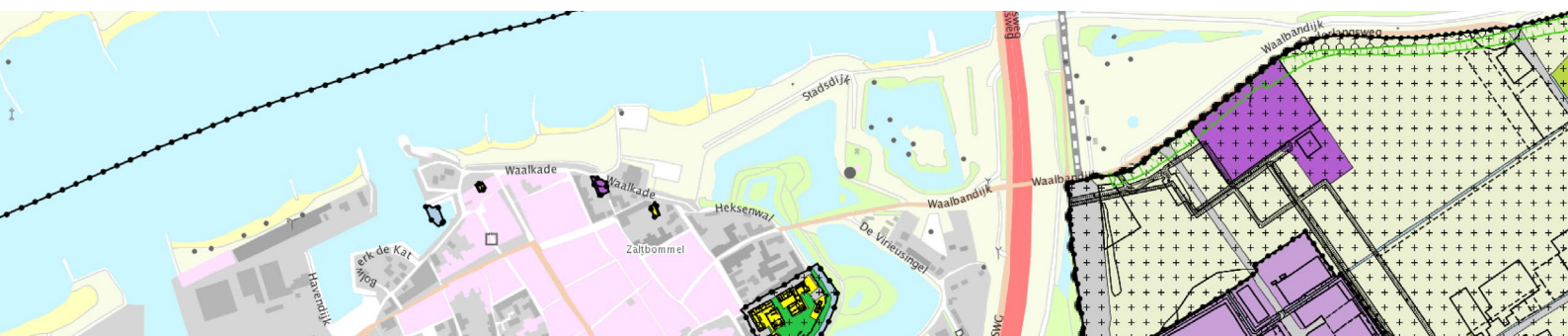




Bestemmingsplan (wijzigingsplan)

‘Hedel wijziging 2019, Koningin Wilhelminastraat 4’

Datum vaststelling
25 juni 2019

<i>Plannaam</i>	'Hedel wijziging 2019, Koningin Wilhelminastraat 4'
<i>Plantype</i>	Bestemmingsplan (wijzigingsplan)
<i>Documentstatus</i>	Vastgesteld
<i>IMRO-code</i>	NL.IMRO.0263.BP1185-VG01
<i>Datum vaststelling</i>	25 juni 2019
<i>Projectnummer</i>	19318/1
<i>Auteur</i>	mr. A.G. van Keulen

Legalexion

<i>Bezoekadres</i>	Gamerschestraat 34 5301 AS Zaltbommel
<i>Postadres</i>	Postbus 103 5300 AC Zaltbommel
<i>Telefoonnummer</i>	0418 - 577 580
<i>E-mail</i>	info@legalexion.nl

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Omschrijving plangrens / ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2	BELEIDSKADER	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2	Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)	7
2.3	Provinciaal	8
2.3.1	Omgevingsvisie Gelderland	8
2.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	10
2.3	Regionaal beleid	10
2.3.1	Regionale Woonagenda Regionaal Woningbouwprogramma	10
2.4	Gemeentelijk beleid	11
2.4.1	Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020	11
2.4.2	Bestemmingsplan	12
HOOFDSTUK 3	RUIMTELIJKE INPASSING	14
3.1	Bestaande situatie	14
3.2	Nieuwe situatie	16
HOOFDSTUK 4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	19
4.1	Parkeren	19
4.2	Verkeersontsluiting en bereikbaarheid	19
HOOFDSTUK 5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	20
5.1	Geluid	20
5.2	Luchtkwaliteit	20
5.3	Natuur	20
5.4	Externe veiligheid	21
5.5	Water	21
5.6	Bodem	22
5.7	Bedrijven en milieuzonering	22
5.7.1	Algemeen	22
5.7.2	Toetsing	22
5.7.3	Conclusie	24

5.8	<i>Vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>	24
HOOFDSTUK 6	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	25
6.1	<i>Archeologie</i>	25
6.2	<i>Cultuurhistorie</i>	25
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE PLANOPZET	27
7.1	<i>Planstukken</i>	27
7.2	<i>Toelichting op verbeelding</i>	27
7.3	<i>Toelichting op regels</i>	27
7.4	<i>Handhaving</i>	27
HOOFDSTUK 8	UITVOERBAARHEID	29
8.1	<i>Economisch</i>	29
8.2	<i>Maatschappelijk</i>	29

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Koningin Wilhelminastraat 4 te Hedel is een pastoriewoning aanwezig. Deze woning behoorde voorheen tot de naastgelegen kerk, de St. Willibrorduskerk. De betreffende woning is echter niet meer in gebruik als pastorie. Het voornemen is om de woning te gaan gebruiken als 'burgerwoning'. Dat betekent dat de bestemming van het perceel gewijzigd moet worden van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'. Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de betreffende bestemmingswijziging.

1.2 Omschrijving plangrens / ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Koningin Wilhelminastraat 4 te Hedel. Het perceel is kadastraal bekend onder gemeente Hedel, sectie H, nummer 4503 gedeeltelijk ter grootte van circa 26 are en 44 centiare (zie onderstaande uitsnede van de kadastrale kaart).



Fig. 1.1 Kadastrale kaart Koningin Wilhelminastraat 4 Hedel (projectgebied: rood omkaderd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan 'Hedel', vastgesteld 15 september 2011. Het projectgebied valt binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Artikel 14.5.1 van de planregels bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de bestemming van de gronden

met de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen naar 'Wonen' teneinde het gebruik voor bewoning mogelijk te maken, mits:

- a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- b. er sprake is van vrijstaande, halfvrijstaande, of gesloten woningen en de woningen worden gesitueerd, zodanig dat wordt aangesloten op het bestaande stedenbouwkundig patroon;
- c. uit onderzoek naar geluidhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geurhinder en hinder van bedrijfsactiviteiten of overig noodzakelijk geachte onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functie;
- d. de regels van artikel 21 van toepassing worden verklaard.

In onderhavige toelichting zal nader worden ingegaan op bovenstaande wijzigingsvoorwaarden.

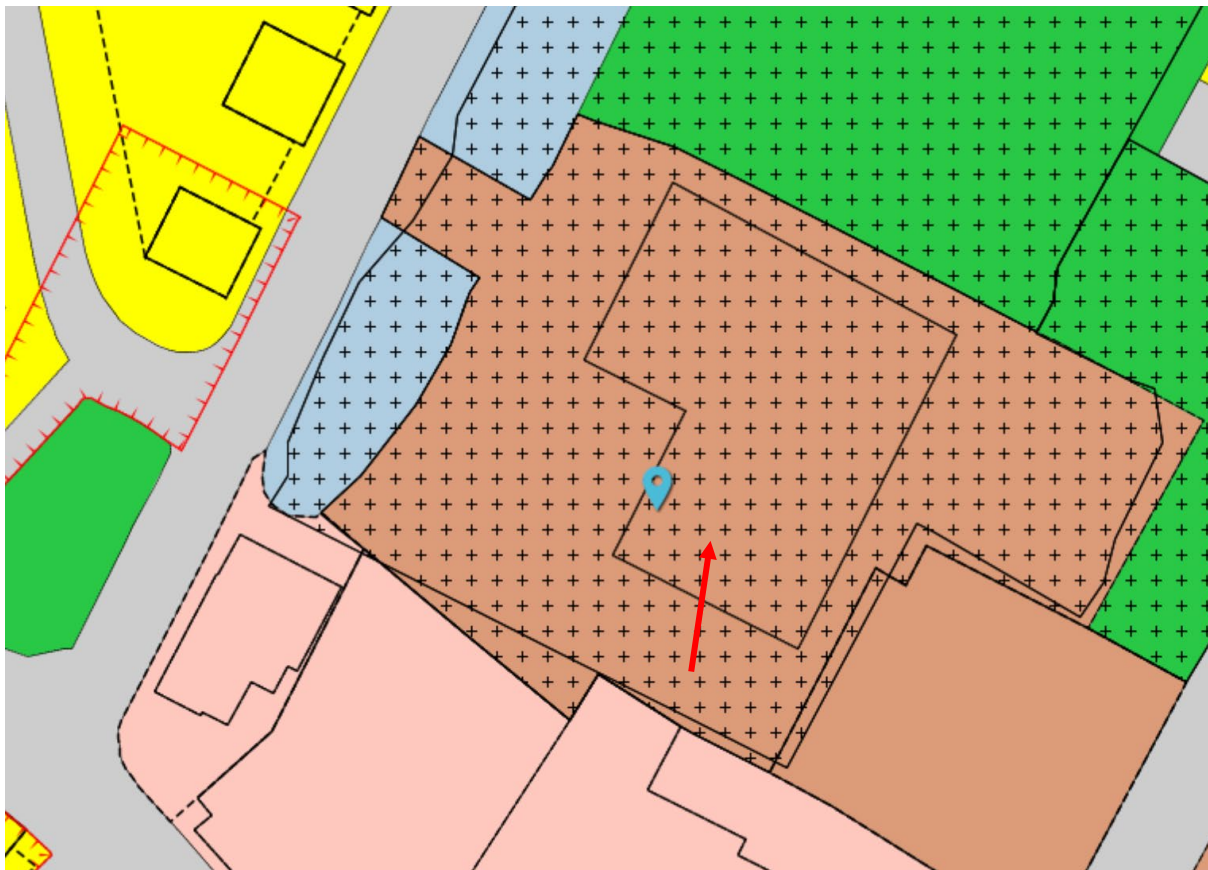


Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Hedel' (met planlocatie: zie rode pijl)

1.4 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatiespecifiek beleid aan bod. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een stedenbouwkundige analyse, waarbij het gebied gekarakteriseerd wordt en ook het plan zelf aan de orde komt. Hoofdstuk 4 gaat in op de verkeerskundige aspecten van het project. De milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. Daarna volgt een hoofdstuk over archeologie en cultuurhistorie. In hoofdstuk 7 wordt de juridische planregeling beschreven. Ten slotte onderbouwt hoofdstuk 8 de uitvoerbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR biedt een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk schetst in de SVIR zijn ambities voor 2040 om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Deze ambities zijn in de SVIR als volgt vertaald in (rijks)doelen, -belangen en -opgaven voor de middellange termijn tot 2028:

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

Het Rijk verplaatst in de SVIR bevoegdheden op het gebied van ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid naar de provincie en de gemeenten, bijvoorbeeld voor wat betreft verstedelijking, landschap en natuur. In de SVIR is vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. De gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering passend binnen provinciale kaders. Ook zijn gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningprogramma's. In de SVIR geeft het Rijk aan dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie op regionaal niveau evenals de behoeften van bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Daardoor zijn zij beter in staat om regionale beleidsafwegingen te maken.

Planspecifiek

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de SVIR.

Conclusie

De inhoud van het SVIR vormt geen belemmering voor het project.

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dient, in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

‘De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.’

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Inmiddels heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, in het kader van de toepassing van de ‘oude’ ladder voor duurzame verstedelijking, meerdere uitspraken gedaan over het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Mogelijk wordt voor de ‘grensbepaling’ uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet.

Conclusie

Nu hier sprake is van een wijziging van een dienstwoning naar een burgerwoning wordt er vanuit gegaan dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.3 Provinciaal

2.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (gewijzigde) Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt het Streekplan Gelderland 2005, het Waterplan, het Milieubeleidsplan, het Verkeers- en vervoersplan en de Reconstructieplannen. Het vertrekpunt van de Omgevingsvisie zijn maatschappelijke opgaven die uit gesprekken van provincie Gelderland met andere overheden, organisaties en particulieren naar voren zijn gekomen. De provincie benoemt twee hoofddoelen in de Omgevingsvisie, te weten een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. De twee hoofddoelen heeft de provincie vervolgens uitgewerkt in de ambities ‘Divers Gelderland’, ‘Dynamisch Gelderland’ en ‘Mooi Gelderland’.

‘Divers Gelderland’ heeft betrekking op de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en het koesteren van regionale identiteiten. De gemeente Maasdriel ligt in het Rivierenland. Voor wat betreft het Rivierenland richt de inspanning van de provincie zich op de vier speerpunten logistiek, agribusiness, vrijetijdseconomie en Vitaal Platteland.

‘Dynamisch Gelderland’ betreft de ambities op het ruimtelijk-economisch vlak, zoals wonen, werken en mobiliteit. De provincie streeft om voor wat betreft de woningmarkt het aanbod en de vraag met elkaar in balans te brengen en te houden. De nadruk ligt daarbij op het benutten van bestaande locaties in plaats van nieuwbouw. De provincie gaat uit van regionale afspraken over voorraden en

soorten bedrijventerreinen. De gemeenten in Regio Rivierenland hebben een Regionaal Programma Bedrijventerreinen opgesteld.

In 'Dynamisch Gelderland' legt de provincie verder ambities vast op het gebied van energietransitie. De provincie geeft kaders voor de locaties van windenergie, biovergisting en grote zonneparken. Op regionaal niveau wil de provincie afspraken maken de ambitie per regio bereikt wordt. Vanuit het Gelders Energie Akkoord (GEA) gaat de provincie monitoren of haar doelstellingen gehaald worden. De provincie streeft naar een vrijetijdseconomie die voorziet in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de toerist en recreant. De bijdrage van de vrijetijdseconomie aan de werkgelegenheid moet worden vergroot en daarbij een nieuwe economische drager voor het platteland worden.

Voor wat betreft de mobiliteit ligt de rol van de provincie bij het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de (water)wegen en fietspaden evenals het aanpakken van negatieve milieueffecten van het verkeer. Verder wil de provincie investeren in de bereikbaarheid van de steden in het Rivierenland en de verbinding met omliggende stedelijke netwerken verbeteren. De provincie ondersteunt het openbaar vervoer voor het behoud van basismobiliteit om lokale voorzieningen bereikbaar te houden en participatie van burgers mogelijk te maken.

'Mooi Gelderland' gaat over de Gelderse kwaliteiten die bescherming of ontwikkeling nodig hebben en die tegelijkertijd richting geven aan ontwikkelingen. Het gaat hierbij om cultuurhistorie, natuur, water en de ondergrond. De natuurwaarden beschermt de provincie in het Gelders Natuurnetwerk (GNN), een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van nationaal (en provinciaal) belang. Een deel van het GNN bestaat uit Natura 2000-gebieden. De provincie geeft het behalen van Natura 2000-doelen prioriteit binnen het natuurbeleid. Gelderse Ontwikkelingszones (GO's) hebben een dubbelrol met het verbinden van natuurgebieden in combinatie met economische ontwikkeling. Weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden maken deel uit van de GO's. De provincie wil de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden, herstellen en versterken evenals de landschappelijke samenhang vergroten. Dat kan plaatsvinden door middel van ruimtelijke ontwikkelingen die kwalitatief bijdragen aan het landschap. Zo streeft de provincie om de Nieuwe Hollandse Waterlinie als erfgoed te behouden en ontwikkelen, waarbij ontwikkeling is gericht op passende nieuwe functies en het vergroten van het economisch potentieel. De kernkwaliteiten mogen bij ontwikkelingen niet worden aangetast. Via nationale samenwerking wordt de aanvraag bij Unesco voorbereid met als doel de Nieuwe Hollandse Waterlinie aan te wijzen als werelderfgoed.

De Omgevingsvisie is een instrument dat steeds wordt bijgesteld als ontwikkelingen daarom vragen. Op 1 maart 2017 hebben Provinciale Staten een Actualisatieplan Omgevingsvisie voor aanpassingen op de beleidsterreinen water, detailhandel, energietransitie, geluid, natuur en landbouw vastgesteld.

Planspecifiek

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie, omdat het hier een kleinschalige ontwikkeling betreft waarbij de functie van een dienstwoning wordt omgezet naar een burgerwoning, binnen de bebouwde kom.

Conclusie

De Omgevingsvisie vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (gewijzigde) Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. De regels en overige voorwaarden uit de verordening hebben onder meer betrekking op (nieuwe) woningbouwlocaties, (nieuwe) bedrijventerreinen, detailhandel, recreatieterreinen, land- en tuinbouw, natuur en landschap (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones, Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.

De Omgevingsverordening is een instrument dat steeds wordt bijgesteld als ontwikkelingen daarom vragen. Op 1 maart 2017 hebben Provinciale Staten een Actualisatieplan Omgevingsverordening voor aanpassingen op de beleidsterreinen water, detailhandel, energietransitie, geluid, natuur en landbouw vastgesteld. Deze actualisatie heeft geen beleidsmatige gevolgen voor de planlocatie en dus eveneens niet voor het plan.

Conclusie

De Omgevingsverordening vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Woonagenda Regionaal Woningbouwprogramma

Regionale Woonagenda

De provincie Gelderland geeft in de Omgevingsverordening aan dat van de regio's wordt verwacht dat zij hun beleid op het gebied van wonen afstemmen met (externe) partners in een 'regionale woonagenda'. Hierin zijn de belangrijkste thema's omschreven waaraan de betreffende regio gaat werken. Het is feitelijk een regionaal actieprogramma. In de regionale woonagenda zijn de volgende thema's opgenomen:

1. Regionaal woningbouwprogramma
2. Bestaande woningvoorraad
3. Wonen en zorg
4. Doorstroming
5. Arbeidsmigranten
6. Verblijfsgerechtigden
7. Woonlasten en betaalbaarheid
8. Flexibele tijdelijke woonvormen

Het Regionaal Woningbouwprogramma heeft direct invloed op woningbouwplannen. De Omgevingsverordening bepaalt namelijk in artikel 2.2.1.1 dat in een bestemmingsplan nieuwe woningbouwlocaties, en de daar te bouwen woningen, slechts worden toegestaan wanneer dit past

in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woningbouwprogramma en de vastgestelde Kwantitatieve Opgave Wonen voor de betreffende regio. De overige thema's worden op regionaal of lokaal niveau uitgewerkt in beleid of in uitvoeringsacties.

Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland

De gemeenten van Regio Rivierenland, waaronder de gemeente Maasdriel, hebben afspraken gemaakt voor het opstellen en jaarlijks actualiseren van een regionaal woningbouwprogramma. Op 30 mei 2016 hebben de provincie en de regio(gemeenten) afspraken gemaakt over de Kwantitatieve Opgave Wonen voor de periode 2015-2024. Gedeputeerde Staten hebben deze afspraken op 12 juli 2016 vastgesteld.

Toetsing van projecten

Alle in het Regionaal Woningbouwprogramma opgenomen projecten zijn getoetst op drie punten:

- Planstatus (harde of zachte plancapaciteit);
- Urgentie (noodzaak voor prioriteit: verbetering door bijvoorbeeld herstructurering dan wel bedrijfssanering of woningen voor urgente doelgroepen);
- Woonmilieu, prijs en woningtype (projecten worden gespiegeld aan de geschetste behoefte uit het regionale woningbehoefteonderzoek).

Indeling projecten

De projecten zijn – na op de drie punten getoetst te zijn – ingedeeld in drie categorieën, te weten:

1. Kansrijke plannen en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)

Dit zijn plannen die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Alle projecten in categorie 1 zijn opgenomen in harde plancapaciteit. Kansrijke plannen waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is, worden opgenomen in categorie 2;

2. Plannen met aandachtspunten en/of middellange termijn (realisatie over vijf tot tien jaar)

Dit kunnen bijvoorbeeld aandachtspunten op het gebied van milieu zijn. Ook zijn kansrijke plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld opgenomen in categorie 2;

3. Plannen voor de lange(re) termijn (realisatie tien jaar of verder)

Dit zijn plannen die pas na 2024 zijn voorzien of deel uitmaken van een groter project.

De projecten uit de categorieën 1 en 2 vormen het Regionale Woningbouwprogramma Rivierenland.

Planspecifiek

Het initiatief is vanwege de beperkte omvang van één woning niet opgenomen in het woningbouwprogramma.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020

De gemeente Maasdriel heeft samen met de gemeente Zaltbommel de Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 opgesteld. De visie is op 14 juli 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie zetten de gemeenten hun ambities uiteen uit op het gebied van wonen. De beide gemeenten willen samen met de woningcorporaties, partners en burgers werken aan:

- De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad: hierbij gaat het om het behoud en versterken van de kwaliteit van de woningen. Duurzaamheid, flexibiliteit en diversiteit zijn hierbij belangrijk;

- Passende woningvoorraad: de gemeenten willen dat heel gericht woningen worden toegevoegd die passen bij de lokale vraag. Dit betekent maatwerk in de kernen en gefaseerde woningbouw zodat bijsturen mogelijk is;
- Voldoende betaalbare woningen: er is vraag naar betaalbare woningen in de Bommelerwaard. Hier willen de gemeenten in voorzien met bijzondere aandacht voor starters en de lage- en middeninkomens;
- Wonen, welzijn en zorg: uitgangspunt is het langer zelfstandig wonen van mensen met een ondersteuningsbehoefte. De geschiktheid van de woningen en woonomgeving, match tussen vraag en aanbod van wonen met zorg en de bereikbaarheid van voorzieningen zijn van groot belang. Dit vraagt om samenwerking tussen veel verschillende partijen.
- Kwaliteit van de woonomgeving: Uitgangspunt is de identiteit en de kracht van de dorpen en kernen zelf. De gemeenten faciliteren initiatieven vanuit de lokale gemeenschappen en bieden waar nodig professionele ondersteuning. Ontmoeten en verbinden zijn een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van de woonomgeving.
De ambities en woonthema's zijn in het uitvoeringsprogramma vertaald in uitvoeringsacties.

Conclusie

Het betreft hier een specifieke situatie waarbij een oude pastorie wat betreft de functie wijzigt, van dienstwoning naar burgerwoning. De Woonvisie verzet zich niet tegen deze functiewijziging.

2.4.2 Bestemmingsplan

Ingevolge het bestemmingsplan 'Hedel' rust op het perceel aan de Koningin Wilhelminastraat 4 te Hedel de bestemming 'Maatschappelijk'. Zoals in paragraaf 1.3 reeds opgemerkt, biedt artikel 14.5.1 van de planregels de mogelijkheid om de bestemming van de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' te wijziging naar 'Wonen' teneinde het gebruik voor bewoning mogelijk te maken. Daarbij dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;*
- b. er sprake is van vrijstaande, halfvrijstaande, of gesloten woningen en de woningen worden gesitueerd, zodanig dat wordt aangesloten op het bestaande stedenbouwkundig patroon;*
- c. uit onderzoek naar geluidhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geurhinder en hinder van bedrijfsactiviteiten of overig noodzakelijk geachte onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functie;*
- d. de regels van artikel 21 van toepassing worden verklaard.*

Ad a. Met het wijzigen van de functie van dienstwoning naar burgerwoning vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu. De functie van 'wonen' wordt immers niet als (milieu)belastend beschouwd. Bovendien was er reeds sprake van een woonfunctie, weliswaar in het kader van 'dienstwoning' ten behoeve van de naastgelegen kerk.

Voor wat betreft eventuele gebruiksbelemmeringen van naastgelegen functies wordt eveneens verwezen naar paragraaf 5.7 over 'Bedrijven en milieuzonering'.

Ad b. Er is sprake van één reeds bestaande vrijstaande woning, binnen de bebouwde kom.

Ad c. Voor wat betreft deze aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Ad d. De regels van artikel 21 van het moederplan ('Hedel') zullen in het wijzigingsplan worden opgenomen. Het betreft hier de regels over 'Wonen'.

Voorts geldt voor de locatie de bestemming en de bestemming 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen (artikel 23). De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de instandhouding en versterking van cultuurhistorisch waardevolle elementen (artikel 24).

Deze bestemming zullen ook in het wijzigingsplan worden opgenomen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande voldoet het plan aan het gemeentelijke ruimtelijk beleid, waarbij eveneens wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan ten behoeve van het wijzigen van de bestemming van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'.

HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt midden in de kern van het dorp Hedel. De pastoriewoning maakte voorheen onderdeel uit van de St. Willibrorduskerk. Het gebruik als pastorie is echter gestaakt. De kerk en de voormalige pastorie staan op twee verschillende kadastrale percelen.

De pastorie is in 1879 gebouwd, als behorend bij de toenmalige Willibrorduskerk. De kerk is in de Tweede Wereldoorlog verwoest. De kerk is na de Tweede Wereldoorlog herbouwd en in 1949 in gebruik genomen. Tot maart 2017 hebben er altijd pastoors in de betreffende pastorie gewoond.

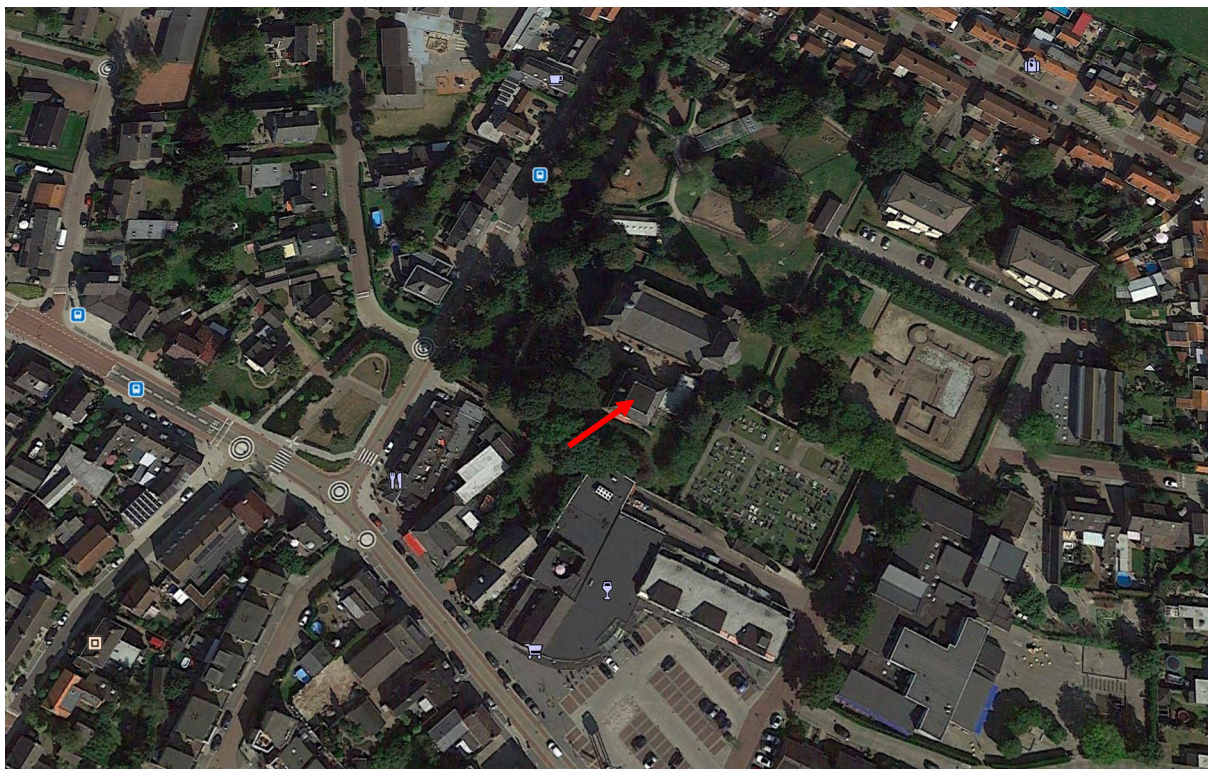


Fig. 3.1. Luchtfoto pastorie Koningin Wilhelminastraat 4 te Hedel

Ten oosten van de pastorie ligt een begraafplaats. Aan de zuidkant van de pastorie ligt het winkelcentrum van Hedel. Tegenover de pastorie staat, aan de Koningin Wilhelminastraat, een aantal twee-onder-een-kap woningen en een vrijstaande woning. Ten zuid-westen van de projectlocatie is een partycentrum c.q. cafetaria gevestigd ('Het Spit').

De omgevingen van de beide kerkgebouwen die Hedel telt (de Hervormde Kerk en de St. Willibrorduskerk), behoren tot de meest beeldbepalende gedeelten van het dorp. Nabij de protestantse kerk staan karakteristieke arbeiderswoningen en is een kerkhof gelegen. In de omgeving van de katholieke kerk liggen de ruïnes van het kasteel van Hedel en het kleindierwandelpark, dat aangelegd is op de restanten van een deel van het kasteelterrein.



Fig. 3.2. Vooraanzicht kerk en voormalige pastorie



Fig. 3.3. Ontsluiting projectlocatie aan de Koningin Wilhelminastraat



Fig. 3.4 Vooraanzicht pastorie

3.2 Nieuwe situatie

Dit wijzigingsplan ziet op de functiewijziging van het gebruik de woning op het perceel Koningin Wilhelminastraat 4 te Hedel, van dienstwoning (pastorie) naar burgerwoning. De functionele relatie met de naastgelegen kerk zal dus worden verbroken (zie nieuwe indeling perceel, figuur 3.6).

Het exterieur van het pand blijft hetzelfde. Er worden geen uit- of aanbouwen gerealiseerd. De aanbouwen aan de woning blijven eveneens onveranderd. Vroeger is er een verbindingsstuk gebouwd tussen de woning en de kerk, waardoor de kerk vanuit de woning toegankelijk was. Dit tussenstuk hoort nu bij de pastorie. De kerk is nu overigens niet meer toegankelijk vanuit de woning.

Dat alles betekent dat het uiterlijk aanzien van de betreffende woning niet zal veranderen. Dat is belangrijk, omdat de kerk en de voormalige pastorie wat betreft ensemble één geheel dienen te blijven. De cultuurhistorische waarde van dit ensemble wordt daarmee zo veel mogelijk gerespecteerd.

In de oude situatie was sprake van één grote gezamenlijke oprit (van de kerk en de pastorie). In de nieuwe situatie is de toegang gesplitst. Dat betekent dat de voormalige pastorie een eigen oprit en inrit vanaf de Koningin Wilhelminastraat heeft (zie figuur 3.5) en de toekomstige bewoners geen gebruik hoeven te maken van de vroegere gezamenlijk oprit.

Om deze eigen inrit te realiseren, is aan de zuidzijde een deel van de vijver gedempt ten behoeve van een uitweg. Ter compensatie is de vijver aan de oostzijde verbreed. Deze vijver aan de oostzijde staat in verbinding met de waterpartij aan de noordzijde. Het hemelwaterstelsel staat in verbinding met deze vijver en is dus bedoeld als waterberging.



Fig. 3.5 Nieuwe situatie met uitrit

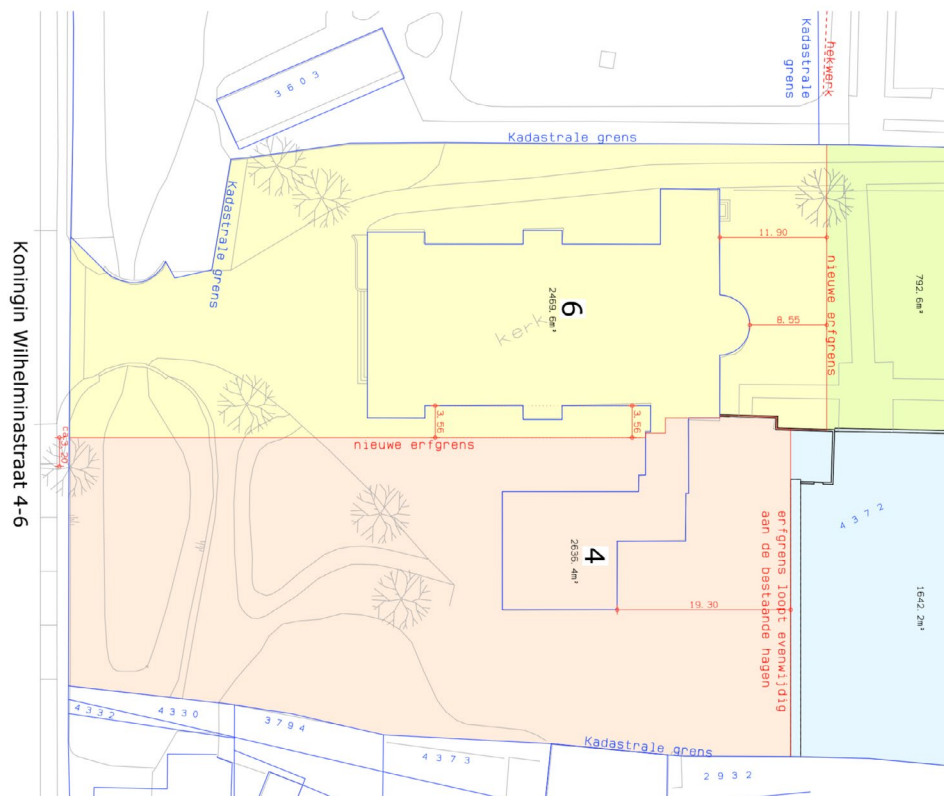


Fig. 3.6 Nieuwe indeling perceel (projectgebied: zalmkleur)

HOOFDSTUK 4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

4.1 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte hanteert de gemeente parkeernormen. Het aantal parkeerplaatsen dat op basis daarvan nodig is voor het project, moet op eigen terrein worden gerealiseerd. De parkeernorm die geldt voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen. Het perceel aan de Koningin Wilhelminastraat 4 bevat voldoende ruimte voor twee parkeerplaatsen.

Kortom: er wordt voldaan aan de parkeernota van de gemeente.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van de woning vindt in de nieuwe situatie plaats via een nieuwe ontsluiting op de Koningin Wilhelminastraat (zie figuur 3.5). De woning heeft dus een eigen inrit.

De goede bereikbaarheid van de woning wordt hiermee gegarandeerd.

HOOFDSTUK 5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor de functiewijziging aan de Koningin Wilhelminastraat 4 te Hedel relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 Geluid

Er is hier sprake van een bestaande situatie. De functie van dienstwoning (pastorie) wordt omgezet naar een burgerwoning. Ook als dienstwoning diende de woning te voldoen aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval kan ervan worden uitgegaan dat ook als 'burgerwoning' kan worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder.

Bovendien bedraagt de afstand van de woning tot de Koningin Wilhelminastraat zo'n 50 meter. Dat betekent dat het zeer aannemelijk is dat er geen sprake zal zijn van een overschrijding van de geluidsnormen.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder en het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming.

5.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

In dit geval is echter geen sprake van de toename van het aantal woningen. Dat betekent dat de wijziging van de bestemming niet zal leiden tot het overschrijden van de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit, dan ook geen belemmeringen.

5.3 Natuur

Hier is sprake van een wijziging van een functie. Er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats. De wijziging van de functie heeft geen gevolgen voor in de omgeving mogelijk aanwezig zijnde beschermde flora en fauna.

Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt verder op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden zullen aantasten. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing of vergunning is niet nodig.

Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt eveneens op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten (tijdelijke) negatieve effecten hebben op het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszones (GO). Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.

Kortom: de functiewijziging geen gevolgen voor ingevolge de Wet natuurbescherming beschermde gebieden.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat er vanuit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

5.4 Externe veiligheid

Er is hier sprake van een bestaande situatie. De functie van dienstwoning (pastorie) wordt omgezet naar een burgerwoning. Ook als dienstwoning diende de woning te voldoen aan de (afstands)normen welke gelden ingevolge externe veiligheid.

In de directe omgeving van het plangebied zijn echter geen risicovolle bronnen aanwezig. Bovendien kan er geen sprake zijn van een toename van het groepsrisico, omdat in de bestaande situatie ook reeds sprake was van de functie 'wonen'.

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de functiewijziging aan de Koningin Wilhelminastraat 4 geen belemmering.

5.5 Water

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft immers dwingend voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan dan wel in de ruimtelijke onderbouwing van andere ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving is opgenomen van de wijze, waarop in het plan/besluit rekening is gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende watergerelateerde aspecten van het project. Ook wordt verslag gedaan van de resultaten van de watertoets.

Omdat hier echter slechts sprake is van een wijziging van de functie van dienstwoning naar burgerwoning, verandert er wat betreft de waterhuishouding niets. Uit het oogpunt van 'water' bestaan er dan ook geen belemmeringen voor deze bestemmingswijziging.

Conclusie

Uit het oogpunt van 'water' bestaan er geen belemmeringen voor deze bestemmingswijziging.

5.6 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

Van de locatie aan de Koningin Wilhelminastraat 4 te Hedel is bekend dat hier in het verleden een HBO-tank heeft gelegen (ondergronds). Deze olietank is in 1998 conform de toen geldende regelgeving verwijderd. Hiervan is een KIWA-tanksaneringscertificaat d.d. 8 juni 1998 beschikbaar (zie bijlage I). Uit het certificaat blijkt dat er visueel geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Gelet op dit KIWA-tanksaneringscertificaat is een nader onderzoek niet nodig.

Voorts worden er geen werkzaamheden uitgevoerd waarbij de grond wordt geroerd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit van de locatie geen belemmering vormt voor de beoogde functiewijziging.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Algemeen

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

5.7.2 Toetsing

Wat betreft 'bedrijven en milieuzonering' wordt stilgestaan bij de aanwezigheid van het partycentrum c.q. cafetaria gevestigd ('Het Spit'), ten zuidwesten van de projectlocatie, en bij de achterzijde van het winkelcentrum aan de Kasteellaan. Omdat de woning nu gesplitst wordt van de kerk, dient in dit kader ook stilgestaan te worden bij de functie als kerk. Hierover het volgende.

Partycentrum / cafetaria 'Het Spit'

De afstand van de woning tot aan de perceelgrens van partycentrum / cafetaria 'Het Spit' bedraagt ongeveer 30 meter. Ingevolge de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor 'restaurants, cafetaria's, snackbars etc.' (SBI-code 2008, 561) een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Verdere toetsing kan hier achterwege worden gelaten.

Winkelcentrum

De afstand van de woning tot aan de perceelgrens van het winkelcentrum bedraagt ongeveer 20 meter. Ingevolge de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor supermarkten, warenhuizen (SBI-code 2008, 471) en overige detailhandel een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt eveneens ruimschoots voldaan.

Ten aanzien van de bedrijfsvoering van de nabijgelegen achterkantsituatie van de supermarkt nog het volgende. Naast de kavel van de woning bevindt zich de laad- en loslocatie van de supermarkt en op de uitbouw bevindt zich de koelunit. Wanneer dicht bij de supermarkt / detailhandel dan nu het geval is een bijgebouw wordt gerealiseerd waarin geluidgevoelige ruimten niet zijn uitgesloten, bestaat de kans dat de supermarkt wordt beperkt in haar bedrijfsvoering. Om die reden wordt in planregels van dit wijzigingsplan uitgesloten dat bijgebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van geluidsgevoelige functies.

Gelet op het voorgaande wordt niet verwacht dat ter plaatse van de voormalige pastorie sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege nabijgelegen functies. Overigens wordt opgemerkt dat de situatie uit het oogpunt van milieuzonering niet wezenlijk verandert. Immers ook in de hoedanigheid van dienstwoning (pastorie) diende ter plaatse van de woning sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Kerkgebouw

De afstand van de hoofdmassa van de woning tot aan het kerkgebouw bedraagt ongeveer 10 meter. Voor de toetsing dient te worden uitgegaan van de maximale gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan laat ter plaatse de bestemming 'Maatschappelijk' toe. Daaronder verstaat het bestemmingsplan: '*voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, gezondheidszorg en openbare dienstverlening*'. Ingevolge de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor deze functie milieu-categorie 2. Daarop is een richtafstand van toepassing van 30 meter. De woning ligt op kortere afstand van de kerk (zo'n 10 meter). In dit geval wordt echter de afwijking acceptabel geacht om de navolgende redenen.

Het verzoek tot wijziging van de functie van de pastorie naar 'burgerwoning' is gedaan door de eigenaar van de kerk en de woning (de Parochie H. Franciscus). Er is inmiddels een koopovereenkomst gesloten met de toekomstige eigenaren van de woning. Deze toekomstige bewoners van de voormalige pastorie zijn zich bewust dat de woning voorheen deel uitmaakte van de naastgelegen kerk. Dat betekent dat de toekomstige bewoners ook eventuele (geluids)overlast vanwege het gebruik van de kerk eveneens welbewust aanvaarden. Dat geldt niet alleen voor de toekomstige bewoners, maar ook voor de opvolgende eigenaars / gebruikers die het pand gaan bewonen. Om die reden wordt de aanwezigheid van de kerk niet als belemmering beschouwd voor de omzetting van de functie van de pastorie naar burgerwoning.

5.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaat er vanuit het oogpunt van 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.). Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in D-lijst van de bijlage bij het Besluit m.e.r. opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De vraag is of hier sprake is van 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen', als bedoeld onder D.11.2 van bijlage II van het Besluit m.e.r. Hierover het volgende.

Alhoewel het begrip 'stedelijke ontwikkeling' in het Besluit m.e.r. niet duidelijk is gedefinieerd, is uit de toelichting van het Besluit m.e.r. wel op te maken dat het begrip per regio kan verschillen, waarbij van belang is wat de impact op de omgeving is.

Het project hoeft niet te worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage, omdat het bebouwd oppervlak niet toeneemt en het oppervlak aan 'stedelijke functies' niet toeneemt.

Omdat er geen sprake is van een activiteit die is genoemd in het Besluit m.e.r. hoeft geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat geen milieueffectbeoordeling behoeft te worden opgesteld, omdat het bouwplan hier geen 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in de bijlage (D-lijst) van het Besluit m.e.r. betreft.

HOOFDSTUK 6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

6.1 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen.

In dit geval vinden er geen activiteiten plaats die de grond roeren. Eventuele archeologische waarden zullen dan ook niet worden aangetast.

In dit kader wordt nog opmerkt dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' vanuit het moederplan overgenomen wordt in het wijzigingsplan.

6.2 Cultuurhistorie

Zoals eerder opgemerkt is de pastorie in 1879 gebouwd, als behorend bij de toenmalige Willibrorduskerk. De kerk is in de Tweede Wereldoorlog verwoest. De kerk is na de Tweede Wereldoorlog herbouwd en in 1949 in gebruik genomen. Tot maart 2017 hebben er altijd pastoors in de betreffende pastorie gewoond.

De pastorie is inmiddels aangewezen als gemeentelijk monument. Voorts geldt ingevolge het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. De betreffende woning op zichzelf, alsmede in samenhang met de huidige St. Willibrorduskerk, heeft cultuurhistorische waarde. Het gebruik als pastorie is echter niet meer aan de orde. Om de monumentale pastorie toch in stand te kunnen laten, heeft de parochie besloten om de kerk te verkopen aan een particulier. Hiermee wordt een stuk cultuurhistorie in stand gelaten.

Het exterieur van het pand blijft hetzelfde. Er worden geen uit- of aanbouwen gerealiseerd. Ook de aanbouwen aan de woning blijven hetzelfde. Vroeger is er een verbindingsstuk gebouwd tussen de woning en de kerk, waardoor vanuit de kerk vanuit de woning toegankelijk was. Dit tussenstuk behoort nu bij de pastorie. De kerk is nu overigens niet meer toegankelijk van uit de woning.

Dat alles betekent dat het uiterlijk aanzien van de betreffende woning niet zal veranderen. Dat is belangrijk, omdat de kerk en de voormalige pastorie wat betreft ensemble één geheel dienen te blijven. De cultuurhistorische waarde van dit ensemble wordt daarmee zo veel mogelijk gerespecteerd.

Voorheen was sprake van één grote gezamenlijke oprit (van de kerk en de pastorie). In de nieuwe situatie is de toegang gesplitst. Dat betekent dat de voormalige pastorie een eigen oprit en inrit heeft (zie figuur 3.5). Niet wordt verwacht dat dit een onaanvaardbare aantasting vormt voor de cultuurhistorische waarde van het ensemble 'Kerk en voormalige pastorie'.

Ten slotte wordt nog opmerkt dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' vanuit het moederplan overgenomen wordt in het wijzigingsplan.

Conclusie

Gelet op het voorgaande, en met de opname van de juiste voorschriften in de planregels rondom archeologie en cultuurhistorie, kan ervan worden uitgegaan dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de beoogde functiewijziging.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Planstukken

Het wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Verder is er een toelichting opgenomen. De toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het wijzigingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

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

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

7.2 Toelichting op verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1 : 1000. Op de verbeelding wordt door middel van aanduidingen specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale bouw- of goothoogte. De verbeelding sluit aan bij de verbeelding van het bestemmingsplan 'Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard'.

7.3 Toelichting op regels

Om de uniformiteit van de bestemmingsplannen onderling zoveel mogelijk te waarborgen, is er in de planregels voor gekozen aan te sluiten bij de regels van het moederplan, bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden'. Dat betekent dat de regels uit het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' voor het grootste deel, en voor zover relevant, van overeenkomstige toepassing zijn op dit wijzigingsplan.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving houdt in elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking. Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij

geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

8.1 Economisch

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen bij:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins geregeld als de gemeente Maasdriel met ontwikkelaar een anterieure overeenkomst heeft gesloten.

De gemeente Maasdriel en de initiatiefnemer hebben in het kader van dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen en het verhalen van ambtelijke kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig; het kostenverhaal is namelijk anderszins verzekerd.

8.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

Het ontwerp-wijzigingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. De ingediende reacties gaven geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging, van 11 april tot en met 22 mei 2019 kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Er zijn echter geen zienswijzen ingediend.

Beroep

Na vaststelling wordt het plan 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. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Bijlagen

- I. *KIWA-tanksaneringscertificaat Koningin Wilhelminastraat 4 te Hedel, d.d. 8 juni 1998*

Legalexion

Bezoekadres | Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Postadres | Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Telefoonnummer | 0418 - 577 580

E-mail | info@legalexion.nl