



Wijzigingsplan

Kerkdriel wijziging 2013, Kerkstraat 93

Wijzigingsplan

Kerkdriel wijziging 2013, Kerkstraat 93

Gemeente Maasdriel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

juli 2014

Vastgesteld:

15 juli 2014

Projectgegevens:

TOE03-0252258-01A

REG03-0252258-01A

TEK03-0252258-01A

Plancode:

NL.IMRO.02630000BP1088-

Inhoud

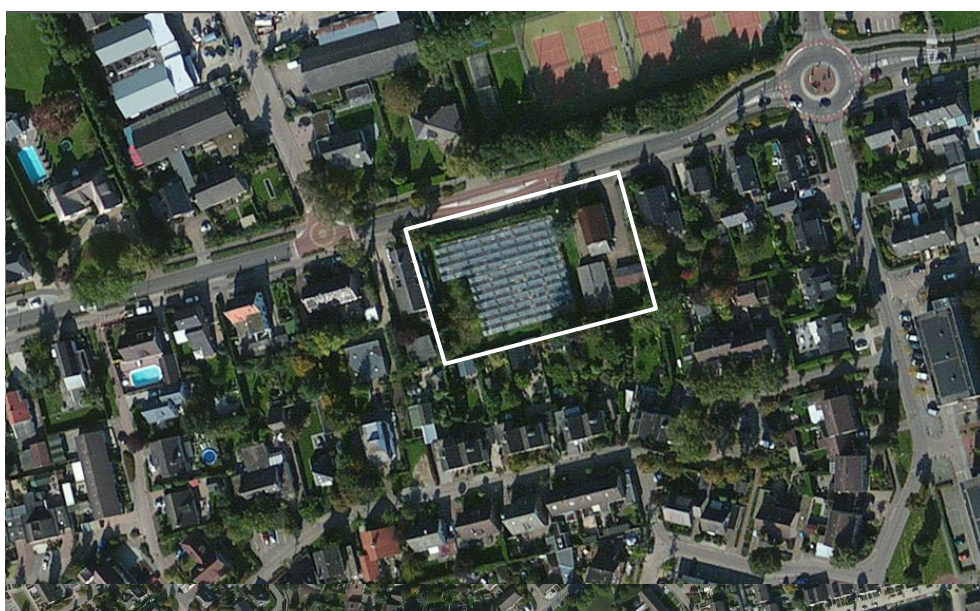
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
3	Beleidskader	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	9
3.3	Conclusie	11
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	15
4.3	Luchtkwaliteit	15
4.4	Externe veiligheid	16
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	17
4.6	Kabels en leidingen	18
4.7	Water	18
4.8	Flora en fauna	20
4.9	Archeologie	22
5	Juridische planopzet	25
5.1	Plansystematiek	25
5.2	Bestemming	25
6	Haalbaarheid	27
6.1	Financieel	27
6.2	Maatschappelijk	27

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek, Milec, 30 mei 2011
2. Asbestinventarisatie, Nomacon BV, 11 augustus 2011
3. Aanvullend onderzoek naar chloorbestrijdingsmiddelen, Milec, 24 september 2013
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 30 december 2013
5. Wateradvies, waterschap Rivierenland, 12 december 2012
6. Quickscan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 12 december 2012
7. Aanvullend vleermuisonderzoek, Croonen Adviseurs, 7 oktober 2013
8. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Archeodienst BV, 29 januari 2013
9. Reactienota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan 'Kerkdriel wijziging 2013, Kerkstraat 93'



Ligging plangebied binnen Maasdriel (bron: BING Maps, 2012)



Begrenzing plangebied (bron: BING maps, 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggend planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van drie woningen. Deze ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan 'Kerkdriel-Hoenzadriel' voor deze locatie. Het voorliggend initiatief is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 20.8.3 van het bestemmingsplan kan, door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, het initiatief planologisch mogelijk worden gemaakt. Om het planvoornemen mogelijk te maken is voorliggend wijzigingsplan opgesteld.

Het wijzigingsplan 'Kerkstraat 93, Kerkdriel' voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de woningen mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied van het voorliggend initiatief is gelegen in de kern Kerkdriel en is gesitueerd aan de Kerkstraat, welke onderdeel uitmaakt van de hoofdwegenstructuur van de dorpskern. Het plangebied zelf betreft het perceel, kadastraal bekend onder sectie N nummer 320 en 1709. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 3.330 m².

De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de Kerkstraat, waarbij de zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de woonpercelen aan de Tolweg. Tot slot wordt de oostelijke en westelijke begrenzing gevormd door de woonpercelen van respectievelijk de Kerkstraat 91 en 95. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een plankaart waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, voorschriften, waarin voornamelijk wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel' voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de plankaart vermelde bestemming, en voorliggende toelichting waarin de keuzes die in het wijzigingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De plankaart vormt samen met de voorschriften het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

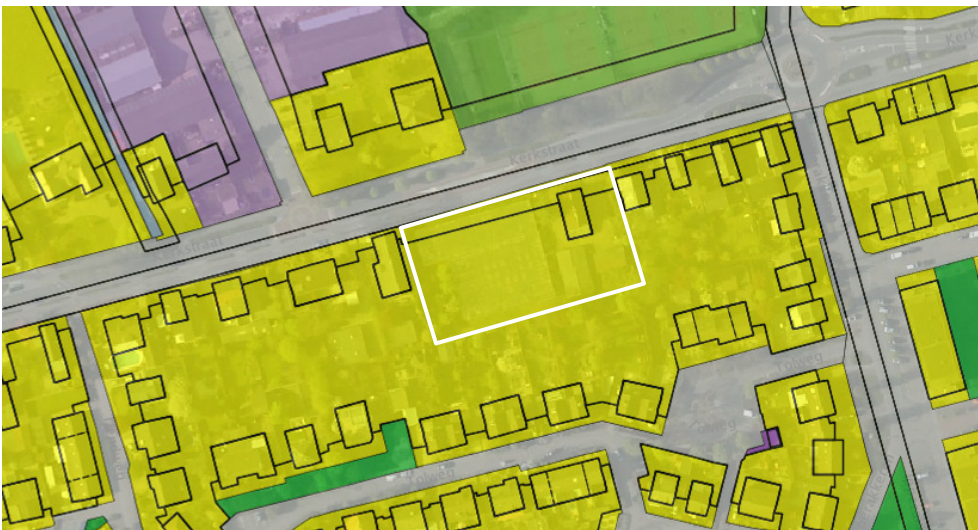
1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel'. Dit bestemmingsplan is op 4 september 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Maasdriel en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 17 februari 2009. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Wonen'. De op de plankaart als 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, watergangen, waterretentievoorzieningen en voorzieningen voor waterzuivering en infiltratie.

Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze is in de voorschriften van het bestemmingsplan beschreven in artikel 20.8.3. Hierin is bepaald dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming van deze gronden te wijzigen teneinde de toevoeging van een bebouwingszone voor de bouw van extra woningen mogelijk te maken, mits:

- a. de benodigde onderzoeksgegevens beschikbaar zijn om een afweging aangaande de aanwezige waarden en belangen en milieu- en wateraspecten te kunnen maken teneinde een goede ruimtelijke ordening te kunnen waarborgen; uit de onderzoeksgegevens moet de geschiktheid van de gronden blijken voor de nieuwe functie;
- b. de haalbaarheid van de bestemmingswijziging ook financieel is aangetoond;
- c. de regels van dit artikel onverminderd van toepassing blijven.

De voorgenomen realisatie van de woningen past niet in het vigerend bestemmingsplan, maar past wel binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. In dit wijzigingsplan is de uitbreiding toegelicht en op de noodzakelijke punten onderbouwd.



Vigerend bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel'(www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de juridische planopzet beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.



Bestaande situatie (Robert Goesten, bouwontwerp en projectontwikkeling, 13 oktober 2011)



Planvoornemen (Bouwkundig Buro Cees Vogel, 30 juli 2013)



Zijaanzicht toekomstig straatbeeld (Bouwkundig Buro Cees Vogel, 30 juli 2013)

2 Planbeschrijving

2.1 Het initiatief

Het voorliggend initiatief is gelegen in de kern Kerkdriel en is gesitueerd aan de Kerkstraat, welke onderdeel uitmaakt van de hoofdwegenstructuur van de dorpskern. Het plangebied zelf betreft het perceel, kadastraal bekend onder sectie N nummer 320 en 1709. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 3.330 m². Het perceel is tot voor kort in gebruik geweest als tuinderij met daarop één bedrijfswoning, diverse kleinere gemetselde bedrijfsgebouwen en enkele glastuinbouwkassen. Het gedeelte van het perceel rondom de woning en de bijgebouwen is verhard, het overige gedeelte van het perceel is voorzien van een groene beplanting/grassen met daarop de glastuinbouwkassen. Ten behoeve van het onderhavige initiatief wordt alle bebouwing gesloopt en het perceel heringericht.

In het plangebied is de realisatie van drie woningen voorzien, waarbij de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd gebied in de directe omgeving voor een groot gedeelte de karakteristiek van het planvoornemen bepaalt. Hierbij treft men aan de Kerkstraat een lintbebouwing van vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen aan. Derhalve past qua bebouwingstypologie, de realisatie van vrijstaande woningen het beste op de planlocatie. Gezien de diversiteit van de bebouwingshoogte van de woningen in de directe omgeving is voor deze woningen een bouwhoogte van één bouwlaag met kap voorzien, welke zich vertaalt naar een maximale goothoogte van 4 meter.

De woningen worden met de voorgevel, ten opzichte van de naastgelegen woning aan de Kerkstraat 91, circa twee meter naar achteren gepositioneerd waardoor de woningen op een afstand van circa 7,5 meter van de perceelsgrens zijn gesitueerd. Hiervoor is gekozen om de woonboerderij aan de Kerkstraat 95, als oriëntatiepunt te behouden vanuit de Kerkstraat. Eveneens is het hierdoor mogelijk om het groene profiel van de Kerkstraat voort te zetten middels de realisatie van een ruime voortuin.

Het plangebied wordt, conform de rondomliggende woningen, direct ontsloten op de Kerkstraat. Hiertoe wordt per woning een nieuwe oprit gerealiseerd. De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied zal hierdoor niet wijzigen en eveneens zal de realisatie van drie woningen geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben.

De oprit zal in de toekomst tevens fungeren als parkeervoorziening voor de bewoners, waarmee de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt opgevangen.

2.2 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de realisering van de nieuwe woningen is een beeldkwaliteitsnotitie opgesteld, die als bijlage bij de regels is opgenomen. Voor de woningen is aangegeven dat deze qua opzet de dorpse traditionele en gevarieerde karakteristiek van de Kerkstraat volgt.

Om de woningen een passende uitstraling te geven, zijn gerichte architectonische ingrepen in de gevelindeling nodig. De woningen worden uitgevoerd in één bouwlaag met kap, waarbij de hoofdkapvorm haaks op de weg is gericht. Aankappingen kunnen dwars op de hoofdbouwmassa worden aangebracht maar moeten ondergeschikt blijven aan de hoofdbouwmassa. Bijgebouwen worden met platte daken uitgevoerd. De gebruikte materialen dienen een natuurlijke uitstraling te hebben waarbij, qua kleurstelling, wordt gestreefd naar gedekte neutrale kleuren. Hierbij varieert de kleur per woning zodat er geen projectmatige uitstraling wordt gecreëerd.

In de beeldkwaliteitsnotitie wordt nader aandacht besteed aan kleur- en materiaalgebruik. Daarnaast zijn er anterieure afspraken gemaakt tussen de gemeente Maasdriel en de initiatiefnemer met betrekking tot de sloop van de bestaande bebouwing en de uitvoering van het bouwplan.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Streekplan Gelderland

Het Streekplan 'Gelderland 2005 - kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft daardoor ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Het provinciale beleid ten aanzien van bestaand bebouwd gebied is gericht op enerzijds beheer en onderhoud en anderzijds inbreiding en herstructurering. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Het provinciaal beleid is erop gericht om de bouwopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Zowel in de stedelijke als de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren. Onderhavig wijzigingsplan betreft de bouw van drie woningen in de kern Kerkdriel, te midden van vele andere woningen en overige stedelijke functies. Het planvoornemen is derhalve niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.1.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De provinciale Ruimtelijke Verordening is een gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die in juli 2008 in werking trad. Deze wet geeft de provincie de bevoegdheid algemene regels vast te leggen in een provinciale verordening. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. Gedeputeerde Staten hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De Verordening is in werking getreden op 22 januari 2011.

Voor de provincie betekent de Wet ruimtelijke ordening dat het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen vervalt. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op reeds vastgesteld ruimtelijk beleid, zoals het 'Streekplan Gelderland 2005'. De Verordening vormt derhalve een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de Verordening geen beleidswijzigingen bevat.

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. Binnen bestaand bebouwd gebied is nieuwe bebouwing toegestaan. Voorliggend initiatief betreft de realisatie van woningbouw door de sloop en herstructurering van een voormalig bedrijfsperceel in het bestaand bebouwd gebied. Daarmee past de ontwikkeling binnen het beleid zoals opgenomen in de Ruimtelijke Verordening.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 Regio Rivierenland

De regio Rivierenland bestaat uit de gemeenten: Buren, Culemborg, Druten, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel. Daarnaast zijn de ontwikkelingstrajecten ook afgesproken met de in de regio werkzame woningcorporaties. De gemeenten, de woningcorporaties en de provincie hebben het afsprakenkader Rivierenland onderschreven. Dit betekent dat elk van deze partijen hun besluiten op het gebied van wonen en woningbouw overeenkomstig de afspraken in dit KWP overnemen.

In het KWP2 is voor de regio Rivierenland afgesproken dat er netto 10.000 woningen toegevoegd konden worden. Inmiddels is bekend of door schatting dat in jaren 2005-2009 circa 3.670 woningen gerealiseerd zullen worden. Dat betekent dat er in de jaren 2010-2014 nog 6.330 woningen toegevoegd mogen worden. De behoefte voor het KWP3 berekend is netto 9.800 woningen. Gevolg is naast het meegenomen deel uit het KWP2 er in de KWP3-periode nog 3.470 meer toegevoegd mogen worden

De bovenstaande uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in de Herijking Maasdriel, woningbouwprogramma 2012. In de navolgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

3.2.2 Herijking Maasdriel, woningbouwprogramma 2012

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel heeft op 21 februari 2012 de Herijking Maasdriel, woningbouwprogramma 2012 vastgesteld, welke is ontstaan uit een integrale afweging vanuit programmatische, juridische en financiële aspecten. Deze beleidsnotitie is opgesteld naar aanleiding van een bijstelling van de doelstellingen, welke te ambitieus zijn gebleken in het huidige economische klimaat.

Daarom is medio 2011 besloten om tot herijking van de woningbouwplannen over te gaan. Sinds het najaar van 2011 is de gemeente aan de slag gegaan om tot een nieuw woningbouwprogramma voor de periode tot 2020 te komen, dat voorziet in een realistische, dynamische en evenwichtige bouwprogrammering, waardoor aan de verschillende groepen woningzoekenden in de diverse kernen adequate huisvesting kan worden geboden en de grondexploitaties weer gezond zijn.

Voor de periode 2010-2019 zijn inmiddels met de provincie Gelderland en de regio heldere afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen per gemeente. Op basis daarvan mag de gemeente Maasdriel in totaal 1.430 woningen realiseren (exclusief sloop en vervangende nieuwbouw). Van dit aantal wordt 30% aan planuitval toegerekend, dus effectief gaat het om circa 1.100 nieuwe woningen. Deze woningen zijn toegeschreven aan zogenaamde 'harde' plannen.

Bij dit aantal is echter nog geen rekening gehouden met de kleine planinitiatieven, die nu al bestaan en die in de periode tot aan 2020 zullen blijven komen. De gemeente Maasdriel vindt het belangrijk dat er permanent kan worden teruggevallen op een soort van buffer (contingent) van deze plannen, omdat deze in een duidelijke behoefte voorzien. Hierbij wordt vooralsnog uitgegaan van een 10% van het totale bruto-contingent, dus 143 woningen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie woningen, welke zijn opgenomen binnen het contingent voor kleine planinitiatieven.

3.2.3 Visie Maasdriel 2020+

De gemeente Maasdriel heeft haar visie voor het komende decennia vertaald in de visie 'Maasdriel 2020+'. Het doel van de visie is richting te geven aan de lange termijn ontwikkeling van de gemeente. De visie beoogt een voor de toekomst heldere profilering van de gemeente naar de eigen burgers en ondernemers. De visie maakt helder waar de gemeente voor staat, welke ontwikkeling zij ambieert en waarvoor de gemeente zich de komende jaren hard wil maken richting de eigen bevolking, ondernemers en andere voor de ontwikkeling van Maasdriel belangrijke partijen.

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

Het investeren in leefbaarheid vereist op het terrein van wonen en werken:

- Ruimte vrij maken voor woningbouwlocaties binnen de rode contouren door het uitplaatsen van binnen deze contouren gelegen bedrijven inclusief agrarische bedrijven;
- Verbeteren van de uitstraling en het imago van Maasdriel als woon- en werkgemeente;
- Beter scheiden van wonen en werken binnen de gemeente;
- Realiseren van nieuwe werklandschappen in Maasdriel

Het planvoornemen voorziet in de beëindiging en sloop van de bestaande bedrijfsvoering in de dorpskern van Kerkdriel ten behoeve van de realisatie van drie woningen. Derhalve sluit het voorliggend initiatief aan op de doelstellingen uit de visie 'Maasdriel 2020+'.

3.2.4 Structuurvisie gemeente Maasdriel

Op 20 oktober 2011 heeft de raad de 'Structuurvisie gemeente Maasdriel' vastgesteld. De structuurvisie fungeert als een document op hoofdlijnen, dat kaderstellend is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Maasdriel. De visie borduurt voort op de bestaande StructuurvisiePlus, maar vertaalt nadrukkelijk de gemeentelijke ambitie uit de Visie Maasdriel 2020+ door. Voor wat betreft de basis- en kernkwaliteiten, de karakteristieken en ontwikkelingsmogelijkheden van de elf kernen blijven de teksten uit de StructuurvisiePlus grotendeels van kracht.

Het planvoornemen is op de ruimtelijke cascokaart aangeduid als bestaande kern/lint. De bestaande kernen en linten in Maasdriel vervullen een belangrijke rol voor het accommoderen van de nieuwe ruimtevraag. De linten zijn belangrijke structuurdragers op gemeenteniveau en worden gekenmerkt door een variatie in functie en bebouwingsmassa en het landelijk en dorps karakter.

Uitgangspunt voor de bestaande kernen en linten is inbreiden voor uitbreiden. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel niet overal binnen de bestaande kernen en linten mogelijk, maar kunnen uitsluitend plaatsvinden op hiervoor geschikte locaties. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van de betreffende kern of het lint en de omgeving.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het principe van inbreiden voor uitbreiden door een voormalig bedrijfsperceel te herstructureren ten behoeve van woningbouw. Er wordt aangesloten op de uitgangspunten van de structuurvisie gemeente Maasdriel.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van drie woningen aan de Kerstraat 93 te Kerkdriel. Het initiatief past binnen de nationale, provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmings-/wijzigingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Omdat door middel van voorliggend wijzigingsplan een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet worden aangetoond dat deze haalbaar is in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten. Met deze verantwoording wordt tevens voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel'.

4.1 Bodem

4.1.1 Verkennend bodemonderzoek

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Milec is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 30 mei 2011, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Op basis van de gehanteerde onderzoeks- en toetsingsprotocollen en de huidige inzichten van de bodemkwaliteit is het plangebied in twee deellocaties verdeeld:

Deellocatie 1 (erf met woning, garage en schuur)

Dit verkennend bodemonderzoek heeft voor de standaard NEN 5740-parameters inclusief de somparameter EOX in de bovengrond en in het grondwater op de bemonsterde locaties in de bodem voor de geplande bouwactiviteiten en het toekomstig gebruik, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen of risico's aangetoond. De aangetoonde verontreinigingen blijven beperkt tot maximaal lichte verontreinigingen en geven geen aanleiding tot een nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

Deellocatie 2 (tuinbouwkas met omringende grond)

Dit verkennend bodemonderzoek heeft voor de standaard NEN 5740-parameters op de bemonsterde locaties in de bodem, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen of risico's aangetoond. De aangetoonde verontreinigingen blijven beperkt tot maximaal lichte verontreinigingen en geven geen aanleiding tot een nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen. Met betrekking tot de aard en de mate van bestrijdingsmiddelen in de kas kan geen definitieve conclusie worden getrokken.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan de grond van het erf zonder beperkingen worden hergebruikt op het eigen terrein. Bij hergebruik van de grond buiten de inrichtingsgrenzen is het Besluit bodemkwaliteit van kracht.

4.1.2 Asbestinventarisatie

Om meer inzicht te verkrijgen in de mate van asbest op de locatie is een asbestinventarisatie uitgevoerd door Nomacon BV. De rapportage, d.d. 11 augustus 2011, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld. De asbestinventarisatie heeft plaatsgevonden in/aan de te slopen tuinbouwkas. Hierin is in de toegepaste kitnaden (M1-kit) van het glastuinbouwcomplex asbesthoudende materialen aangetroffen. Dit materiaal dient onder de in SMA-rt vermelde risicoclassificaties te worden verwijderd door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf, dat de werkzaamheden volgens de geldende wet- en regelgeving en gemeentelijke verordeningen uitvoert.

Conclusie

Naast de hierboven vermelde asbestbron is er geen redelijk vermoeden van de aanwezigheid van verborgen asbestverdachtmateriaal. Een type B-onderzoek is dan ook volgens de asbestwetgeving niet noodzakelijk

4.1.3 Aanvullend onderzoek naar chloorbestrijdingsmiddelen

Op basis van de onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek is een aanvullend bestrijdingsmiddelonderzoek verricht door Milec. Het doel van het aanvullend bestrijdingsmiddelenonderzoek is, middels een relatief beperkt veld- en laboratoriumonderzoek, vaststellen of in de grond van de tuinbouwkas en in de direct omringende grond toetsbare chloorbestrijdingsmiddelen boven de achtergrondwaarden aanwezig zijn. De rapportage, d.d. 24 september 2013, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

De bovengrond van de onderzoekslocatie is als verdacht aangemerkt voor een diffuse bodembelasting met een heterogeen verdeelde verontreiniging met chloorbestrijdingsmiddelen op schaal van monsterneming. Op basis van de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat de bovengrond in en rondom de kas licht verontreinigd is met chloorbestrijdingsmiddelen. De gemeten concentraties van de onderzochte chloorbestrijdingsmiddelen in de bovengrond leveren voor de geplande bouwactiviteiten en het toekomstig gebruik, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen of risico's op.

Conclusie

Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan de grond zonder beperkingen worden hergebruikt op het eigen terrein. Bij hergebruik van de grond buiten de inrichtingsgrenzen is het Besluit bodemkwaliteit van kracht.

4.2 Geluid

Op de locatie Kerkstraat 93 te Kerkdriel wordt de bouw van drie woningen mogelijk gemaakt. De woningen zijn geprojecteerd in de zone van de Kerkstraat. Derhalve is, in het kader van het wijzigingsplan, conform de Wet geluidhinder door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verricht. De rapportage, d.d. 30 december 2013, is als bijlage opgenomen, hierna is een samenvatting opgenomen.

In de berekening bij het akoestisch onderzoek is uitgegaan van vier woningen. Gedurende de procedure van het onderhavig wijzigingsplan is het stedenbouwkundig ontwerp echter nader gedimensioneerd. Dit heeft ertoe geleid dat er uiteindelijk slechts drie woningen worden gerealiseerd. In het definitieve stedenbouwkundig ontwerp zijn de drie woningen voorzien op een grotere afstand van de Kerkstraat. Hierdoor vindt er vanuit het oogpunt van akoestiek een minimale afname plaats van de geluidbelasting, welke leidt tot een verbetering van het aanwezige woon- en leefklimaat.

In overleg met de gemeente Maasdriel is om deze reden besloten het akoestisch onderzoek niet te actualiseren maar aan te sluiten op de bevindingen met betrekking tot het voormalig stedenbouwkundig ontwerp. Uit de resultaten van deze berekeningen blijkt dat de woningen vanwege de Kerkstraat niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied zijn vanwege stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeers- en vervoerskundige en financiële aspecten echter niet doelmatig en/of haalbaar. Er dient derhalve bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde te worden verzocht.

Conclusie

Vanwege het bovenstaande kan worden gesteld dat, ondanks de hoge geluidbelasting op de meeste gevels van de woningen, er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer 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. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;

- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van drie woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Ten noorden van het plangebied, aan de Kerkstraat, is een hogedruk gasvoedingsleiding aanwezig. In het vigerend bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel' is een dubbelbestemming 'zone ondergrondse leiding (gas)' opgenomen voor deze leiding en de bijbehorende beschermingszone. De beschermingszone bedraagt 4 meter aan weerszijden uit het hart van de leiding en is deels over het plangebied gelegen. Het planvoornemen zelf is echter gesitueerd buiten de invloedszone van deze leiding en ondervindt derhalve geen belemmering. Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2012) is eveneens gebleken dat het initiatief buiten de invloedszones van overige risicovolle inrichtingen, transportroutes en leidingen is gelegen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. 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 worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. De locatie en de directe omgeving behoort tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Ten noorden van het plangebied is de tennisvereniging Kerkdriel en de voetbalvereniging DSC gelegen. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor de tennisvereniging een milieuzone van 30 meter, in gemengd gebied, voor de huidige toegestane activiteiten op basis van geur. Het plangebied zelf is gesitueerd op circa 26 meter van deze activiteiten en de woningen zelf zijn voorzien op een afstand van 30 meter.

Bovendien is parallel aan de Kerkstraat een aardewal gelegen met opgaande groenbepantingen, waardoor de hinder en uitstraling naar het omliggend gebied nog verder wordt beperkt. Derhalve ondervindt het voorliggend initiatief geen hinder van deze sportvereniging. Met betrekking tot de voetbalvereniging geldt een indicatieve richtafstand voor veldsportcomplexen (met verlichting) van 30 meter, in gemengd gebied, voor de huidige toegestane activiteiten op basis van geluid. Het plangebied is gesitueerd op circa 60 meter van en ondervindt derhalve geen hinder van deze sportvereniging.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van woningen, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

4.5.1 Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied, met uitzondering van een hogedruk gasvoedingsleiding, ten noorden van het plangebied, aan de Kerkstraat. Het planvoornemen zelf is gesitueerd buiten de invloedzone van deze leiding en ondervindt derhalve geen belemmering. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op deze leiding en het invloed op het planvoornemen.

4.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs navolgende watertoets opgesteld.

4.7.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland'. Daarnaast 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.

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Maasdriel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is, in samenwerking met de gemeente Zaltbommel en het Waterschap Rivierland, het waterplan Bommelerwaard opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' en het waterplan Bommelerwaard gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.7.2 Locatiestudie

De locatie aan de Kerkstraat ligt op een maaiveldniveau van circa 3,7m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 60cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 155cm onder maaiveld (wateratlas Gelderland). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit zware zavel., derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 0,1 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een kalkhoudende poldervaaggrond (www.bodemdata.nl). Tot slot is, op basis van de Wateratlas van de Gelderland, (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een gebied dat matig geschikt is voor infiltratie in de bodem. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	1.670	650
Terreinverharding	385	325
Onverhard terrein	1.275	2.355
Totaal	3.330	3.330

**indicatieve maatvoering op basis van schetsontwerp, d.d. 30 juli 2013*

4.7.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de bovenstaande gegevens is de toename van het verhard oppervlak bepaald. Het betreft hierbij een globale inschatting met betrekking tot de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een afname van het verhard oppervlak van circa 1.080 m² tot gevolg hebben. Voor plannen met meer dan 500 m² toename verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² toename verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Aangezien het voorliggend initiatief leidt tot een afname van het verhard oppervlak van is de realisatie van compenserende waterberging derhalve niet vereist.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Aan de hand van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren

Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Rivierenland. De bevindingen uit deze watertoets zijn hiermee reeds voorgelegd aan de desbetreffende accountmanager van het Waterschap. Hierbij is geconcludeerd dat deze ontwikkeling, vanwege de relatief kleine omvang buiten de invloedzones, naar verwachting geen of nauwelijks invloed heeft op de waterhuishouding. Op deze ontwikkeling is daarom de verkorte watertoetsprocedure van toepassing. Het initiatief hoeft derhalve in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Quickscan flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Croonen Adviseurs is daarom een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage, d.d. 12 december 2012, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies beschreven.

Beschermende natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied.

Wel komt EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de nieuwbouw. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS). Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de grote afstand en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten van de bouw op het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal' worden uitgesloten.

Beschermende soorten

In onderstaande tabel zijn de zwaarder beschermde soorten opgenomen die mogelijk in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen nieuwbouw aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Soortgroep/ soort	Ingreep ver- storend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/ opmerkin- gen
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Onderzoek naar belang en functie (bedrijfs)woning als verblijfplaats
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen

Conclusie

Geadviseerd wordt om een vervolgonderzoek uit te voeren naar het voorkomen van vleermuizen om het effect van aantasting of verstoring te kunnen inschatten. In de navolgende paragraaf wordt ingegaan op de conclusies en bevindingen aanvullend vleermuisonderzoek.

4.8.2 Aanvullend vleermuisonderzoek

Op basis van de conclusies en bevindingen uit de quickscan flora en fauna is door Croonen Adviseurs een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied. De rapportage, d.d. 7 oktober 2013, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek beschreven.

Tijdens het onderzoek is gewerkt volgens de richtlijnen voor het inventariseren van vleermuizen, die zijn opgesteld door het Vleermuisvakberaad van het Netwerk Groene Bureaus; 'Protocol voor vleermuisinventarisaties' maart 2013. Hierbij zijn zes veldbezoeken uitgevoerd in de periode mei 2013 tot en met september 2013. In totaal zijn in het plangebied en omgeving de vier vleermuissoorten aangetroffen, de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*), rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*) en de laatvlieger (*Eptesicus serotinus*).

Verblijfplaatsen en overduidelijke vliegroutes van vleermuizen zijn in en nabij het plangebied niet gevonden, ook is er geen zwermgedrag waargenomen. Nabij en in het plangebied zijn foeragerende vleermuizen te vinden. Van een drukbezocht en soortenrijk foerageergebied kan echter niet gesproken worden. Paarverblijven zijn in het plangebied niet gevonden. Baltsplaatsen zijn wel buiten het plangebied waargenomen. Foerageergebied is beschermd als het van essentieel belang is voor het in stand houden van een vaste verblijfplaats. Dit is het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied de verblijfplaats ook zou verdwijnen. Echter, het plangebied wordt niet intensief gebruikt als foerageergebied.

Conclusie

Er wordt door het voornemen geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen aangetast. Op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de voorgenomen plannen weinig of geen invloed zullen hebben op de vleermuisactiviteiten die zijn vastgesteld binnen het plangebied. Voor wat betreft vleermuizen zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

4.9 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. In april 2013 heeft de gemeenteraad het archeologiebeleid voor de gemeente Maasdriel vastgesteld. In dit beleidsplan is het gemeentelijk beleid op het gebied van de archeologische monumentenzorg opgenomen. Op basis van de archeologische beleidskaart is de gemeente Maasdriel onderverdeelt in negen categorieën met betrekking tot de aanwezige archeologische waarden.

Hierbij is het plangebied grotendeels gelegen op gronden met de aanduiding 'Waarde-Archeologie 5' en de 'Waarde- Archeologie 6'. Dit betreft een middelmatige tot (zeer) hoge archeologische verwachtingswaarde. Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke archeologische waarden in het plangebied is door Archeodienst BV. een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek, d.d. 29 januari 2013, verricht. De rapportage, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies beschreven.

Op advies van de gemeente Maasdriel is een karterend booronderzoek uitgevoerd, waarbij in totaal zijn 10 boringen zijn geplaatst. Bij de controle van het opgeboorde bodemmateriaal zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die kunnen wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Daarnaast zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen in zowel de crevasseafzettingen alsmede in de komafzettingen die wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats.

Dit betekent dat de onbekende verwachting uit het bureauonderzoek voor de perioden Laat-Paleolithicum en Mesolithicum en de lage verwachting voor de perioden Neolithicum tot en met de Vroege Bronstijd op grond van het veldonderzoek kan worden gehandhaafd. De hoge verwachting uit het bureauonderzoek voor de perioden Midden-Bronstijd tot en met Vroege-Middeleeuwen kan op grond van het veldonderzoek worden bijgesteld naar laag en de lage verwachting voor de perioden Late-Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd kan worden gehandhaafd

Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische waarden worden aangetast. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het wijzigingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Aangezien het hier gaat om een wijzigingsplan is aangesloten op de plansystematiek van het 'moederplan': bestemmingsplan Kerkdriel en Hoenzadriel. Het plangebied van het wijzigingsplan is beperkt tot de bij het bouwplan betrokken gronden.

5.2 Bestemming

De in het plangebied van het wijzigingsplan opgenomen bestemming betreft 'Wonen'. De voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel' zijn van toepassing op deze bestemming. In de voorschriften behorende bij het wijzigingsplan kan dan ook worden volstaan met een van toepassingverklaring van deze voorschriften. Ook alle overige voorschriften van het vigerende bestemmingsplan gelden voor het wijzigingsplan. Daarbij is aanvullend opgenomen dat voor de situering van de nieuwe woningen moet worden voldaan aan het bepaalde in de beeldkwaliteitsnotitie. De beeldkwaliteitsnotitie is opgenomen als bijlage bij de regels.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit wijzigingsplan aangetoond. Een wijzigingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het wijzigingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een wijzigingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

Het ontwerp wijzigingsplan 'Kerkdriel wijziging 2013, Kerkstraat 93' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het plan de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Van 13 maart 2014 tot en met 23 april 2014 heeft het ontwerp wijzigingsplan 'Kerkdriel wijziging 2013, Kerkstraat 93' ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn is 1 zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is beantwoord in de reactienota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan 'Kerkdriel wijziging 2013, Kerkstraat 93'.

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is op 15 juli 2014 door het college ongewijzigd vastgesteld.

