de riolering om riooloverstorten op het oppervlaktewatersysteem te beperken. Zo voorkomen we dat bij een flinke regenbui met regen vermengd rioolwater de straat op stroomt.

5.7.2 Watertoets

Belangrijk instrument om water belangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.7.3 Beoordeling

Algemeen

Omdat met de realisatie van de woonwijk Ammerzoden Noord sprake is van een toename van verharding waarvoor een compensatieplicht geldt is een separate watertoets¹⁰ opgesteld voor de gehele woonwijk. De betreffende watertoets en het voorliggende bestemmingsplan zijn voorgelegd aan het waterschap en het waterschap heeft hierop per brief¹¹ gereageerd. In haar brief geeft het waterschap aan dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Een samenvatting van de watertoets met betrekking tot de watertoets wordt hierna weergegeven. De conclusie uit de watertoets wordt hierna tevens weergegeven.

Waterbergingsopgave

Hemelwater zal zoveel mogelijk worden geborgen in een stelsel van wadi's die zijn gelegen rondom het plangebied. Indien deze berging niet toereikend is, kan in een extreme situatie extra water worden geborgen ter plaatse van het beoogde speelveld (zoals opgenomen in de watertoetsnotitie). Om hemelwater ter plaatse van het speelveld te kunnen bergen, wordt deze verlaagd aangelegd. Transport van hemelwater zal zoveel mogelijk bovengronds plaatsvinden.

Wanneer de bodem van het stelsel op één niveau is gelegen, kan op basis van de beschikbare ruimte, binnen het plan circa 890 m³ water geborgen worden.

Conclusie watertoets

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals opgenomen in deze rapportage, kan binnen het plan een extreme situatie (T=100 jaar) worden geborgen. De ontwikkeling is daarmee in principe zowel ruimte als tijd wateneutraal. Er worden

¹⁰ Econsultancy, *Watertoets Ammerzoden Noord te Ammerzoden*, d.d. 22 september 2014

¹¹ Waterschap Rivierenland, *Positief wateradvies Bestemmingsplan (2^e fase) voor aanbouw woningen op perceel Ammerzoden M 1304 (ged.), 1305 (ged.) en 1306*, d.d. 21 november 2016

dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht voor de bestemmingswijziging. In de verdere planvorming zal het hemelwaterafvoersysteem (HWA) alsmede het vuilwatersysteem (DWA) nog nader uitgewerkt moeten worden.

Vertaling waterbergingsopgave bestemmingsplan

De totale waterbergingsopgave in het plangebied bedraagt 890 m³. Hiervan wordt 645 m³ gerealiseerd binnen fase 1 van de woonwijk, dit is ook als zodanig geborgd in het bestemmingsplan "Ammerzoden Noord 2014". De resterende 245 m³ wordt binnen fase 2 van de woonwijk gerealiseerd. In dit bestemmingsplan is de resterende waterbergingsopgave van 245 m³ geborgd.

5.7.4 Conclusie

Het Waterschap heeft een positief advies afgegeven. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Natuurnetwerk Nederland

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) en is ruimtelijk vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland. Het GNN bestaat enerzijds uit alle gebieden met een natuurbestemming binnen de voormalige Gelderse Ecologisch Hoofdstructuur (EHS) en anderzijds uit gebieden voor nieuw aan te leggen natuur. Daarnaast maken de reeds gerealiseerde delen van verbindingzones deel uit van het GNN. De gebieden uit de voormalige Gelderse EHS met een andere bestemming dan natuur zijn ondergebracht in de Groene Ontwikkelingszone (GO), welke is gericht op het versterken van de ecologische samenhang door de aanleg van ecologische verbindingzones. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht.

5.8.2 Beoordeling

Algemeen

In verband met de voorgenomen woningbouwontwikkeling is in november 2013 een quickscan Natuurwaardenonderzoek¹². Omdat de verspreidingsgegevens over het algemeen een houdbaarheidsdatum hebben van 2 tot 3 jaar is de betreffende quickscan geactualiseerd door het onderzoeksgebied nogmaals te onderzoeken en te bepalen of de voorgenomen activiteit in overeenstemming is met de Flora- en Faunawet, het Gelders Natuurnetwerk en de Natuurbeschermingswet. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in een nieuwe rapportage¹³. De resultaten van dit onderzoek zijn integraal verwerkt in deze paragraaf. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. De quickscan uit 2013 is achter deze geactualiseerde rapportage gevoegd.

Natuurbeschermingswet

Het dichtstbijzijnde internationaal beschermde gebied, het Natura 2000-gebied 'Rijntakken', is gelegen op een afstand van circa 7 kilometer van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteit en de afstand van het onderzoeksgebied tot het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, is het aannemelijk dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. De ontwikkeling die het plan mogelijk maakt heeft echter wel een bepaalde uitstoot van stikstof tot gevolg die een negatief effect zou kunnen hebben op Natura 2000-gebieden. Met behulp van AERIUS Calculator is in beeld gebracht welke effecten het bestemmingsplan op de stikstofdepositie in de relevante Natura 2000-gebieden heeft. Uit de uitgevoerde berekening, welke als bijlage bij de quickscan is opgenomen, volgt dat de stikstofdepositie als gevolg van de toename van het verkeer en de emissies van de woningen niet hoger zijn dan de drempelwaarden (in elk geval minder dan 0,05 mol/ha/j). Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook worden uitgesloten.

Provinciaal beleid

Het plangebied ligt niet in- of direct naast gronden die tot het GNN behoren. De voorgenomen activiteit heeft daarom geen negatief effect op kernkwaliteiten en omgevingscondities van het GNN.

Flora- en faunawet

Het onderzoeksgebied behoort mogelijk tot het functionele leefgebied van sommige amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. De in het plangebied voorkomende grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten zijn licht beschermd; deze soorten

¹² Natuurbank Overijssel, Quickscan Natuurwaardenonderzoek Uilecotenweg (ongenummerd) in Ammerzoden, 19 december 2013

¹³ Natuurbank Overijssel, Quickscan natuurwaardenonderzoek Uilecotenweg (ongenummerd) in Ammerzoden, d.d. 23 augustus 2016

staan allemaal in tabel I van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen 'verstoren-doden-verwonden' als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Gelet op het schaarse voorkomen van deze soorten in het plangebied worden geen nadere maatregelen in het kader van de Algemene Zorgplicht voorgesteld. De Flora- en faunawet vormt geen belemmering voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteit.

5.8.3 Conclusie

De Natuurbeschermingswet, het provinciaal beleid (GNN) voor wat betreft de planologische gebiedsbescherming en de Flora- en faunawet vormen geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

5.9 Erfgoed en archeologie

5.9.1 Algemeen

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

5.9.2 Beoordeling

Erfgoed

In het plangebied is geen sprake van erfgoed of andere cultuurhistorische waarden. Op ruime afstand is wel sprake van erfgoed in de vorm het rijksmonument kasteel Ammersoyen (Kasteellaan 1) en het rijksmonumenten aan de Mr. La Grostraat 29 (kerk en toren). Verder is sprake van enkele gemeentelijke monumenten aan de Mr. La Grostraat 3, 5 en 27, aan de Haarstraat 1 en aan de Achterstraat 1.

Voor wat betreft het kasteel zijn met name de zichtlijnen op het kasteel van belang. Deze zichtlijnen zijn vanaf de Uilecotenweg op 100 meter en vanaf de Hoge Heiligenweg op 200 meter niet meer zichtbaar. Het plangebied bevindt zich op aanzienlijk ruimere afstand (ruim 500 meter) en doet dan ook geen afbreuk op de zichtlijnen van het kasteel.

De overige monumenten zijn vanaf het plangebied eveneens niet zichtbaar. Andersom is het plangebied vanaf deze monumenten bezien ook niet zichtbaar. Gelet op de ruime afstand tot deze monumenten, minimaal 450 meter, is geen sprake van een aantasting van de waarde van de monumenten als gevolg van de woningbouwontwikkeling.

Het aspect erfgoed vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Archeologie

Algemeen

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart is de locatie aangemerkt als Waarde-Archeologie 5. Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,3 meter en een grotere oppervlakte dan 1000 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Aangezien hiervan met de bouw van maximaal 32 woningen sprake van zal zijn is een archeologisch onderzoek¹⁴ uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage is opgenomen bij deze toelichting.

Conclusie archeologisch onderzoek

Het bureauonderzoek toonde aan dat er mogelijk archeologische waarden in het plangebied (fase 1 en fase 2) te verwachten zijn. Daarom is in 2013 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van een karterend booronderzoek (boring 1 t/m 15) voor fase 1. In 2016 aangevuld met een booronderzoek (boring 16 t/m 21) voor fase 2. Uit het booronderzoek van fase 1 en fase 2 (in mindere mate) blijkt dat onder een dunne bouwvoor een menglaag voorkomt waarbij de top van de oeverafzettingen en de zavelige bovengrond deels met elkaar vermengd zijn geraakt. Onder de bouwvoor bevindt zich een relatief dunne akkerlaag, waarin puin en plasticresten zijn aangetroffen. Dit duidt erop dat de bouwvoor en de akkerlaag relatief jong zijn. Er is geen sprake van bodemvorming. De akkerlaag gaat geleidelijk over in de onderliggende oeverafzettingen van de Maas. Er zijn geen bewoningslagen of vondstlagen aangetroffen. Archeologische indicatoren zoals aardewerk, houtskool of fosfaten ontbreken. Er zijn echter geen indicaties dat in het plangebied (fase 1 en 2) sprake is van een archeologische vindplaats.

Op basis van de onderzoeksinspanning, waarbij geen archeologisch relevante indicatoren zijn aangetroffen en de bodem deels subrecent geroerd is, is er geen reden om archeologische waarden aan te treffen in het plangebied (fase 1 en 2). Er zijn voor de archeologie geen gevolgen vanuit de voorgenomen bodemingrepen.

Wat betreft landschappelijke ligging en het verwacht oorspronkelijk bodemtype geeft het booronderzoek een overeenstemmend beeld met dat wat verwacht werd op basis van het bureauonderzoek. De verwachte (sub)recente bodemverstoring in de bouwvoor (de bouwwerkzaamheden en de recente sloop van bestaande bebouwing) is eveneens bevestigd met het veldonderzoek. De hoge verwachting op het voorkomen van archeologische resten vanaf het de Romeinse Tijd wordt door het veldonderzoek niet bevestigd. De archeologische verwachting voor het plangebied (fase 1 en 2) kan derhalve naar beneden worden bijgesteld, met tot een maximale diepte van 1,10 meter als indicatie 'verstoord'. Onder deze diepte zijn of geen boringen gezet of is onverstoord moedermateriaal aangetroffen (in dit geval zandige oeverwal).

Archeologische toevalsvondst

Het is niet uit te sluiten dat binnen het van professioneel archeologisch onderzoek vrijgestelde plangebied, ondanks de wettelijke vrijstelling, toch relevante archeologische sporen en vondsten in de bodem verborgen zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

¹⁴ Hamaland Advies, Bureauonderzoek en inventariserend booronderzoek (verkennende fase) Archeologie, d.d. 25 augustus 2016

Oprachtgever verplicht de aannemer(s) dan ook om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de graafwerkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten zo spoedig mogelijk te melden bij de Minister van OCW, vertegenwoordigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. De lokale overheid, i.e. de gemeente waar de toevalsvondst is gedaan, wordt door de melder tevens direct in kennis gesteld van de vondsten en /of sporen, zodat eventueel aanvullende acties ondernomen kunnen worden.

5.9.3 Conclusie

Erfgoed en archeologie vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van de 2^e fase Ammerzoden Noord met maximaal 32 woningen.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Verkeer

Ontsluiting

Qua ontsluitingswijze kan fase 2 niet los worden gezien van fase 1 van de woonwijk Ammerzoden Noord. De ontsluitingsweg voor de weg wordt als een U-vorm op de Uilecotenweg aangelegd (zie ook afbeelding 3.1). Op deze 'hoofdweg' kunnen aftakkingen worden gerealiseerd om eventuele doorsteken naar andere gebieden te kunnen realiseren.

Op twee locaties ontsluit de wijk op de Uilecotenweg. De verwachting is dat het verkeer zich vanaf hier zal verdelen in zowel oostelijke richting (richting Haarstraat – Hedel en de A2) als in noord/ westelijke richting voor de N832 en de Bernseweg.

Verkeersgeneratie

De inpassing van de nieuwe woningen in het plangebied zorgt voor extra gemotoriseerd verkeer. Door het adviesbureau Arthic is een verkeersgeneratieonderzoek¹⁵ opgesteld voor de ontwikkeling van de 1^e fase van de woonwijk Ammerzoden Noord. Dit onderzoek brengt in beeld wat de extra verkeersaantrekkende werking is voor het planvoornemen en hoe dit zich verhoudt met de verkeersveiligheid is. In dit onderzoek is echter al wel een doorkijk gemaakt naar een verdere uitbreiding van de wijk met een 2^e fase en een eventuele 3^e fase. Hierna worden de in dit kader relevante onderdelen en de conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Uitbreiding woonwijk: verkeerskundig onderzoek

Zowel bij een uitbreiding met een tweede fase als een derde fase, kan de Uilecotenweg de toename van verkeer verwerken. Het mogelijk bouwprogramma van de vervolgfases staat nog niet helemaal vast, maar bij een verdere uitbreiding met circa 27 woningen in fase II en circa 44 woningen in fase III, bedraagt de extra verkeersgroei respectievelijk 210 mvt/etmaal en 340 mvt/etmaal. Op het moment dat de gehele wijk volledig is bebouwd (fase I, II en III) bedraagt de verkeerstoename 1.034

¹⁵ BRO, Verkeersonderzoek Ammersoyen, d.d. 3 juni 2014

mvt/etmaal. De intensiteit op de Uilecotenweg bedraagt dan 3.272 mvt/etmaal. Ook in die eindsituatie (na 2024) kan de Uilecotenweg het gemotoriseerde verkeer nog vlot en veilig verwerken. Deze intensiteit ligt namelijk nog ruim onder de kritieke grens van 6.000 mvt/etmaal.

Conclusie verkeerskundig onderzoek

De realisatie van Ammerzoden Noord leidt niet tot verkeersproblemen, zelfs in het geval dat de wijk volledig is gerealiseerd. De aanliggende infrastructuur kan de verkeerstoename dan ook vlot en veilig verwerken. Door de aanleg van gelijkwaardige kruisingen, in combinatie met een betere uitstraling van de bebouwde kom en 30km/u zone, heeft de aanleg van bebouwing aan de noordzijde van de Uilecotenweg zelfs een positieve invloed op de snelheid van het gemotoriseerde verkeer.

Zoals uit het onderzoek volgt levert de realisatie van de woonwijk Ammerzoden Noord vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op.

5.10.2 Parkeren

Op 9 april 2009 is door de gemeenteraad van Maasdriel een mobiliteitsplan vastgesteld, waarin de gemeente de parkeernormen voor nieuwe functies heeft bepaald. De ontwikkeling betreft het toevoegen van meerdere woningen. Voor woningen geldt een gemeentelijke parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Binnen deze parkeernorm wordt onderscheid gemaakt tussen de hoeveelheid parkeerplaatsen die op eigen terrein gerealiseerd moeten worden en de hoeveelheid parkeerplaatsen die in het openbaar gebied gerealiseerd moeten worden. Uitgegaan wordt van het volgende onderscheid:

<i>Woningtype</i>	<i>Openbaar gebied</i>	<i>Eigen terrein</i>
Rijwoningen	2 parkeerplaatsen per woning	0 parkeerplaatsen per woning
Twee-onder-één-kapwoningen	0,7 parkeerplaatsen per woning	1,3 parkeerplaatsen per woning
Vrijstaande woningen	0,3 parkeerplaatsen per woning	1,7 parkeerplaatsen per woning

Omdat de exacte woningbouwaantallen en -typen nog niet exact bekend zijn kan de exacte hoeveelheid parkeerplaatsen nog niet berekend worden. Indien wordt uitgegaan van de verkavelingstekening in afbeelding 3.1 en de woningtypen zoals deze zijn ingetekend op deze tekening, dienen in het openbaar gebied in totaal 41 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Op basis van de verkavelingstekening zijn er 42 parkeerplaatsen gepland in het openbaar gebied binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. De overige parkeerbehoefte voor wat betreft de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woning dient te worden opgevangen op eigen erf. De percelen van deze woningtypen zijn voldoende ruim van omvang om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te kunnen realiseren.

Om te verzekeren dat er ook daadwerkelijk wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid per woning, is in de regels van dit bestemmingsplan een parkeerbepaling opgenomen. In deze parkeerbepaling zijn tevens regels opgenomen die ertoe strekken dat sprake is van een parkeervoorziening (oprit) op eigen terrein, naast de woning, van voldoende omvang. Zo is bepaald dat er sprake is van 1,3 parkeerplaatsen op eigen terrein indien de parkeervoorziening naast de woning 10 meter lang is en 3 meter breed. Van 1,7 parkeerplaatsen is sprake indien de parkeervoorziening naast de woning 5 meter lang is en 4,5 meter breed.

Voor een nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar 6.1.2 en dan de toelichting bij het artikel *Overige regels*. Met deze parkeerbepaling is juridisch geborgd dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid.

5.1.1 Besluit milieueffectrapportage

5.1.1.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij projecten die kleiner zijn dan de drempelwaarden uit lijst C en D beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook deze projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Voor deze toets wordt ook wel de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

5.1.1.2 Beoordeling

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

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

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gevoelig gebied

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

Uit de voorgaande paragrafen van de toelichting is gebleken dat het plangebied niet ligt in of grenst aan een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Zoals verwoord in paragraaf 5.8.2 heeft dit bestemmingsplan geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Het plangebied is daarnaast niet gelegen in het GNN of direct daaraan grenzen en van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Daarnaast behoort het plangebied niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied en is eveneens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In de vorige paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.11.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Opzet van het plan

6.1.1 Inleiding

In de andere hoofdstukken van deze toelichting is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische bindende deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

6.1.2 Planmethodiek

Algemeen

In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. De benaming van de bestemmingen en de volgorde van de regels, evenals de weergave van de bestemmingen in het plan komen overeen met de SVBP 2012.

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

- *Begrippen (Artikel 1):*

In dit artikel zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels.

- *Wijze van meten (Artikel 2):*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven van hoe de betreffende eisen voor wat betreft maatvoering begrepen moeten worden.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels voor wat betreft de binnen het plangebied voorkomende bestemming opgenomen. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving:* de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- *Bouwregels:* in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, is hier vastgelegd;
- *Nadere eisen:* in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde;
- *Specifieke gebruiksregels:* in dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is.

In paragraaf 6.2 worden de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

Algemene regels

De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5):*
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6):*
In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In een aantal specifiek genoemde gevallen kan, onder voorwaarden, worden afgeweken van eerder in het artikel genoemde gevallen van strijdig gebruik.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7):*
In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te

wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8):*
Om over enige flexibiliteit te beschikken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verleggen van de bestemmingsgrenzen en bouwvlakken voor het geval het bouwplan wijzigt. Het wijzigen van de bestemmingsgrenzen is geen wijziging van ondergeschikte betekenis, derhalve dient een dergelijke wijziging middels een wijzigingsplan tot stand te komen en niet middels een afwijkingsprocedure.
- *Algemene procedureregels (Artikel 9):*
Dit artikel bepaalt welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen.
- *Overige regels (Artikel 10):*
Dit artikel bevat een bepaling omtrent parkeren. De toetsing van de parkeerbehoefte werd voorheen geregeld in de gemeentelijke bouwverordening. Met de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 zijn de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening, waaronder de bepaling voor het parkeren, komen te vervallen. Derhalve is in dit bestemmingsplan een parkeerbepaling opgenomen die bepaalt dat ten behoeve van het bouwen en gebruiken voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. In dit geval zijn de gemeentelijke parkeernormen opgenomen als bijlage en gekoppeld aan de parkeerbepaling.

Overgangs- slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

6.2 Wijze van bestemmen

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Woongebied

Gebruik

Omdat sprake is van een woningbouwontwikkeling is gekozen voor een bestemming 'Woongebied'. Hierbij is vastgelegd dat binnen deze bestemming maximaal 32 woningen gebouwd mogen worden. Naast woningen worden ook onder andere tuinen en erven, voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en speel- en (openbare) groenvoorzieningen toegestaan. Bepaald is dat de interne hoofdontsluiting van het plangebied gesitueerd dient te worden ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied'. Deze bepaling is opgenomen opdat de locatie van de hoofdontsluiting in elk geval op hoofdlijnen vast ligt. Binnen deze aanduiding mogen gewoon bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden opgericht.

In de specifieke gebruiksregels zijn enkele vormen van gebruik genoemd die in elk geval worden aangemerkt als strijdig gebruik. Tevens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een aan huis verbonden bedrijf en enkele nadere gebruiksregels voor het bij recht toegestaan aan huis gebonden beroep.

Bouwen

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen woningen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het voert te ver om alle bouwregels hier uitgebreid toe te lichten. Op hoofdlijnen komt het er op neer dat qua woningtypen zowel vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen en twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan. Deze woningen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak en mogen een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 6 en 10 meter.

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd vanaf 3 meter achter de voorgevel. Hierbij geldt een goot- en bouwhoogte van 3 en 5 meter en een maximale oppervlaktemaat van 50 m². Tevens is per woning een maximaal bebouwingspercentage voor het achtererf opgenomen.

Tot slot zijn nog bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van onder meer overkappingen en erf- en terreinafscheidingen. Deze bouwwerken zijn tevens gebonden aan een maximale bouwhoogte en voor overkappingen geldt daarnaast een maximale oppervlaktemaat van 50 m².

Waterstaat - Waterberging

Gebruik

De bestemming 'Waterstaat – Waterberging' is opgenomen voor de gronden waarop momenteel de waterberging/ watergangen gepland zijn. Binnen deze dubbelbestemming is bepaald dat gronden met deze bestemming behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd zijn voor; de waterhuishouding en de waterberging, het openbaar groen, de bermen en beschoeiing, bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wadi's, paden, bruggen, duikers e.d. en de opvang van minimaal 245 m³ waterberging, waarbij de waterberging ook deels gerealiseerd mag worden buiten de bestemmingsgrens van deze dubbelbestemming.

Bouwen

Op deze gronden mag bij recht uitsluitend ten behoeve van deze (dubbel)bestemming worden gebouwd. Uitsluitend middels een afwijkingsbevoegdheid kan ten behoeve van de bestemming "Woongebied" gebouwd worden. Hierbij geldt wel dat het bouwen van woningen binnen deze dubbelbestemming niet is toegestaan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden, is conform artikel 6.12, lid 2, sub a Wro een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro. Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren. Daardoor geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

7.2 Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de gronden. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. PROCEDURE

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft in het kader van het vooroverleg aangegeven geen opmerkingen te hebben over het voorliggende bestemmingsplan.

8.1.3 Waterschap Rivierenland

Zoals in paragraaf 5.7.3 al aangegeven heeft het waterschap een positief wateradvies afgegeven. Hiermee is het vooroverleg met het waterschap afgerond.

8.1.4 Veiligheidsregio Gelderland-Zuid

Het voorliggende bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg tevens voorgelegd aan de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid. De veiligheidsregio heeft een advies¹⁶ uitgebracht welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Er zijn als gevolg van het advies geen aanpassingen in het voorliggende bestemmingsplan noodzakelijk.

8.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. In het kader van onderhavig bestemmingsplan vindt geen inspraak plaats.

¹⁶ Veiligheidsregio Gelderland Zuid, Ammerzoden Noord fase 2, d.d. 29-11-2016

Wel wordt opgemerkt dat voorafgaand aan de procedure voor de 1^e fase van Ammerzoden Noord al een inloopavond is gehouden. Tijdens deze inloopavond is destijds het gehele plan gepresenteerd waardoor het nu voorliggende plan, dat vervat is in dit bestemmingsplan, al bekend is.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen op het plan naar voren brengen. Tijdens de ter inzagelegging is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan. Het plan ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

8.4 Beroep

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage I Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Geuronderzoek

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Brief waterschap

Bijlage 7 Quicksan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 8 Archeologisch onderzoek

Bijlage 9 Verkeersonderzoek

Bijlage 10 Advies veiligheidsregio