

1. INLEIDING	3
2. BELEIDSKADERS	7
• 2.1. Streekplan Gelderland	7
• 2.2. Experiment Ruimtelijk beleid Rivierenland	8
• 2.3. StructuurvisiePlus	11
3. HISTORISCHE ONTWIKKELING.....	15
4. RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEBOUWING	17
• 4.1. Huidige situatie	17
• 4.2. Beleidsdoelstellingen	25
5. GROEN EN OPENBARE RUIMTE	33
• 5.1. Huidige situatie	33
• 5.2. Beleidsdoelstellingen	34
6. FUNCTIONELE STRUCTUUR	35
• 6.1. Huidige situatie	35
• 6.2. Beleidsdoelstellingen	37
7. VERKEER.....	43
• 7.1. Huidige situatie	43
• 7.2. Beleidsdoelstellingen	43
8. MILIEU.....	47
• 8.1. Huidige situatie	47
• 8.2. Beleidsdoelstellingen	48
9. WATERHUISHOUDING.....	52
• 9.1. Beleid	52
• 9.2. Waterhuishouding bestaand stedelijk gebied Velddriel	54
• 9.3. Waterhuishouding wijzigingsgebied St. Antoniusstraat	55
• 9.4. Watertoets	56

10. ARCHEOLOGISCHE WAARDEN	57
11. FLORA EN FAUNA	58
12. STREEFBEELD	61
13. JURIDISCH PLAN	64
• 13.1. Plankaart	64
• 13.2. Voorschriften	64
14. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	69
15. INSPRAAK EN OVERLEG	70
16. VASTSTELLING	71

1. INLEIDING

Aanleiding

Een bestemmingsplan regelt welke functies in een gebied zijn toegestaan, waar ze zijn toegestaan en aan welke eisen ze moeten voldoen.

In de verschillende woonkernen van de gemeente Maasdriel is momenteel een lappendeken aan bestemmingsplannen van kracht. De bouw- en gebruiksmogelijkheden in deze bestemmingsplannen zijn niet altijd goed op elkaar afgestemd. Zo worden in bepaalde bestemmingsplannen mogelijkheden geboden die in andere bestemmingsplannen niet kunnen. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen niet altijd in overeenstemming met de werkelijkheid. Ook zijn de inzichten, die een rol spelen bij het opstellen van een bestemmingsplan, in de loop der jaren veranderd. Bovendien maakt het gehanteerde taalgebruik de bestemmingsplannen niet altijd even toegankelijk. Het gevolg is dat het lastig blijkt om inzicht en overzicht te hebben en te houden. Dit geldt zowel voor de burgers als voor degenen die in hun dagelijks werk geconfronteerd worden met de bestemmingsplannen.

Tenslotte kan nog worden gewezen op artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening waarin staat dat een bestemmingsplan tenminste eenmaal in de tien jaren moet worden herzien.

Aanpak

Het is de bedoeling om de woonkernen van de gemeente Maasdriel één voor één aan te pakken.

Begonnen wordt met de woonkern Velddriel. Deze woonkern dient, gezien de beperkte omvang, feitelijk als testcase. Mocht namelijk blijken tijdens de werkzaamheden dat de in principe gekozen aanpak bijgesteld zou moeten worden kan dat zonder veel problemen geschieden. De opgedane ervaringen met de woonkern Velddriel zullen dan ook vanzelfsprekend worden meegenomen in de volgende woonkern.

Om te komen tot een planologische opzet die zoveel mogelijk recht doet aan de specifieke woonkarakteristiek, rekening houdt met bestaande rechten, flexibiliteit biedt voor de gebruikers/bewoners van het gebied en tevens aansluit bij de uitgangspunten van rechtszekerheid, uniformiteit en toegankelijkheid, is aan het daadwerkelijke opstellen van het bestemmingsplan een ruim traject vooraf gegaan. Er heeft een inventarisatie en bestudering plaatsgevonden van de vigerende bestemmingsplannen. Daarna is aan de hand van bronnenonderzoek nagegaan welke functies in het dorp aanwezig zijn. Met deze achtergrondinformatie is vervolgens in het dorp gekeken in hoeverre de informatie en de praktijk overeenkomen.

Op basis daarvan zijn vervolgens een aantal functionele en ruimtelijke beleidsuitgangspunten geformuleerd. Deze zijn daarna opnieuw in het “veld” getoetst.

Bij het maken van de toelichting, plankaart en voorschriften is geprobeerd om de gebruiksvriendelijkheid zo groot mogelijk te maken.

In de navolgende hoofdstukken wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- De historische ontwikkeling;
- Het beleidskader;
- De ruimtelijke structuur en bebouwing;
- Het groen en de openbare ruimte;
- De functionele structuur;
- Het verkeer;
- Het milieu;
- Het streefbeeld;
- De juridische regeling en het aspect handhaving;

Doelstelling

In het bestemmingsplan wordt het ruimtelijk beleid voor een gebied geformuleerd. Via regels geeft de gemeente aan wat zij al dan niet wenselijk acht. In de toelichting kunnen achtergronden voor de juridische regels worden opgenomen. Deze dienen om te kunnen achterhalen waarom voor bepaalde regelingen is gekozen en hoe ze moeten worden gelezen.

Beheersfunctie

Het voorliggende bestemmingsplan heeft primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie voorop staat. Nieuwe ontwikkelingen zijn van ondergeschikte aard en beperken zich hoofdzakelijk tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing. Functieveranderingen zijn slechts onder strikte voorwaarden toegestaan.

Dorpsvernieuwing

Secundair heeft dit bestemmingsplan een functie in de dorpsvernieuwing. Het plan biedt mogelijkheden voor het oplossen van bestaande knelpunten in de dorpen en voor het versterken van de bestaande kwaliteiten.

Daarnaast zal dit bestemmingsplan de woningbouwmogelijkheden die volgen uit de StructuurvisiePlus vastleggen. De belangrijkste hiervan is het ontwikkelingsgebied in de hoek St. Antoniusstraat en Voorstraat. Verder zijn er diverse kleinere inbreidingslocaties.

Doelstelling

De doelstelling is dus het handhaven c.q. versterken van de ruimtelijke, functionele en verkeerskundige karakteristiek van het gehele gebied.

Vigerende regeling

Op dit moment vigeren er 27 bestemmingsplannen voor Velddriel. Het gaat om de volgende plannen:

1. Velddriel Dorp	vastgesteld 06-10-1972
2. Velddriel Dorp, herziening 1973-I	vastgesteld 15-02-1974
3. Velddriel Dorp, herziening 1975-I	vastgesteld 09-04-1976
4. Velddriel Dorp, herziening 1981-I	vastgesteld 24-09-1982
5. Velddriel Dorp, herziening 1984-I	vastgesteld 16-10-1984
6. Velddriel Dorp, wijziging 1984-II	vastgesteld 19-07-1984
7. Velddriel Dorp, wijziging 1987-I	vastgesteld 23-04-1987
8. Velddriel Dorp, wijziging 1988-I	vastgesteld 06-09-1988
9. Velddriel Dorp, herziening 1989-I	vastgesteld 01-06-1990
10. Velddriel Dorp, wijziging 1990-I	vastgesteld 22-03-1991
11. Velddriel West	vastgesteld 21-12-1982
12. Velddriel West, uitwerking 1984-I	
13. Velddriel West, uitwerking 1985-I	vastgesteld 05-08-1985
14. Velddriel West, uitwerking 1985-II	vastgesteld 17-10-1985
15. Velddriel West, uitwerking 1985-III	vastgesteld 07-11-1985
16. Velddriel West, uitwerking 1985-IV	vastgesteld 17-12-1985
17. Velddriel West, uitwerking 1986-I	vastgesteld 25-06-1986
18. Velddriel West, uitwerking 1988-I	vastgesteld 28-06-1988
19. Velddriel West, uitwerking 1989-I	
20. Velddriel West, uitwerking 1991-I	vastgesteld 01-10-1991
21. Velddriel West, uitwerking 1992-2	vastgesteld 01-09-1992
22. Velddriel Zuid	vastgesteld 27-02-1976
23. Velddriel de Schans, uitwerking 1983	vastgesteld 13-12-1983
24. Velddriel de Schans, uitwerking 1991	vastgesteld 23-07-1991
25. Velddriel de Schans II	vastgesteld 01-07-1997
26. Velddriel de Schans II, wijziging 1997-I	vastgesteld 15-07-1997
27. Buitengebied, herziening 1997-I	vastgesteld 18-12-1997

In de vigerende bestemmingsplannen voor het gebied de Schans zitten nog 6 tot 7 woningbouwmogelijkheden. Daarnaast zit in het bestemmingsplan Velddriel Dorp ter hoogte van het perceel Voorstraat 40 nog de mogelijkheid om een doorsteek te maken van de Voorstraat naar de Wordenseweg en om hier een aantal bejaardenwoningen langs te bouwen.

2. BELEIDSKADERS

2.1. Streekplan Gelderland

De provincie Gelderland heeft onlangs een nieuw streekplan vastgesteld. Het nieuwe streekplan vervangt het streekplan dat dateert van 1996. De dynamiek in de Gelderse samenleving en het snel veranderende ruimtegebruik maakt integrale herziening noodzakelijk. Het is het eerste streekplan in Nederland dat onder invloed van de Nota Ruimte tot stand is gekomen.

Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) en de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur (knooppuntenbenadering).

Met het ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als één van de Europese regio's. Hierbij hanteert de provincie de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen,
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken,
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren, de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit,
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen,
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie,
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

In het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn o.a. nodig:

- 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.

Het Gelders kwalitatieve woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Eén van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten is een aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Voor de regio Rivierenland is het volgende beleid in het Streekplan opgenomen. Het ruimtelijk beeld op basis van de structuurdragers en de opgaven voor het gebied leiden tot de volgende koers voor ruimtelijke ontwikkelingen:

- water als structurerend element: meervoudig ruimtegebruik met verbreding van watergangen en concretiseren zoekgebieden waterberging;
- contouren voor zoekruimte verstedelijking tot 2015 volgens experiment 'een lijn voor kwaliteit' blijft uitgangspunt;
- aanvullende zoekruimte voor bedrijvigheid met meerwaarde voor Rivierenland als vestigingscriterium;
- accent op impuls voor openbaar vervoer;
- functieverandering in het landelijk gebied voor komen en oeverwallen differentiëren;
- structuurversterkende bebouwing aan de dijk;
- voor het landelijk gebied is de landbouw richtinggevend. Een landbouwvisie wordt opgesteld;
- glastuinbouw herstructureren en concentreren in de Bommelerwaard en Tuil (Neerijnen);
- ontwikkeling meer samenhangend toeristisch-recreatief aanbod

2.2. Experiment Ruimtelijk beleid Rivierenland

Het experiment ruimtelijk beleid Rivierenland moet leiden tot een ontwikkeling op het terrein van wonen en werken die minder op kwantitatieve, maar meer op kwalitatieve doelen is geënt, rekening houdend met de landelijke en provinciale ruimtelijke beleidsdoelen. De combinatie van rijks-, provinciale en gemeentelijke doelen heeft geleid tot

een visie op de verdere ontwikkeling die bepaald is door de volgende gelijkwaardige 'krachtlijnen':

- versterking van het stedelijk draagvlak/ruimtelijke hoofdstructuur;
- versterking van de sociale samenhang/leefbaarheid;
- bereikbaarheid van voorzieningen/geleiding van de mobiliteit;
- bescherming van de kwaliteit van de open ruimte.

Voor een nadere toelichting op de inhoudelijke onderbouwing en uitwerking van de bovenstaande 'krachtlijnen' wordt verwezen naar de nota 'Eén lijn voor kwaliteit', waarin de visie van de IOR-gemeenten op de ontwikkeling van wonen en werken in Rivierenland voor de langere termijn is beschreven (juli 2001). In de visie zijn onder meer de volgende zaken vastgelegd:

- gemeenten hebben de mogelijkheid zelf invulling te geven aan het volkshuisvestingsbeleid voor een langere termijn;
- gezamenlijke overheden willen meer rekening houden met de lokale en (sub)regionale behoeften aan woon- en werklocaties;
- gemeenten zijn gehouden alleen verantwoording af te leggen over zaken die zij zelf kunnen beïnvloeden (en, bijvoorbeeld, niet over de niet te beïnvloeden instroom van buiten de regio);
- gemeenten hebben de zoekruimte voor wonen en werken tot 2015 afgebakend door middel van contouren; de kwaliteiten van het landelijk/agrarisch gebied waren sturend voor de vaststelling van de contouren;
- gemeenten willen het ruimtebeslag zo beperkt mogelijk houden door benutting van inbreidingslocaties en een zekere mate van bundeling, zonder elke vrije m2 vol te bouwen;
- gemeenten zullen de verdere ontwikkeling van wonen en werken duidelijk faseren en de voortgang monitoren in het kader van de verantwoording aan provincie en Rijk;
- sturingsmiddelen van provincie en Rijk zijn (vooraf) het accorderen van de ontwikkelingsrichting, en (achteraf) het herzien en/of vernieuwen van afspraken naar aanleiding van de monitoring.

Uitgangspunt is voorts, dat inbreiding gaat voor uitbreiding. Inbreiding is gedefinieerd als het bouwen op lege/vrijkomende plekken binnen de bebouwde kom, uitbreiding als het benutten van de benodigde ruimte binnen de contour, ofwel tussen de bebouwde kom en de maximale bebouwingsgrenzen. Deze ruimte wordt gezien als zoekruimte. Het is niet de bedoeling deze ruimte per definitie volledig vol te bouwen. Zoals gezegd, hebben de betrokken gemeenten in het kader van het experiment meer vrijheid om binnen de ruimtelijke, volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden de bouwprogramma's in de tijd en geografisch gespreid ten uitvoer te brengen. Het bouwtempo in de gemeenten en de kernen dient, gezien over een langere periode, verband te houden met de aangetoonde woningbehoefte.

De locaties in Velddriel waarvoor het college een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw wil opnemen zijn aangemerkt als zoekgebied voor verstedelijking tot 2015 in het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. Om een locatie binnen het zoekgebied daadwerkelijk als woningbouwlocatie aan te kunnen merken zal aan de volgende voorwaarden voldaan moeten worden:

- De locatie past in het Ontwikkelingsprogramma woningbouw. Het ontwikkelingsprogramma geeft voor de komende vier jaar, met een doorkijk voor tien jaar, aan:
 - De kernen waar binnen de contouren gebouwd zou moeten worden;
 - De prioriteiten (bouwfaserings);
 - De kwantiteiten die voor de verschillende bouwlocaties aan de orde zijn;
 - De kwaliteiten die gerealiseerd worden (als onderdeel van woningbouwbeleid)

Het ontwikkelingsprogramma wordt bij voorkeur in samenwerking met andere gemeenten opgesteld (Zaltbommel).

Het woningbouwbeleid en het ontwikkelingsprogramma moeten aan de volgende kwaliteitscriteria voldoen:

- ☐ Restrictief ruimtegebruik
- ☐ Bundeling
- ☐ Versterken sociale structuur in regio
Door middel van het voeren van een doelgroepenbeleid voor de woningbouw.
- ☐ Meerwaarde door samenwerking
De kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen neemt toe doordat gemeenten samenwerken. Bijvoorbeeld het concentreren van woonvoorzieningen voor ouderen of gehandicapten in één kern voor meerdere gemeenten.
- ☐ Bouwen met respect voor het milieu en de open ruimte
 - Duurzame ruimtelijke ordening, stedenbouw en woningbouw;
 - Optimaal gebruik bestaande voorraad;
 - Inbreiding / intensivering / combinerend ruimtegebruik boven uitbreiding.
- ☐ Woonwensen van de woonconsument en kwaliteit staan centraal
- ☐ De regio sorteert voor op de toekomst
In de regio wordt aanpasbaar / flexibel / levensloopbestendig gebouwd en rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen (meer kleine huishoudens, behoefte aan ruime woningen etc.)
- ☐ Rivierenland schuwt het experiment niet
 - Regio bouwt kwaliteit door verscheidenheid

2.3. StructuurvisiePlus

Algemeen

Het gemeentebestuur heeft in de StructuurvisiePlus gekozen voor het scenario waarbij op middellange en lange termijn in alle dorpen gebouwd wordt. Het aantal woningen wordt hierbij verdeeld naar rato van het inwonertal. De argumenten voor deze keuze zijn onder meer:

- het waarborgen van de leefbaarheid van alle kernen;
- de geconstateerde woningbehoefte in alle kernen;
- het bevorderen van de sociale vernieuwing en doorstroming;
- het aansluiten op het streekplan, waarin woningbouw in alle kernen in principe als acceptabel wordt genoemd;
- voortzetting van het reeds ingezette beleid. In het experiment ruimtelijk beleid rivierenland is immers reeds gekozen voor de optie, waarbij in alle kernen aanvullende bebouwing wordt gerealiseerd.

Bij de uitwerking wordt in principe een keuze gemaakt uit de in de StructuurvisiePlus genoemde locaties. In afwijking met het uitgangspunt van de scenario's heeft het gemeentebestuur gekozen voor het benutten van de aangegeven bouwmogelijkheden binnen de rode contour in de periode 2003-2020. Het totale bouwprogramma bedraagt daarmee circa 1.700 woningen. Het gemeentebestuur houdt voorts rekening met aanvullende woningbouw in de volgende gebieden:

- in het buitengebied en op de diverse industrieterreinen kan nog een groot aantal agrarische en niet-agrarische bedrijfswoningen worden gebouwd. Over de hele gemeente zijn ca. 80 van dergelijke bedrijfswoningen in het woningbouwprogramma opgenomen;
- verspreid over de bebouwde kommen kunnen zich - mede op grond van vigerende bestemmingsplannen - individuele bouwmogelijkheden voor één of ten hoogste twee vrijstaande of halfvrijstaande woningen voordoen. Deze bouwmogelijkheden worden in alle gevallen vaak op eigen initiatief door de eigenaar toekomstige bewoner ontwikkeld. Het gemeentebestuur wil ook aan deze ontwikkelingen - onder voorwaarden - medewerking verlenen. Naar schatting zal dit over een periode van circa 10 jaar de bouw van circa 40 woningen betreffen.

Op basis van dit scenario is voor de komende 5 jaar een ontwikkelingsprogramma opgesteld. Dit programma wordt jaarlijks voor het komende jaar verfijnd. Door deze aanpak is het mogelijk zo optimaal mogelijk op actuele ontwikkelingen in te spelen. Het gemeentebestuur heeft het voornemen de StructuurvisiePlus na een periode van telkens circa 4 jaar te evalueren. Ook hiermee is het mogelijk steeds op nieuwe actuele ontwikkelingen in te spelen.

Velddriel

Specifiek voor Velddriel is het volgende beleid in de StructuurvisiePlus opgenomen:

Er zijn slechts kleinschalige ontwikkelingen mogelijk binnen de voor het dorp typerende lintstructuur. Een verdere aantasting van het reeds dichtbebouwde buitengebied moet worden voorkomen om een duidelijker onderscheid te maken tussen de dichter bebouwde kern Velddriel en het relatief meer open agrarische buitengebied.

Het fraaie historische lint langs de Voorstraat en de landschappelijke inpassing van het dorp maakt Velddriel aantrekkelijk voor extensieve recreatie. Dit betekent, dat de kern in een of meerdere regionale fietsroutes kan worden opgenomen.

Er moet ervoor gewaakt worden dat de veelvuldig voorkomende bedrijvigheid in conflict komt met de woonbebouwing. Het dorp is qua voorzieningen voor een deel op Kerkdriel aangewezen. Hierdoor kan het in stand houden van het eigen voorzieningenniveau bemoeilijkt worden.

Bouwlocaties

Inbreiding

De mogelijkheid bestaat om de lintbebouwingen langs de Voorstraat, Provincialeweg, Hondstraat en Sint Antoniusstraat op diverse plaatsen met enkele woningen aan te vullen. In totaal zouden circa 20 woningen ingepast kunnen worden. De bouwlocaties zijn alle particulier eigendom. Het gemeentebestuur heeft derhalve geen grip of en zo ja het moment van ontwikkeling van deze locaties. Ook kan de uitgifte van deze kavels aan de eigen bevolking van Velddriel niet worden afgedwongen. Wel kan worden gesteld, dat het ontwikkelingsprofiel van deze locaties zich vooral leent voor de realisering van dure koopwoningen.

Uitbreiding binnen de rode contour

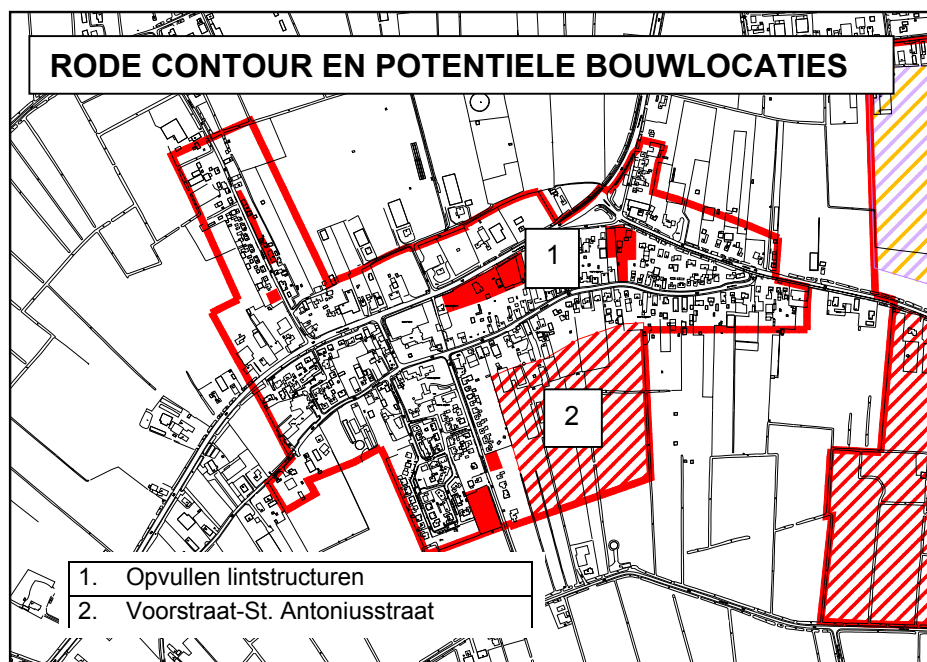
In de oksel tussen de Voorstraat en de Sint Antoniusstraat is binnen de rode contour ruimte voor een nieuw woongebied. Hier zouden in de eerste fase circa 75 woningen gebouwd kunnen worden. Een goede inpassing in de bestaande lintstructuren van Velddriel is een uitgangspunt.

**Potentiële woningbouwlocaties Velddriel volgens
Uitvoeringsprogramma woningbouwlocaties**

	Aard locatie	Aard bebouwing	Gemeente particulier	Kritische factor	Bouwperiode	Capa citeit
1. Linten, open ruimten	Inbreiden	Dure koop	Particulier	Verwerving	2004-2010	20
2. Voorstraat-Sint Antoniusstraat	Uitbreiden	Goedkoop, middelduur, duur	Gemeente		2005-2010	75

Werken

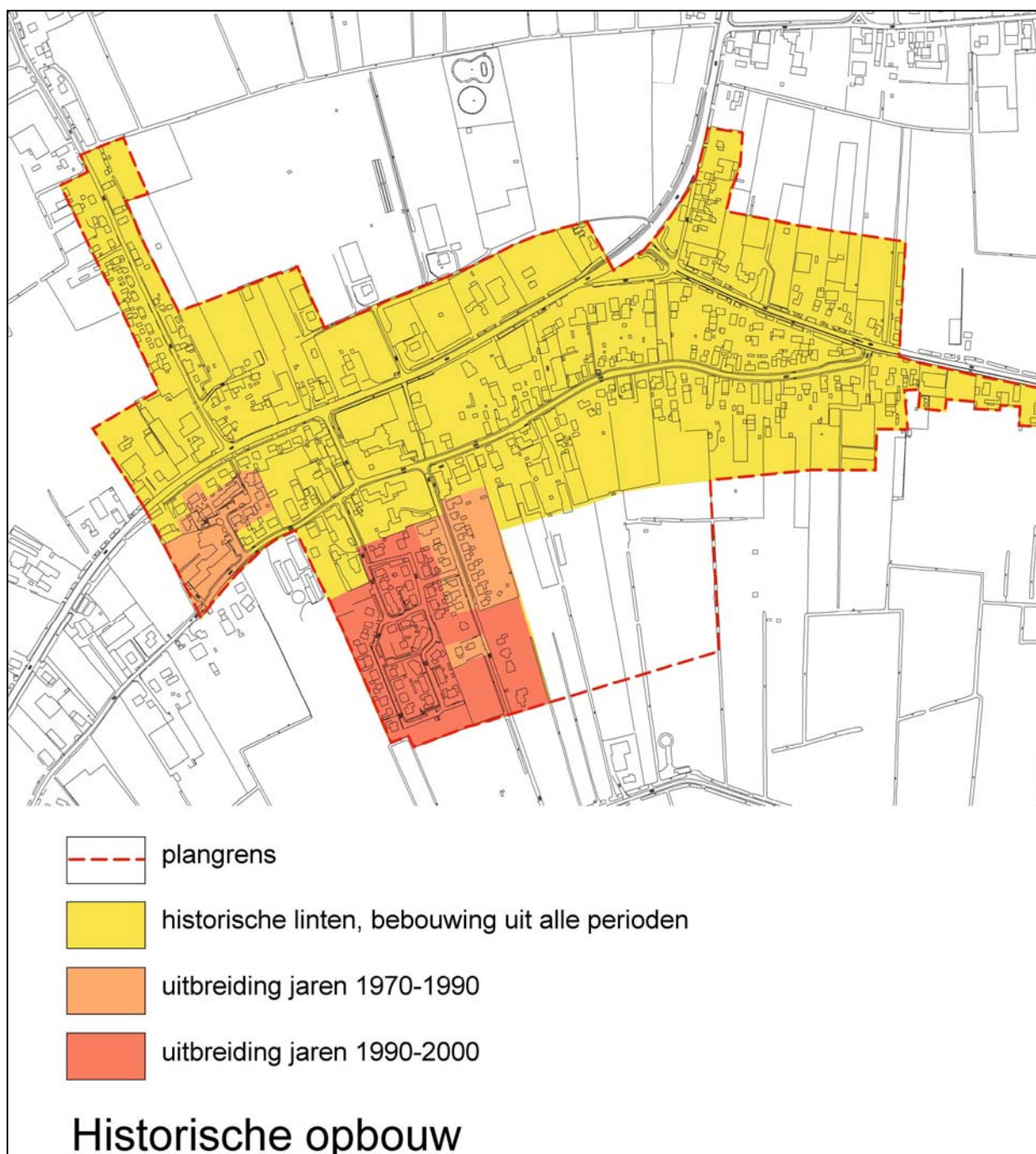
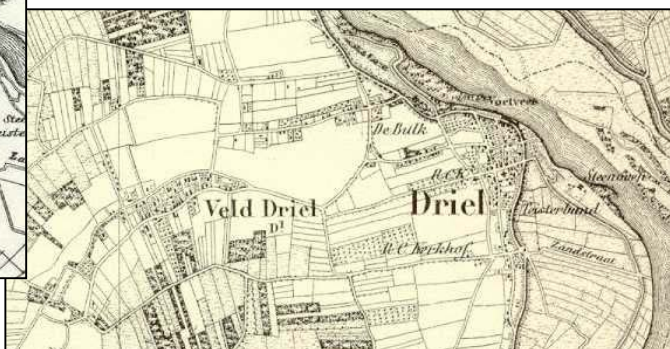
Velddriel wordt gekenmerkt door een vermenging tussen wonen en een groot aantal bedrijven. Zo lang dit vanuit milieu oogpunt geen conflicten oplevert dient dit behouden te blijven. De aanwezige bedrijven dienen dan ook voldoende mogelijkheden voor de toekomst te krijgen.



Ligging rode contour en potentiële bouwlocaties uit StructuurvisiePLus



Velddriel omstreeks 1860



3. HISTORISCHE ONTWIKKELING

stroomrug

Waar de overige dorpen in de gemeente Maasdiel zijn ontstaan als dorpen aan de rivier die door de dijk met elkaar verbonden waren, is Velddriel ontstaan op een oude stroomrug. Op deze hoger gelegen gronden vond bewoning plaats terwijl in de lager gelegen komgronden, ten noorden en ten zuiden van Velddriel, zich geen mensen vestigden.

Drie dorpen

De kernen Velddriel, Kerkdriel en Hoenzadriel horen van oudsher bij elkaar wat volgens een gangbare theorie ook in de naamgeving tot uiting komt. De oudste schriftelijke vermelding uit 815 is “Driela”, later komt de plaats ook voor als “Thrile”. In die namen zou het woord “drie” zitten als aanduiding voor de drie kernen.

Het voorvoegsel “kerk” is ontstaan omdat Kerkdriel het kerkelijke centrum was. Het “veld” in Velddriel is ontstaan omdat deze kern niet aan de rivier lag maar in het veld. Bij beide kernen is het voorvoegsel dus later ontstaan.

Vanaf 1810 tot aan de recente herindeling zijn de dorpen één gemeente geweest. In 1944 werd de naam Driel door de Duitsers gewijzigd in Maasdiel om verwarring met het plaatsje Driel bij Heteren te voorkomen. In 1958 kwam het dorpje Alem bij de gemeente.

Lintbebouwing

Het dorp Velddriel heeft zich ontwikkeld als een “dubbel-lint” langs met name de Voorstraat en in mindere mate de huidige Provincialeweg. Rondom de kerk waren de belangrijkste functies gelegen, zoals het postkantoor en de pastorie.

In de loop der jaren is het bebouwingslint langs de Voorstraat steeds verder verdicht, terwijl het lint langs de Provincialeweg vrij open is gebleven. Tot op de dag van vandaag is de lintstructuur van Velddriel in stand gebleven.

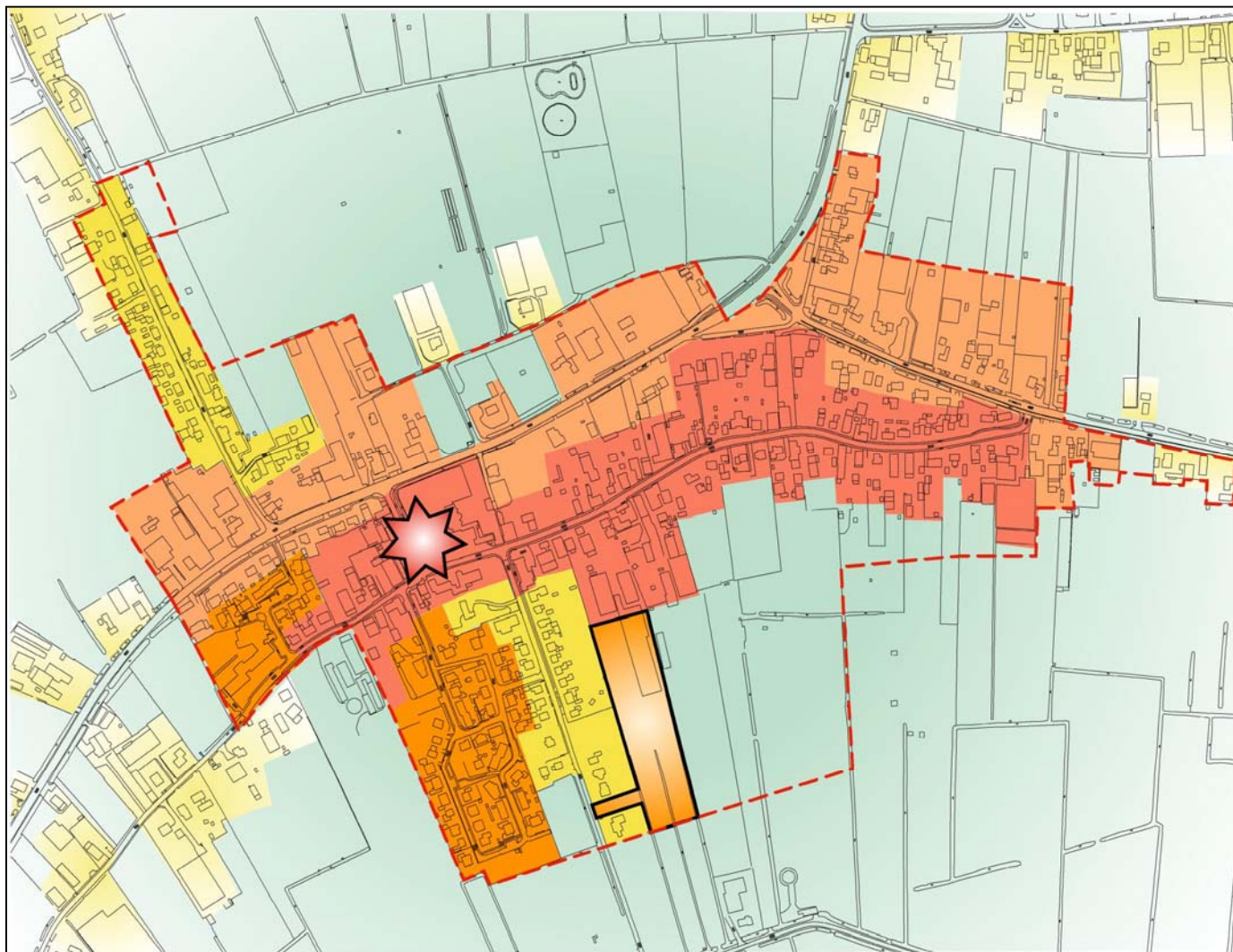
Omgeving

De naastgelegen kern Kerkdriel is flink uitgegroeid in westelijke richting, waardoor beide kernen met elkaar lijken te vergroeien.

In het buitengebied is rondom Kerkdriel en Velddriel sprake van verdergaande bebouwing. De agrarische productie heeft een industrieel karakter gekregen door met name de champignonenteelt. Er is een “bebouwingsnevel” ontstaan rond de beide kernen. Velddriel vormt als zelfstandige kern van die bebouwingsnevel het zwaartepunt. De komgronden zijn open van karakter gebleven.

Latere uitbreidingen

Pas in de laatste decennia van de vorige eeuw zijn naast de verdere verdichting van de bebouwingslinten een tweetal kleinschalige nieuwbouwwijkjes gerealiseerd die afwijken van de van oudsher aanwezige lintstructuur. Het gaat om het Deken Wehmeijerhof en het wijkje de Schans aan de zuidkant van Velddriel.



- | | |
|---|---|
|  plangrens |  uitbreidingswijk |
|  lintbebouwing Voorstraat |  centrum |
|  lintbebouwing Provincialeweg |  lintbebouwing in buitengebied |
|  lintbebouwing Hondstraat/
St. Antoniusstraat |  agrarisch gebied |
| |  toekomstig woongebied |

Ruimtelijke structuur

4. RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEBOUWING

4.1. Huidige situatie

Ruimtelijke structuur

Lintbebouwing

De kern Velddriel bestaat uit een dubbele lintbebouwing op een oude stroomrug met direct ten noorden en ten zuiden van het dorp de lager gelegen komgronden. Het oude lint van de Voorstraat is nog steeds als oorspronkelijke structuur herkenbaar. De functie van de Voorstraat als hoofdroute is echter overgenomen door de Provincialeweg. Aan deze weg ligt eveneens aan weerszijden bebouwing. In de kern worden ter hoogte van de kerk beide linten kortgesloten. Hier is sprake van enige centrumvorming door intensivering van bebouwing en de ligging van de kerk en andere voorzieningen. De bebouwingslinten zetten zich buiten de bebouwde kom door in zowel oostelijke richting, tot aan Kerkdriel, als in westelijke richting.

Haaks op beide parallelle linten staan de Hondstraat en St.

Antoniusstraat. Aan beide straten is bebouwing gesitueerd die nog in ruimtelijk opzicht onderdeel is van de kern.

Aan de noord- en zuidzijde van Velddriel liggen open komgebieden. Vanuit deze gebieden is er duidelijk zicht op de achterzijden van de linten. De verspreide (agrarische) bijgebouwen op de achtererven zorgen samen met de opgaande erfbepantingen voor een rafelige en zachte dorpsrand. Hierbij is de kerktoren vanaf alle kanten goed zichtbaar. Opvallend is daarnaast dat vanuit bijna alle plaatsen in Velddriel een directe relatie met het omringende agrarische buitengebied bestaat.

Voorstraat

De Voorstraat is een historische lijn met vrijstaande en halfvrijstaande bebouwing. Karakteristiek is de afwisseling tussen woonbebouwing, agrarische bebouwing en bedrijven en winkels. De bebouwing ligt dicht aan de straat of heeft een kleine voortuin. De meeste bebouwing staat onder een hoek op weg, waardoor een verspringend bebouwingsbeeld ontstaat. De Voorstraat heeft een dorps sfeer door de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

Opvallend zijn de smalle, diepe kavels aan de zuidzijde van de Voorstraat die overlopen in het aangrenzende agrarisch buitengebied. Aan de noordzijde zijn de kavels ondieper.

Centrum

Rondom de kerk staat wat grotere en forse bebouwing aan het plein. Naast de kerk staan hier het voormalige klooster, de huidige pastorie, een supermarkt met daarboven appartementen, het dorps huis en nog enkele andere panden.

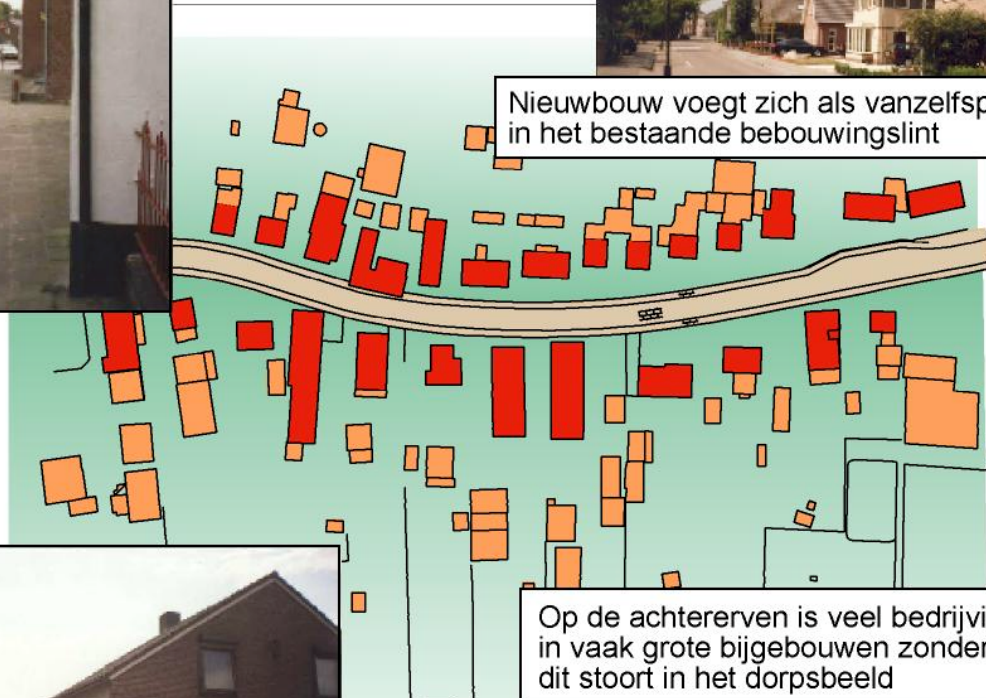
Ruimtelijk beeld Voorstraat



De verspringende rooilijn
is een karakteristiek element



Nieuwbouw voegt zich als vanzelfsprekend
in het bestaande bebouwingslint



Op de achtererven is veel bedrijvigheid
in vaak grote bijgebouwen zonder dat
dit stoort in het dorpsbeeld



Typerend voor de Voorstraat zijn
de achter de woningen aangebouwde
schuren of achterhuizen



Provincialeweg

In tegenstelling tot het rustige dorpse beeld van de Voorstraat heeft de Provincialeweg een doorgaand karakter waarin de verkeersfunctie overheerst. De weg wordt begeleid door losse bebouwing en bedrijven afgewisseld door open agrarische percelen. Aan de zuidzijde heeft de bebouwing door de afstand tot de weg en het afschermende groen weinig relatie met de weg. Aan de noordzijde is er een duidelijkere relatie de bebouwing en de weg die met name door de bedrijven veroorzaakt wordt. Langs de Wordenseweg richting Kerkdriel is een vergelijkbaar ruimtelijke beeld te vinden.

Bij de rotonde van de Provincialeweg en de Wordenseweg zijn twee korte ventwegen gelegen die de aanliggende bebouwing ontsluiten.

Via de Wordenseweg loopt Velddriel door middel van lintbebouwing over in Kerkdriel. De beide kernen zijn bijna met elkaar vergroeid en worden slechts door een smalle agrarische zone van elkaar gescheiden.

De Schans

Aan de zuidzijde van het dorp ligt in de hoek Voorstraat/St. Antoniusstraat de nieuwbouwbuurt de Schans met korte kronkelende straatjes en vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde bebouwing. Langs de St. Antoniusstraat richting het agrarisch gebied staan vrijstaande woningen uit de jaren zeventig en meer recente nieuwbouw.

Deken Wehmeijerhof

Aan de westzijde van Velddriel liggen aan de Voorstraat de basisschool en het jongeren centrum de Muggenheuvel. Hierachter ligt een hofje met enkele woningen uit de jaren tachtig.

Hondstraat

De Hondstraat staat haaks op de Provincialeweg en loopt in noordelijke richting het agrarisch gebied in. Het is een straat met vrijstaande lintbebouwing die bestaat uit een mengeling van woonbebouwing en (voormalige) agrarische bebouwing.

Bebouwing en beeldkwaliteit

Voorstraat

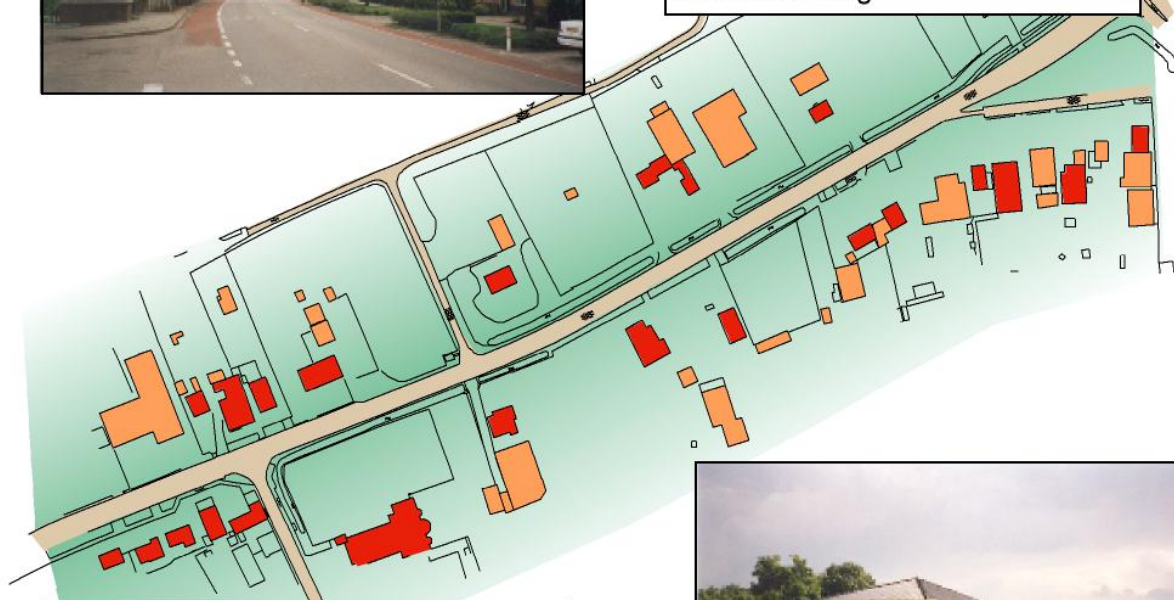
De Voorstraat heeft een grote diversiteit in bebouwing. De bebouwing staat overwegend dicht op de weg. Door de steeds verspringende rooilijn en door het feit dat de straat licht slingert ontstaat een continue wisselend bebouwingsbeeld. De kavelbreedte (15-20 m) en de gebouwbreedte (8-10 m) zijn over de gehele lengte van de straat ongeveer gelijk waardoor, ondanks de diversiteit in uiterlijk, er toch een strak ritme in de bebouwing is te ontdekken. De gebouwen hebben over het algemeen één bouwlaag met een kap, hoewel ook gebouwen met twee bouwlagen en een kap geen uitzondering zijn. Er is een grote verscheidenheid aan kapvormen te vinden. Zowel langs- en dwarskappen als schilddaken komen voor. Rond het pleintje voor de kerk is wat grotere en forsere bebouwing te vinden, zoals de supermarkt met bovenwoningen, de voormalige pastorie en de kerk zelf.

Ruimtelijk beeld Provincialeweg

Het brede profiel geeft de Provincialeweg een duidelijk doorgaand karakter



De bedrijvigheid bepaalt het beeld van de noordzijde van de Provincialeweg



De bedrijvigheid heeft een duidelijk gezicht naar de Provincialeweg toe



Vrijstaande bebouwing in het groen afgewisseld met agrarische percelen vormt het beeld van de zuidzijde van de Provincialeweg

Kenmerkend voor de Voorstraat is de aanwezigheid van veel (voormalige) agrarische aan- en bijgebouwen die vaak behoorlijk groot van omvang zijn. Deze bijgebouwen verwijzen naar het agrarische verleden van het dorp en verlenen Velddriel de karakteristieke dorpse sfeer.

De woonhuizen zijn aan de straatzijde gesitueerd met daarachter vaak een aangebouwde schuur over de volledige breedte en hoogte van het hoofdgebouw. Zo zijn dus smalle diepe gebouwen ontstaan. Ook kan men bij wat oudere panden de verdeling tussen een voorhuis, dat vaak dwars is geplaatst, en het achterhuis nog herkennen.

Andere bijgebouwen staan ver op de achtererven, zodat tussen bijna alle hoofdgebouwen genoeg ruimte aanwezig is en er doorzichten zijn naar de achtererven. De bijgebouwen zijn over het algemeen voorzien van forse kappen met de nokrichting haaks op de weg. Deze kappen bepalen het beeld vanuit het buitengebied. Doordat de gebouwen over het algemeen in de lengterichting van de smalle en diepe percelen staan is de invloed van de in oppervlakte vaak grote bijgebouwen op het zicht vanuit het buitengebied beperkt.

Het gebruikte materiaal voor de woningen is overwegend rode bakstenen met grijze of rode dakpannen. Er zijn ook enkele witgepleisterde gebouwen te vinden.

Provincialeweg / Wordenseweg

Langs de Provincialeweg en Wordenseweg staat voornamelijk vrijstaande bebouwing op grote kavels afgewisseld met open, agrarische percelen. Daar waar bedrijven gevestigd zijn is de bedrijfsbebouwing aan de straatzijde prominent aanwezig. Woningen staan vaak wat verder van de weg en zijn met groen omzoomd. De meeste bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met kap. Er zijn diverse kapvormen te vinden. De bedrijfsgebouwen zijn vrij groot en met name het pand van de automaterialenhandel aan de Provincialeweg 100 is behoorlijk hoog. Dit is echter niet storend gezien het open en doorgaande karakter van de Provincialeweg.

Langs deze wegen staan op de achtererven ook vrij grote (voormalige) agrarische bijgebouwen. Deze zijn meestal voorzien van kappen met een nokrichting haaks op de weg. Vanwege de grootte van de percelen en het gebruik van kappen is de invloed op het zicht vanuit zowel het lint als het buitengebied niet storend.

Hondstraat

Langs de Hondstraat staat overwegend bebouwing bestaande uit één bouwlaag met een langskap. Aan de westzijde staan in een strak ritme halfvrijstaande en enkele vrijstaande woningen met opvallende dakkapellen aan de voorzijde. De oostzijde wordt gevormd door verspreide (agrarische) bebouwing die dicht op de weg staat op brede en ondiepe kavels.

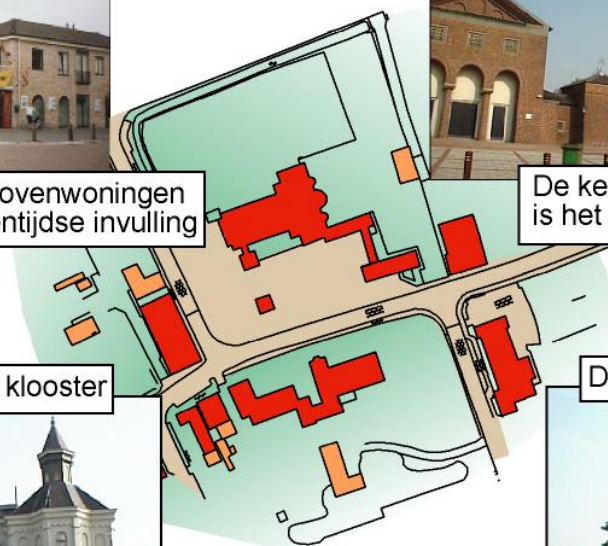
Ruimtelijk beeld centrumplein en Hondstraat



De supermarkt met bovenwoningen is een passende eigentijdse invulling



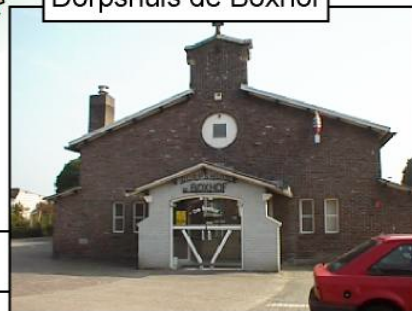
De kerk met vrijstaande toren is het centrum van het dorp



Het fraaie voormalige klooster



Dorpshuis de Boxhof



Karakteristieke verspreide bebouwing aan de oostzijde van de Hondstraat



Lintbebouwing aan westzijde

St. Antoniusstraat

Aan de St. Antoniusstraat is vrijstaande bebouwing te vinden die in een strak ritme is verkaveld. De wat oudere bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een langskap. Richting de rand van het dorp wordt de bebouwing lager. Aan de zuidoostzijde staan zes nieuwe vrijstaande woningen.

uitbreidingswijken

De kleine nieuwbouwwijken De Schans en het Deken Wehmeijerhof bestaan uit afwisselende bebouwing. Er zijn vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen te vinden. De woningen hebben één of twee bouwlagen met een langs-, een dwarskap of schilddak. De vrijstaande woningen in de Schans hebben één bouwlaag en vormen een geleidelijke overgang naar het buitengebied.

Monumenten

In Velddriel zijn 5 gemeentelijke monumenten aanwezig, allen gelegen aan de Voorstraat. Het gaat om de volgende panden:

- Voorstraat 49

Het betreft een boerderij uit ca. 1880 van 1 bouwlaag met een aan de voorzijde afgewolfd zadeldak.

- Voorstraat 70,72

Hier staat een gebouw met als oorspronkelijke functie katholieke jongensschool en woonhuis. Momenteel is er een bedrijfspand in gevestigd. Het is gebouwd in 1880 met toevoegingen in 1909 en 1933. Het is een wit geschilderd pand van 1 bouwlaag met een zadeldak.

- Voorstraat 73

Dit gebouw had als oorspronkelijke functie pastorie, klooster en woonhuis. De bouwjaren zijn ca. 1850/1922/1928/1951. Het witgepleisterde hoofdgebouw telt 2 bouwlagen onder een met leien gedekt schilddak. Opvallend is de kapel aan de westzijde van het gebouw. De kapel heeft een schip met een met leien bedekt zadeldak. Het koor heeft een driezijdige absis en een meerhoekig schilddak, voorzien van een achzijdige lantaarn met tentdak.

- Voorstraat 74

Dit woonhuis in omstreeks 1880 gebouwd en heeft een dwarsgeplaatst voorhuis van 2 bouwlagen met een zadeldak. Het achterhuis telt 1 bouwlaag onder een identiek dak.

- Voorstraat 91

In dit woonhuis, dat in circa 1880 is gebouwd, was vroeger het postkantoor gevestigd. Het dwarsgeplaatste voorhuis telt 2 bouwlagen onder een zadeldak. Het achterhuis telt 1 bouwlaag onder een aan de achterzijde afgewolfd zadeldak.



Voorstraat 49



Voorstraat 70-72



Voorstraat 73

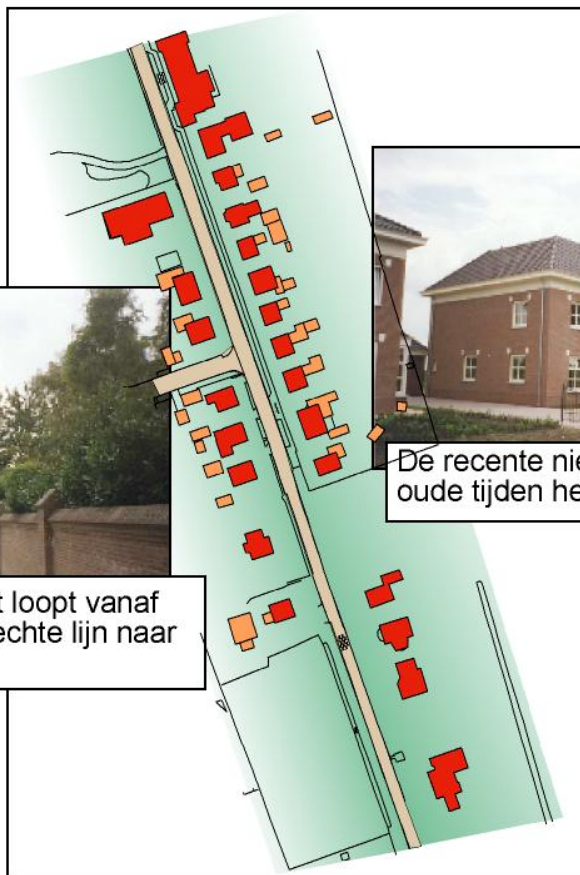


Voorstraat 74

Ruimtelijke beeld St. Antoniusstraat/ De Schans



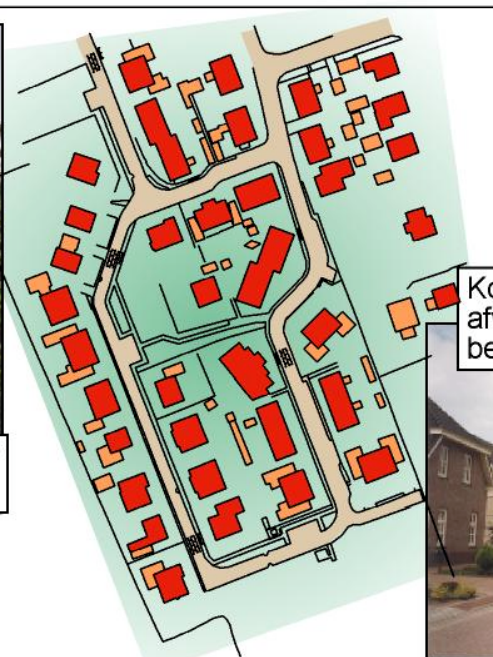
De St. Antoniusstraat loopt vanaf het centrum in een rechte lijn naar het buitengebied



De recente nieuwbouw doet oude tijden herleven



De kerktoeren is ook hier goed zichtbaar



Korte, smalle straatjes met afwisselende bebouwing bepalen het beeld



4.2. Beleidsdoelstellingen

Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur

Hoewel Kerkdriel en Velddriel ruimtelijk bijna aan elkaar gegroeid zijn, heeft Velddriel nog steeds een duidelijk eigen gezicht. Het is belangrijk dat deze eigen identiteit van de kern overeind blijft. Behoud en versterking van de beeldbepalende ruimtelijke structuur en het behoud van de aanwezige voorzieningen zijn essentiële voorwaarden om een goed leefklimaat in een dorp als dit te behouden.

Uitgangspunt is dat Kerkdriel en Velddriel niet aan elkaar mogen groeien. Hiervoor dient een groene bufferzone tussen beide kernen in stand te blijven. Dit beleid is in de StructuurvisiePlus van de gemeente Maasdriel opgenomen.

Tevens zal er permanente aandacht moeten zijn voor de ruimtelijke kwaliteit binnen de huidige dubbele lintstructuur, waarbij het verschil in karakter tussen de Voorstraat en de Provincialeweg in stand moet blijven. De inbreidingslocaties binnen de bestaande zullen zoveel mogelijk benut worden als opvulling van de aanwezige lintstructuren. Hierbij zal met name de noordzijde van de Provincialeweg een open bebouwingsbeeld behouden.

Voorzover er geen milieutechnische belemmeringen zijn die dit onmogelijk maken wordt binnen de bestaande kern gestreefd naar een menging van woon- werk en andere functies. Dit past binnen de karakteristiek van het dorp. De bestaande bedrijven worden dan ook positief bestemd.

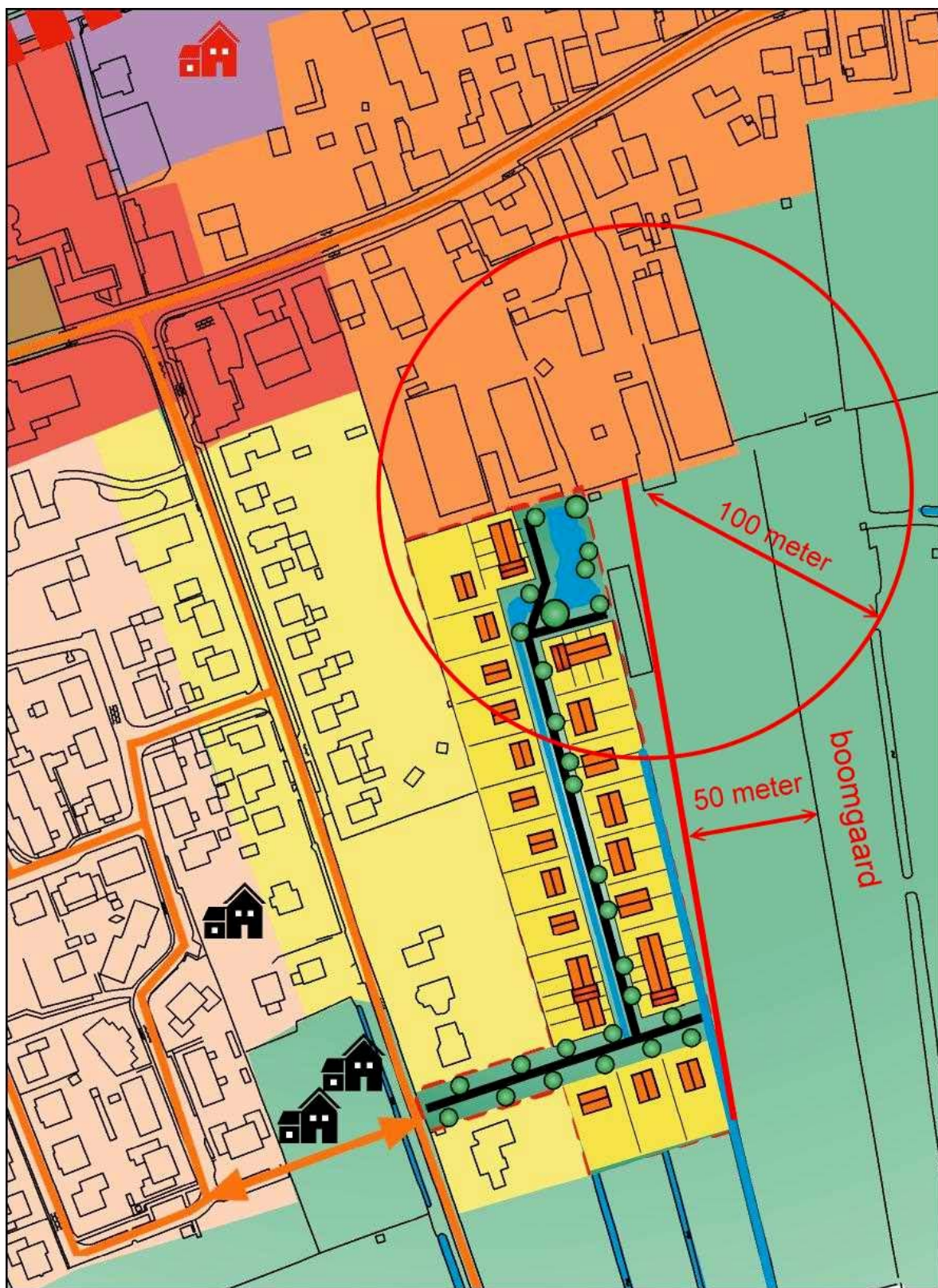
Een belangrijke karakteristiek van de langgerekte lintbebouwing is de directe relatie met het agrarische buitengebied, die in bijna het hele dorp sterk aanwezig is. De bebouwingsregeling is er dan ook op gericht dat er open ruimten tussen de bebouwing aanwezig dienen te blijven.

Uitbreidingslocatie binnen de rode contour

Uitbreidingsmogelijkheden binnen de rode contour

In de oksel van de St. Antoniusstraat en de Voorstraat ligt een uitbreidingslocatie. Deze locatie is reeds aangegeven in het provinciale en gemeentelijke beleid. Vanwege de ligging nabij het centrumgebied, de voorzieningen en de ruimtelijke hoofdstructuur is dit een geschikte locatie voor woningbouw.

De ontwikkeling van de woonwijk mag echter niet ten koste gaan van het landelijke karakter van Velddriel. De nieuwe wijk zal aansluiting zoeken bij de structuur en het karakter van Velddriel.



Globale stedenbouwkundige visie wijzigingsgebied St. Antoniusstraat

In het uitvoeringsprogramma woningbouwlocaties in de StructuurvisiePlus wordt een wenselijk woningbouwprogramma van circa 75 woningen voor het totale zoekgebied voor woningbouw binnen de rode contour aan de zuidzijde van Velddriel aangegeven. De gemeente verwacht binnen de planperiode van dit bestemmingsplan, naast de opgenomen inbreidingslocaties, slechts een woningbouwcapaciteit ter grootte van circa 40 tot 45 nodig te hebben. Daarom is slechts een deel van het totale zoekgebied binnen de rode contour binnen dit bestemmingsplan opgenomen als woningbouwlocatie. De resterende gronden binnen het zoekgebied behouden een agrarische bestemming.

Wijzigingsgebied St. Antoniusstraat

Er zijn nog geen concrete plannen voor een definitief stedenbouwkundig ontwerp, tijdsplanning en woningdifferentiatie beschikbaar. Vandaar dat het gemeentebestuur ervoor heeft gekozen om de woningbouw door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen. Als basis voor deze wijzigingsbevoegdheid is een globale stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze visie gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- De grensfunctie van het plangebied als overgang van bebouwd gebied naar onbebouwd open komgebied moet in de nieuwe wijk tot uitdrukking komen;
- Het onderliggende landschapspatroon, bestaande uit langgerekte kavels en watergangen, zal als basis dienen voor het stedenbouwkundig ontwerp;
- In het nieuwe woongebied zijn directe (zicht)relaties met het buitengebied aanwezig;
- Het gebied wordt ontsloten vanaf St. Antoniusstraat via de bestaande doorgang tussen de woningen no. 25 en 27;
- Binnen het plangebied zal een eenvoudig en helder stratenpatroon worden aangebracht waaraan de diverse woningtypen geplaatst kunnen worden;
- De bouwhoogte mag maximaal 2 bouwlagen met een kap bedragen, ook indien appartementen worden gerealiseerd;
- De volgende bouwwijzen zijn toegestaan: vrijstaand, halfvrijstaand, gesloten en appartementen.
- Richting het buitengebied is sprake van een zachte dorpsrand;
- Er zijn voldoende groen- en speelvoorzieningen aanwezig;
- Er wordt voldoende ruimte gereserveerd voor de opvang en infiltratie van hemelwater binnen het plangebied. Bij voorkeur wordt hierbij aangesloten op de bestaande waterhuishouding van het gebied;
- De groen- en waterstructuur zijn bepalend voor het stedenbouwkundig ontwerp;
- De bestaande bomenrij achter st. Antoniusstraat 27 wordt in het stedenbouwkundige plan ingepast;

- Het stedenbouwkundig ontwerp mag een eventuele toekomstige verdere uitbreiding van het woongebied binnen de rode contour in westelijke richting niet belemmeren;
- Tevens moet het stedenbouwkundig ontwerp een eventuele toekomstige aansluiting richting de Voorstraat niet belemmeren;
- Er wordt rekening gehouden met de milieucontouren van bedrijven in de omgeving en met een afstand van 50 meter tot omringende boomgaarden.

Inbreidingsmogelijkheden

inbreidingsmogelijkheden

Op de volgende plaatsen zijn ruimtelijke mogelijkheden om binnen de bestaande lintstructuren van de dorpskern woningbouw of andere functies te realiseren:

Provincialeweg/Kapelstraat

Op de hoek van de Provincialeweg en de Kapelstraat is het gewenst om de bestaande, met de achterzijde naar de weg gekeerde voormalige boerderij met opstallen, te vervangen door een beter op deze hoek passend markant gebouw van maximaal drie bouwlagen.

Provincialeweg en Wordenseweg

Het verdichten van de Provincialeweg en de Wordenseweg is gewenst. Dit past in de historische ontwikkeling van Velddriel en tevens wordt dit gebied op deze wijze meer bij de kern betrokken. De beide wegen krijgen meer een verblijfskarakter door het bouwen van meer woningen. Er zijn mogelijkheden voor 5 nieuwe woningen. Het gaat om inbreidingen op de bestaande weilanden tussen Provincialeweg 71, ten oosten van Provincialeweg 78, ten oosten van Provincialeweg 70, ten oosten van Provincialeweg 69 en het perceel tussen Wordenseweg 40 en 48. Voor deze percelen is een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om te zijner tijd deze woningen te kunnen realiseren. Hierbij zal aan de noordzijde van de Provincialeweg een open bebouwingsbeeld gehandhaafd dienen te blijven. Als voorwaarde is in de wijzigingsbevoegdheden opgenomen dat aan beide zijden van de woning minimaal 8 of 10 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden moet worden. De percelen aan de zuidzijde van de Provincialeweg en aan de Wordenseweg zijn smaller en het bebouwingsbeeld is hier reeds meer verdicht. Hier is een minimale afstand van 5 meter van de woning tot de perceelsgrenzen voldoende om het vrijstaande karakter van de woningen te waarborgen.

Daarnaast is op het perceel tussen Provincialeweg 67 en 69 via een artikel 19-procedure de mogelijkheid geboden om 2 woningen te bouwen. Op het perceel aan de Wordenseweg naast de Boerenbond is eveneens via een artikel 19-procedure de mogelijkheid geschapen een woning te bouwen. Deze, reeds gerealiseerde of in aanbouw zijnde, woningen zijn direct bestemd in dit bestemmingsplan. Op het perceel ten oosten van Provincialeweg 76 is tijdens het opstellen van het bestemmingsplan overeenstemming ontstaan tussen de initiatiefnemer en de gemeente

over de bouw van een vrijstaande woning. Deze nieuwe woning is direct bestemd in dit bestemmingsplan.

Wordenseweg/Voorstraat

Volgens het vigerende bestemmingsplan mag over het enigszins verwaarloosde terrein van het bedrijf aan de Voorstraat 40 een doorsteek tussen de Wordenseweg en de Voorstraat gemaakt worden waaraan enkele bejaardenwoningen gebouwd zouden mogen worden. Een dergelijke doorsteek is nu niet meer wenselijk, met uitzondering van een langzaam verkeersverbinding. Beter zou het zijn de gaten in het bebouwingslint zowel langs de Wordenseweg als langs de Voorstraat op te vullen met een aantal vrijstaande of halfvrijstaande woningen. Om dit mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid voor het perceel opgenomen voor de bouw van maximaal 3 woningen. Het gaat om een vrijstaande woning met een maximale goothoogte van 6 meter aan de Voorstraat en één vrijstaande woning of twee halfvrijstaande woningen met een goothoogte van 3 meter aan de Wordenseweg. Over dit perceel is tevens door de gemeente een toekomstige rioolleiding gepland. Hiervoor wordt de ruimte geboden door middel van een groenstrook waarin ook een pad ten behoeve van langzaam verkeer aangebracht kan worden.

St. Antoniusstraat

Langs de St. Antoniusstraat zijn nog mogelijkheden volgens de vigerende plannen om een aantal woningen te bouwen. In totaal zouden hier langs de St. Antoniusstraat, afhankelijk van het woningtype, nog 6 à 7 woningen gebouwd kunnen worden. Deze vigerende mogelijkheden zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

Pastoor van Loonstraat

Voor het perceel naast Pastoor van Loonstraat 17 hebben burgemeester en wethouders op 16 december 1991 verklaard een bouwmogelijkheid op te nemen. Bij brief van 27 februari 2002 werd aangegeven dat de bouwmogelijkheid zal worden opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor deze vrijstaande woning is een bebouwingszone aangegeven.

Pastoor van Loonstraat / Voorstraat

Op het perceel achter de Voorstraat 77 / 79 aan de Pastoor van Loonstraat is het verzoek om een vrijstaande woning te mogen bouwen gehonoreerd. De woning is goed inpasbaar in de bestaande bebouwingsstructuur.

Hondstraat

Aan de Hondstraat is op het perceel naast nummer 5 een mogelijkheid om een woning te bouwen volgens het vigerende plan. Daarnaast is via een artikel 19 procedure de mogelijkheid geschapen om de schuur naast Hondstraat 30 te vervangen door een woning.

Bebouwing en beeldkwaliteit

Voorstraat

De Voorstraat dient het karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsbeeld te behouden. Belangrijk hierbij zijn de verspringende

rooilijn en de afwisseling in bouwhoogten en kapvormen. Deze worden gedetailleerd vastgelegd in dit bestemmingsplan.

In het centrum rondom de kerk moet de forsere bebouwing die het kerkplein omringt in stand blijven.

Provincialeweg/Wordenseweg

Langs de Provincialeweg en de Wordenseweg moet het bestaande open bebouwingsbeeld in stand blijven. De bijgebouwen dienen zoveel mogelijk achter de achtergevel geplaatst te worden om het open beeld te behouden. De bestaande bedrijfsbebouwing springt behoorlijk in het oog, zonder dat dit storend is. Wel zal er terughoudend omgegaan moeten worden met een verdere uitbreiding van oppervlakte en hoogten om het dorpsbeeld niet te verstoren. Tevens mogen de bedrijven niet teveel naar achteren uitbreiden, zodat ze niet verder het landelijk gebied indringen.

St. Antoniusstraat en de Schans

De bebouwing langs het noordelijke gedeelte van de St. Antoniusstraat mag twee bouwlagen met een kap hebben. De woningen in het zuidelijke gedeelte vormen de overgang naar het buitengebied en hebben overwegend één bouwlaag met een kap. Ook de vrijstaande woningen in de Schans vormen de overgang naar het buitengebied en hebben één bouwlaag met kap.

Wijzigingsgebied St. Antoniusstraat

De beeldkwaliteit van de toekomstige bebouwing van het wijzigingsgebied St. Antoniusstraat sluit aan bij het bestaande dorps bebouwingsbeeld. Dit betekent dat de woningen voorzien moeten worden van een kap. De hoogte bedraagt maximaal 2 bouwlagen met een kap, ook indien er appartementen worden gerealiseerd. Op de overgang naar het buitengebied is sprake van één bouwlaag met forse kap. Deze grote kappen en de groenvoorzieningen bepalen het beeld vanuit het landschap.

Bijgebouwen wonen

Schuren en bijgebouwen nemen een belangrijke plaats in bij een dorps bebouwingsbeeld. Bij de boerderijbouw was de schuur belangrijker dan het woonhuis en binnen een dorp kan een fors bijgebouw beschouwd worden als een tweede huis op het erf. Met name langs de Voorstraat, Provincialeweg en Wordenseweg zijn vaak forse (voormalige) agrarische bijgebouwen aanwezig. Door de vormgeving met kappen en de situering op grote percelen passen ze goed in de ruimtelijke structuur. Deze bijgebouwen staan bij voorkeur op het achtererf, achter de achtergevel van de woning, waardoor zoveel mogelijk doorzichten tussen de individuele woningen behouden blijven.

Voor alle woongebieden in de gemeente Maasdriel zal een uniforme bebouwingsregeling gaan gelden, waardoor alle inwoners dezelfde rechten en plichten hebben. In principe acht de gemeente een maximaal oppervlakte van 50 m² aan bijgebouwen voldoende als ondersteuning van de woonfunctie. Deze oppervlakte biedt volgens de gemeente in de meeste woongebieden van de gemeente Maasdriel voldoende ruimte

voor het herbergen van functies die tot het wonen gerekend kunnen worden

Echter gezien het grote aantal ruime percelen in Velddriel (meer dan 1.000 m²) langs de Voorstraat, Provincialeweg en Wordenseweg en het bestaande dorpse bebouwingsbeeld is de voorgestelde regeling voor dit dorp wellicht te beperkt. Voor percelen groter dan 400 m² is de regeling dan ook verruimd door boven de reeds toegestane oppervlakte van 50 m² een extra oppervlak aan bijgebouwen toe te staan van 10% van de overmaat van het perceel boven de 400 m² tot een maximum aan bijgebouwen van 150 m². Hierdoor wordt extra bergruimte gecreëerd en behoren ook eventuele hobbymatige agrarische activiteiten tot de mogelijkheden.

Naast deze maten worden er in het bestemmingsplan de volgende maximale bebouwingspercentages per perceel aangehouden die niet mogen worden overschreden:

- Vrijstaande woningen: 30%
- Halfvrijstaande woningen: 40%
- Gesloten bebouwing: 50%

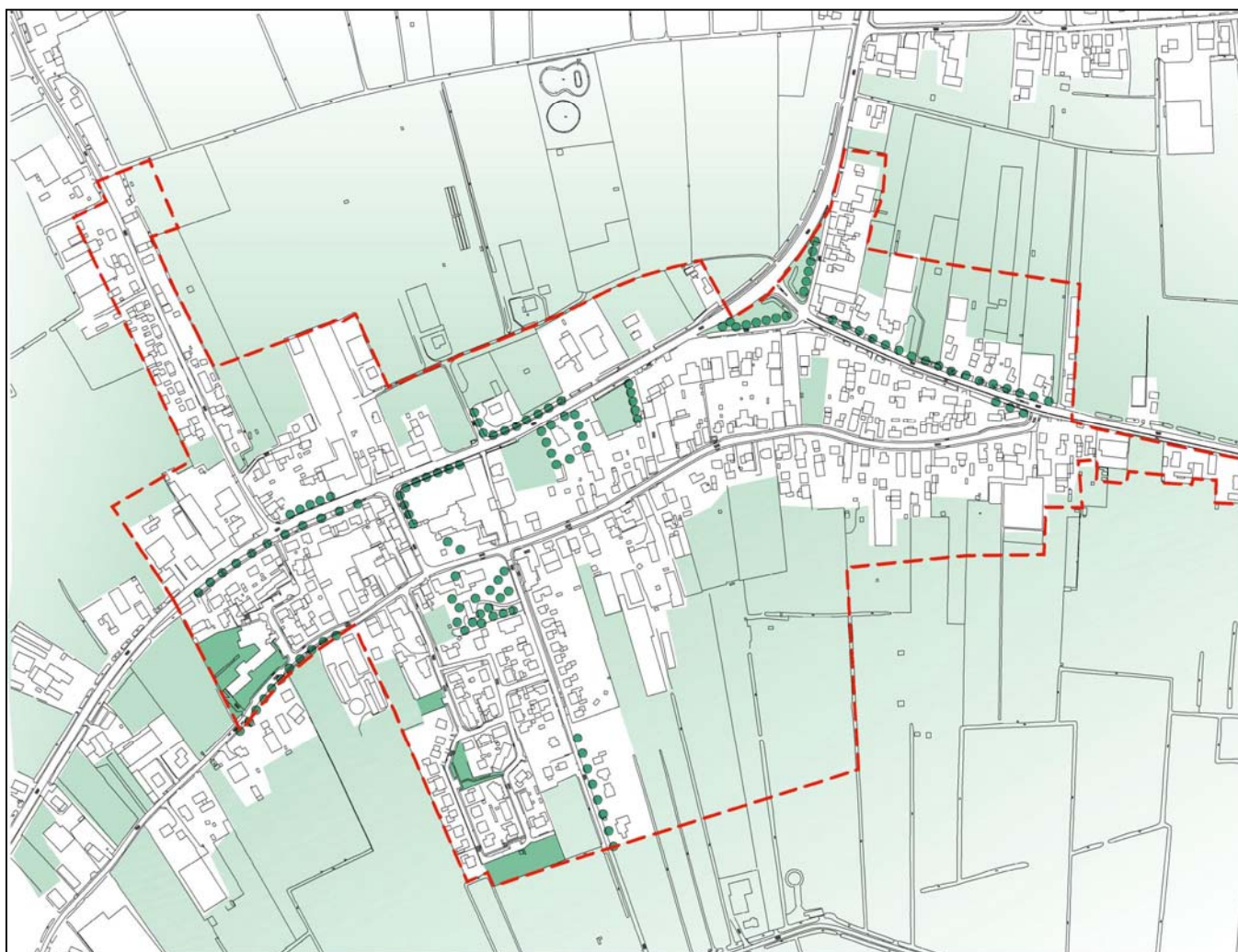
De bijgebouwen bij woningen mogen een maximale goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van maximaal 5 meter hebben.

Bijgebouwen bedrijven

Voor (agrarische) bedrijven, detailhandel en zakelijke dienstverlening is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. In principe geldt een maximum van 30%, waarbinnen een beperkte uitbreidingsmogelijkheid voor de bedrijvigheid aanwezig dient te zijn. Indien in de bestaande situatie al meer bebouwing op het perceel staat, is het bebouwingspercentage aangepast aan de huidige situatie. Om een goede bedrijfsvoering mogelijk te maken is de hoogteregeling wat ruimer dan de hoogteregeling van bijgebouwen bij woningen. Dit sluit ook beter aan bij de huidige situatie. De goothoogte van bijgebouwen bij bedrijven mag maximaal 4 meter bedragen en de nokhoogte maximaal 10 meter. Om de privacy van aangrenzende (woon)percelen te waarborgen is de eis opgenomen dat de bijgebouwen op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens geplaatst moeten worden. Door middel van een vrijstellingsbevoegdheid kan hiervan onder bepaalde voorwaarden worden afgeweken. Indien bestaande bijgebouwen reeds aan grotere afmeting hebben dan zijn deze afmetingen ook toegestaan.

Erfafscheidingen

Voor het gehele dorp geldt dat er aandacht moet zijn voor de plaatsing van erfafscheidingen met name op hoeken. In principe mogen erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, waaronder ook een zijgevel gekeerd naar het openbaar gebied wordt gerekend, niet hoger zijn dan 1 meter. Achter de voorgevelrooilijn mag een erfafscheiding een hoogte van maximaal 2 meter hebben.



-  plangrens
-  agrarisch gebied
-  openbaar groen
-  beeldbepalende bomen/boschages

Groen en Openbare ruimte

5. GROEN EN OPENBARE RUIMTE

5.1. Huidige situatie

Groen

Groen

In Velddriel is weinig openbaar groen aanwezig. Toch kent het dorp een groen karakter. Dit wordt veroorzaakt door het agrarische buitengebied dat aan alle kanten het dorp omringt en op sommige plaatsen binnendringt en door de volop aanwezige erfbeplanting. Met name langs de Provincialeweg is rondom enkele panden veel beplanting te vinden. Op een aantal plaatsen worden de wegen begeleid met bomen. Dit geldt voor de Provincialeweg, Wordenseweg, Voorstraat en St. Antoniusstraat. In het nieuwbouwwijkje de Schans liggen twee speelplekken en een hondenuitlaatveldje. Ook zijn er hier langs de straten her en der jonge bomen aangeplant.

Openbare ruimte

Provincialeweg en Wordenseweg

Binnen Velddriel is een duidelijk verschil in de inrichting waar te nemen tussen de Provincialeweg, waar de verkeersfunctie overheerst, en de Voorstraat die de uitstraling heeft van een authentieke dorpsstraat. De Provincialeweg heeft een breed profiel bestaande uit een rijbaan van asfalt met aan beide zijden vrijliggende fietspaden, vervolgens groene bermen en enkele sloten. In 2003 is de Provincialeweg gereconstrueerd. De Wordenseweg heeft hetzelfde, maar smaller profiel, met aan één zijde een vrijliggend fietspad.

Voorstraat

Het profiel van de Voorstraat lijkt vrij smal, doordat de bebouwing dicht op de weg staat. Het profiel bestaat uit een wegdek van klinkers en smalle trottoirs met hier en daar parkeervakken. Er zijn ook wat jonge bomen aangeplant.

Plein bij kerk

Het plein voor de kerk bestaat uit klinkers en dient met name voor parkeren. Er staan enkele forse bomen en op een aantal bankjes kan men de omgeving in zich opnemen. De kerktoren staat centraal op het plein.

Het pleintje voor het dorpshuis de Boxhof past qua ontwerp en inrichting bij het plein voor de kerk en wordt voornamelijk voor parkeren gebruikt.

De Schans en Velddriel-west

De straten in de wijkjes Velddriel-west en de Schans sluiten aan op de dorpse sfeer. Er zijn klinkers gebruikt en er zijn geen of maar aan één zijde trottoirs, die ook vaak in klinkerbestrating zijn uitgevoerd. Het parkeren vindt op eigen erf plaats of in parkeervakken langs de straat.

Hondstraat en St. Antoniusstraat

De Hondstraat en de St. Antoniusstraat hebben een landelijk karakter. De rijbaan is van asfalt en er zijn geen trottoirs, behalve aan een gedeelte van de oostzijde van de St. Antoniusstraat waar ook parkeervakken zijn gelegen. Langs de St. Antoniusstraat is aan het einde laanbeplanting aanwezig.

5.2. Beleidsdoelstellingen

Groen

groen

Het is belangrijk dat de directe relatie met het buitengebied in stand wordt gehouden. Bij bestaande en nieuwe woningen is als eis opgenomen dat er voldoende tussenruimte tussen de woningen aanwezig is. Er is verder nauwelijks groen in de kern behalve in privé-tuinen en in de bermen langs de Provinciale weg en de Wordenseweg. Daarnaast is er incidenteel laanbeplanting aanwezig. Deze moet gehandhaafd blijven. Het huidig openbaar groen dat in het wijkje de Schans gelegen is zal behouden blijven.

Wijzigingsgebied St. Antoniusstraat

In het wijzigingsgebied St. Antoniusstraat zal voorzien moeten worden in voldoende groenvoorzieningen. Deze groenvoorzieningen dienen aan te sluiten op het aangrenzende landschap. Tevens zullen de groenvoorzieningen ook voor bewoners van de nabijgelegen buurten goed en gemakkelijk bereikbaar zijn. De groenvoorzieningen spelen een belangrijke rol bij de waterhuishouding, door middel van sloten, retentievijvers of wadi's.

Openbare ruimte

Openbare ruimte

De Voorstraat en de straten in de Schans hebben reeds een dorpse sfeer die behouden dient te blijven. De Hondstraat en de St. Antoniusstraat hebben het uiterlijk van een weg in het buitengebied. Een meer dorpse inrichting, met bijvoorbeeld klinkers, zou gezien de toenemende bebouwing langs St. Antoniusstraat en de nieuwe weg categorisering volgens het Duurzaam Veilig beleid op zijn plaats zijn. De Hondstraat wordt in het Verkeersveiligheidsplan gezien als een weg buiten de bebouwde kom. Aangezien ook deze weg gedeeltelijk tot de dorpskern van Velddriel behoort, is ook hier een herinrichting wenselijk.

De Provincialeweg en de Wordenseweg hebben vooral een doorgaand karakter. Er is onlangs een reconstructie van de Provincialeweg uitgevoerd. Hierbij zijn buiten de bebouwde kom vrijliggende fietspaden aangelegd. Binnen de bebouwde kom zijn de fietspaden aanliggend en gescheiden van de hoofdrijbaan met een brede trottoirband. Op de kruising Provincialeweg/Wordenseweg is een rotonde aangelegd.

Bij de ontwikkeling van het wijzigingsgebied St. Antoniusstraat zal gekozen worden voor een dorpse sfeer van het openbaar gebied. De wegen zullen 30 km/uur straten worden.

6. FUNCTIONELE STRUCTUUR

6.1. Huidige situatie

Wonen

Wonen

Hoewel de woonfunctie in Velddriel de overheersende functie is, wordt deze afgewisseld door een scala aan bedrijven, winkels en voorzieningen. Deze functies zijn met name te vinden langs de oude linten van de Voorstraat en de Provincialeweg. Momenteel telt Velddriel circa 1500 inwoners. Voor het dorp geldt dat er in de afgelopen jaren geen aantallen woningen van betekenis zijn gebouwd. Sinds 1998 zijn 29 woningen voor bewoning gereed gekomen. Daarvan staan 14 woningen in de bebouwde kom. De rest is gebouwd in het buitengebied en het bedrijventerrein De Geerden.

Detailhandel

Detailhandel

Op de hoek van de Kapelstraat/Voorstraat is een supermarkt gevestigd. Iets verderop zijn aan de Voorstraat twee koopjeshallen, een fietsenwinkel en een winkel in bloemen en planten gevestigd. Aan de Wordenseweg is een vestiging van de Boerenbond aanwezig.

Dienstverlening

Dienstverlening

Wat betreft de dienstverlening zijn er in Velddriel twee kapsalons gevestigd. Eén aan de Provincialeweg en één aan de St. Antoniusstraat. Daarnaast is er een Rabobank gevestigd aan de Voorstraat.

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen

Aan het pleintje bij de Voorstraat liggen de kerk met begraafplaats, de pastorie en dorps huis de Boxhof. Aan de westelijke rand van het dorp liggen basisschool Deken Wehmeijer en jongerencentrum de Muggenheuvel. Aan de St. Antoniusstraat is de huisarts gevestigd.

Horeca

Horeca

Aan de Kapelstraat is een cafetaria gevestigd terwijl langs de Provincialeweg een café is gelegen.

Recreatieve voorzieningen

Recreatieve voorzieningen

Voor de recreatieve voorzieningen zijn de bewoners van Velddriel aangewezen op de gymzaal bij de Muggenheuvel of op de sportschool aan de Voorstraat. Buiten het plangebied zijn de voetbalvelden gelegen.

Bedrijven

bedrijven

In Velddriel zijn relatief veel bedrijven gevestigd. Langs de Voorstraat betreft dit met name agrarische bedrijvigheid, terwijl langs de Provincialeweg een aantal autobedrijven, groothandels en een keukencentrum zijn gevestigd.



- | | | | |
|---|---------------------------------------|---|-----------|
|  | plangrens |  | bedrijven |
|  | maatschappelijke voorzieningen | | |
|  | agrarische bedrijven | | |
|  | detailhandel, dienstverlening, horeca | | |

Functies

6.2. Beleidsdoelstellingen

Wonen

Wonen

Wonen blijft de hoofdfunctie in Velddriel. De woonfunctie kan zo mogelijk gecombineerd worden met beroep en bedrijf aan huis, mits dit binnen de milieunormen past en ruimtelijk aanvaardbaar is.

In de StructuurvisiePlus is een uitvoeringsprogramma woningbouwlocaties opgenomen. Hieruit blijkt dat de plaatselijke woningbehoefte met name voor starters en senioren urgent is.

Inbreiding

Er zijn een aantal mogelijkheden voor inbreidingen in Velddriel binnen de bestaande lintstructuren, die verdicht kunnen worden. Het gaat om zeven locaties waar één of enkele woningen tussen de bestaande lintbebouwing gebouwd kunnen worden. In totaal zouden minstens zeven woningen op de diverse inbreidingslocaties gebouwd kunnen worden. Deze inbreidingsmogelijkheden zijn sterk afhankelijk van particulier initiatief. Daarnaast gaat het over het algemeen om dure vrijstaande woningen. Voor deze mogelijkheden gelden de uitgangspunten uit de Nota Eigen Huis. Voor deze potentiële inbreidingslocaties zijn indirecte bouwmogelijkheden geschapen door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Uitbreiding binnen de rode contour

Ter voorziening in de woningbehoefte die uit de StructuurvisiePlus blijkt en mede om de doorstroming een impuls te geven is door de gemeente besloten het gebied ten oosten van de St. Antoniusstraat te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw.

Het gebied voor maximaal 45 woningen is circa 1,6 hectare groot.

Voor de daadwerkelijke samenstelling van het uiteindelijke woningbouwprogramma moet in een vroeg stadium het Plan van Eisen voor het op te stellen wijzigingsplan afgezet worden tegen de gegevens vanuit het Beleidsplan Wonen/WBO (of het meest recente woningbouwprogramma).

Na het besluit van de gemeenteraad van 9 juli 2002, waarbij is ingestemd met de principes en uitgangspunten van het Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland, bouwt de gemeente alleen nog voor doelgroepen naar behoefte.

Als richtlijn wordt de verdeling van circa 30% huur en 70% koop gehanteerd met een gemiddelde dichtheid van 20 woningen per hectare. Uitgegaan wordt van grondgebonden woningen. De te ontwikkelen woningen dienen als zodanig te worden uitgevoerd dat verkoop en verhuur kan plaats vinden aan doelgroepen (starters en senioren). De

prioriteit ligt bij de doelgroep starters. De woningen worden gebouwd met Woonkeur.

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen zullen voor de leefbaarheid van het dorp in stand worden gehouden en als zodanig bestemd worden.

Bedrijven

Bedrijven

De aanwezige bedrijvigheid in de lintstructuur is typerend voor Velddriel en maakt van oudsher onderdeel uit van een levendig dorp. De bestaande bedrijven zijn aanvaardbaar en kunnen in Velddriel gevestigd blijven, mits ze aan de milieunormen blijven voldoen. De bedrijven zullen een redelijke uitbreidingsruimte krijgen, zodat ze voldoende mogelijkheden houden om te blijven bestaan. Gezien de huidige omvang van een aantal bedrijven zijn er op de huidige locatie weinig mogelijkheden om verder te groeien. Voor een verdere groei zou verplaatsing naar een bedrijventerrein noodzakelijk zijn.

De bestemmingsregeling staat bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering” direct toe. Dit betreft bedrijven die een lagere ruimtelijke en milieukundige invloed op de omgeving hebben. Daarnaast zijn de categorie 3 bedrijven toegestaan die aanwezig waren ten tijde van de ter visie legging van dit plan. Voor het woon- en leefmilieu is hier sprake van een vergroeide situatie. Er wordt dan ook geen noemenswaardige overlast ervaren.

Nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 1 en 2 is mogelijk. Nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 3 wordt echter uitgesloten. Dit geldt ook voor de situaties waarin een nieuw bedrijf in categorie 3 zich wil vestigen op een locatie waar voorheen een bestaand categorie 3 bedrijf had gezeten.

Vanzelfsprekend zijn bedrijf en beroep aan huis mogelijk, mits de woonfunctie niet wordt aangetast.

Agrarische bedrijvigheid

De agrarische bedrijvigheid aan de Voorstraat kan, mits aan de milieunormen wordt voldaan, blijven bestaan. Er geldt voor agrarische bedrijvigheid een maximaal bebouwingspercentage van 30%. Alle agrarische bedrijvigheid hebben hierdoor nog enige uitbreidingsruimte, zonder dat sprake is van een te grote verdichting. Indien kassen worden gebouwd dient een afstand van minimaal 50 meter tot woningen van derden aanwezig te zijn.

De gemeente staat positief tegenover een verdere uitbreiding van het kassenbedrijf aan de Voorstraat 1 naar aanleiding van het verzoek van dit bedrijf. De gemeente acht het acceptabel om het achtererf tot op een

afstand van circa 250 meter vanaf de Voorstraat volledig met kassen te bebouwen met inachtneming van de in de voorschriften opgenomen bebouwingsregels. Voor de nieuwe kassen gelden hierin de volgende regels:

- Goothoogte maximaal 4 meter, bebouwingshoogte maximaal 10 meter;
- Afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter;
- Afstand tot woningen van derden minimaal 50 meter;

De gemeente wijst er met nadruk op dat de verruiming van de bebouwingsmogelijkheden alleen voor dit bedrijf zal gelden. Voor de overige agrarische bedrijven geldt een maximaal bebouwingspercentage van 30%.

In de planperiode zal zich het proces van bedrijfsbeëindiging en/of -verplaatsing verder aftekenen. Verdere investeringen in het landelijk gebied kunnen een hoger rendement krijgen, dan in de kern of kernrand. Als vervangende functie van de vrijkomende agrarische bedrijfsruimten zal, naast wonen, veelal aan kleinschalige bedrijvigheid moeten worden gedacht. Echter de bebouwing is te midden van een overwegende woonomgeving gelegen. Dit maakt een zorgvuldige begeleiding van de bedrijfsbeëindiging en van het zoeken naar een passend hergebruik noodzakelijk.

Tekenen deze ontwikkelingen zich af, dan zal door het gemeentebestuur in overleg met de eigenaren naar een passende hergebruiksfunctie worden gezocht. Alle betreffende bedrijven zijn positief tot “agrarisch bedrijf” bestemd. Dit betekent, dat op de eerste plaats voorzetting van de agrarische bedrijfsvoering mogelijk is.

Voor het hergebruik van eventueel vrijkomende agrarische bebouwing is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten naar bedrijvigheid met de volgende voorwaarden:

- De nieuwe activiteiten dienen te passen in desbetreffende omgeving (landbouw, natuur, landschap, cultuurhistorie, archeologie e.d.)
- Er vindt geen verhoging van de milieubelasting plaats;
- De activiteiten mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- Er vindt geen of geringe uitbreiding van de bebouwing plaats;
- Bestaande agrarische bedrijven mogen niet belemmerd worden;
- Er mag geen detailhandel plaats vinden;
- De activiteiten geven geen vergroting van de mobiliteit;
- Alleen categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan;
- Intensieve agrarische bedrijfsvoering is niet toegestaan;
- Het is ideaal voor functies die te groot zijn voor een woonkern, maar te klein voor bedrijventerrein.

Detailhandel

Volgens het Distributie Planologisch Onderzoek van de gemeente Maasdriel is er slechts een beperkte binding voor de dagelijkse boodschappen in Velddriel zelf. Men is met name aangewezen op de winkelvoorzieningen in Kerkdriel. Het beleid van de gemeente is enerzijds erop gericht om een winkelconcentratie in Kerkdriel na te streven. Anderzijds zullen beperkte ontwikkelingen mogelijk moeten blijven in Velddriel ten einde de leefbaarheid van de kern te kunnen blijven waarborgen. In dit kader wordt de mogelijkheid geschapen om nieuwe winkels te vestigen op het achterterrein van het perceel Voorstraat 84 en aan de Voorstraat 77/79 in combinatie met bovenwoningen. Dit zal een versterking van de aantrekkelijkheid van het centrumgebied betekenen. Voor de te realiseren detailhandel aan de Voorstraat 84 is opgenomen dat in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien dient te worden.

De keukenshowroom op de hoek Provincialeweg / Wordenseweg valt eveneens binnen de bestemming Detailhandel. Hierbij is echter expliciet aangegeven dat er op dit perceel uitsluitend volumineuze detailhandel is toegestaan.

Momenteel is op een aantal plaatsen in Velddriel de situatie aanwezig dat op een perceel één woonhuis wordt gecombineerd met een winkel in een bijgebouw. Vanuit het oogpunt van het functioneren van de winkel en voor het woongenot is dit niet altijd een ideale situatie. De combinatie van een winkel op de begane grond in combinatie met één of meerdere bovenwoningen/appartementen komt echter ook voor en is in principe goed inpasbaar in de bestaande ruimtelijke structuur. De gemeente wil in principe meewerken aan de mogelijkheid om op de locaties waar sprake is van een winkel met een losstaande dienstwoning een herontwikkeling mogelijk te maken waarbij een winkelruimte op de begane grond wordt gecombineerd met één of meerdere bovenwoningen. Om dit op een goede en ruimtelijke passende manier te doen zullen de bebouwingszone, de bebouwingsvoorschriften en het toegestane aantal woningen voor de betreffende percelen aangepast moeten worden. Er zijn echter nog geen concrete bouwplannen waarmee de gemeente kan instemmen en daarom wordt er nog geen directe aanpassing van het bestemmingsplan doorgevoerd. Wel is een wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende percelen in het bestemmingsplan opgenomen die de gewenste ontwikkelingen mogelijk moet maken. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de ligging en afmeting van de bebouwingszone te veranderen en om meerdere woningen toe te staan. De volgende voorwaarden zijn opgenomen om te zorgen voor een goede ruimtelijke en functionele inpassing:

- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;

- de bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- de dakhelling is minimaal 30° en maximaal 65°;
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter;
- de aan de straat gelegen zijde van de nieuwe bebouwingszone voegt zich in de rooilijn van het bestaande bebouwingslint;
- de bebouwingszone mag maximaal 15 meter diep zijn;
- detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- voor de woningen dient voorzien te worden in minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein;
- het voor het perceel geldende maximale bebouwingspercentage mag niet worden verhoogd.

Horeca

Het in de kern gelegen café en het cafetaria zijn bestemd als “horeca”. Horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

- categorie I: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren of zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- categorie II: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de vroege avonduren plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, automatiek;
- categorie III: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bardancings, discotheken, nachtclubs en coffeeshops;

Ter plaatse van het cafetaria aan de Kapelstraat is uitsluitend categorie II toegestaan. Bij het café aan de Provincialeweg zijn zowel categorie I als II toegestaan. Dit is in overeenstemming met de bestaande situatie. Niet toegestaan in Velddriel is horeca in categorie III.

Zakelijke dienstverlening

De bestaande bedrijvigheid in de zakelijke dienstverlening zijn als zodanig bestemd. Daarnaast is deze bestemming opgenomen voor het perceel Voorstraat 75. Voorheen was op dit perceel een kinderdagverblijf gevestigd. Dit is onlangs verhuisd zodat er een nieuwe bestemming voor het perceel gezocht werd. Gezien de ligging in het centrum van Velddriel en de uitstraling van het gebouw acht de gemeente de bestemming zakelijke dienstverlening acceptabel. Daarbij komt het feit dat het gebouw

in het verleden reeds als kantoor in gebruik is geweest. Als extra voorwaarde is opgenomen dat er in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien dient te worden.

Overige functies

De overige functies zullen als zodanig bestemd worden.

7. VERKEER

7.1. Huidige situatie

algemeen

De Provincialeweg N831 die door Velddriel loopt vormt de verbinding tussen de dorpen Well, Ammerzoden, Hedel, Velddriel, Kerkdriel en is via de N322 verbonden met Hurwenen, Rossum en Heerewaarden. Daarnaast heeft de N831 een directe aansluiting op de A2 bij bedrijventerrein De Geerden. De Provincialeweg is een van de drukste wegen in de gemeente Maasdriel, er maken zo'n 15.000 motorvoertuigen per etmaal gebruik van deze weg. Via de Wordenseweg kan men van de Provincialeweg naar Kerkdriel rijden. De overige wegen in Velddriel zijn woonstraten of wegen die het buitengebied ontsluiten.

Openbaar vervoer

Openbaar Vervoer

Vanaf 1 januari 2003 wordt Velddriel bediend worden door een Arriva-lijn.

Fietsverkeer

Fietsverkeer

Voor het fietsverkeer zijn langs de Provincialeweg en de Wordenseweg vrijliggende fietspaden aanwezig.

Parkeren

Parkeren

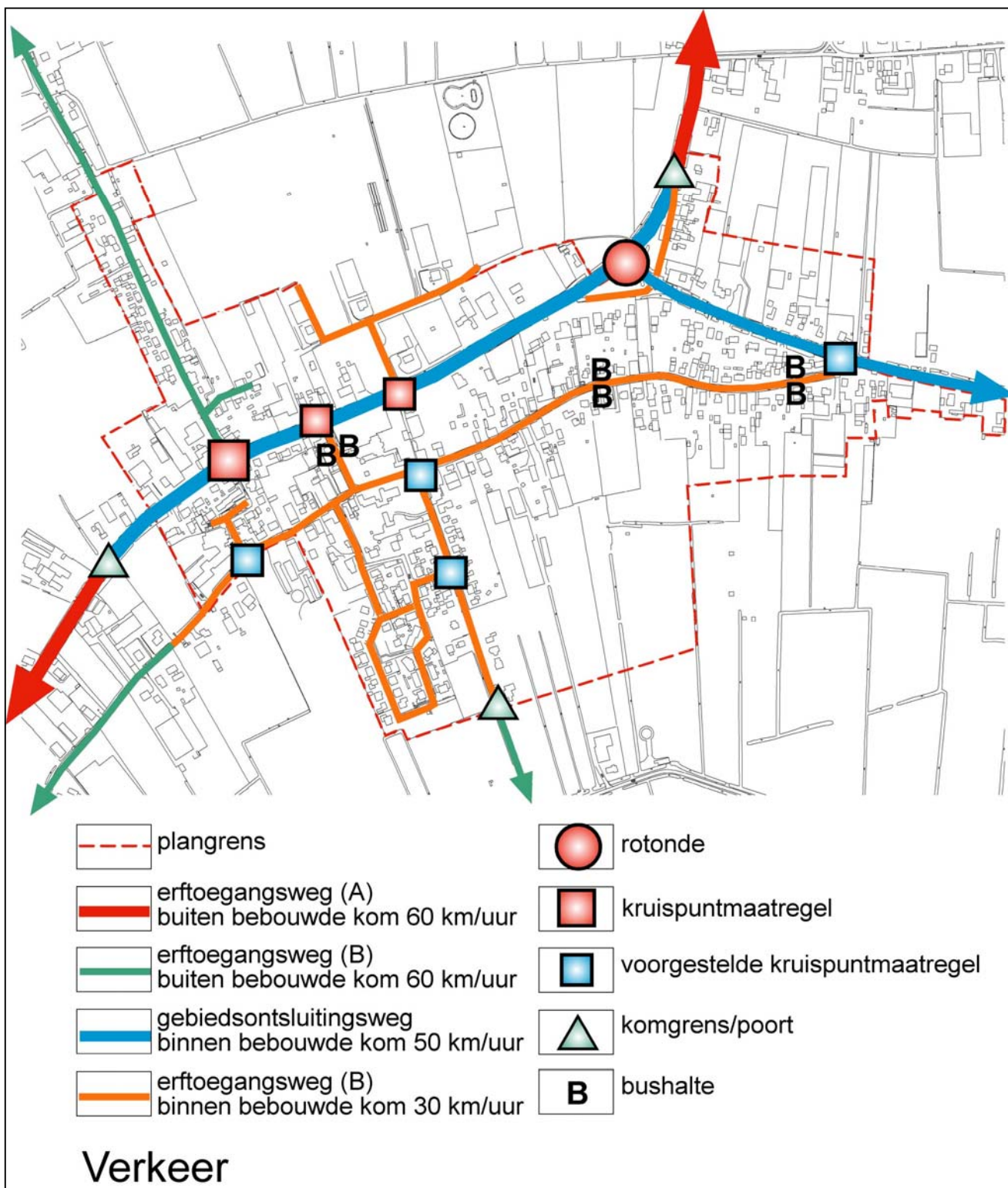
Een groot deel van het parkeren vindt plaats op eigen erf. Langs de meeste woonstraten zijn her en der echter ook parkeervakken gelegen. Ook op het pleintje voor de kerk en bij het dorps huis zijn parkeergelegenheden.

7.2. Beleidsdoelstellingen

Duurzaam Veilig

De gemeente Maasdriel heeft in september 2000 het Gemeentelijk Verkeersveiligheidsplan vastgesteld. In dit plan wordt het beleid en de maatregelen geformuleerd die volgen uit het beleid voor Duurzaam Veilig. Als basisprincipes van het gemeentelijk verkeers- en vervoersbeleid gelden de volgende uitgangspunten:

- Duurzaam Veilig wordt als uitgangspunt genomen;
- Het zo veel mogelijk gebruikmaken c.q. benutten van de bestaande infrastructuur;
- Voor ritten binnen de gemeente wordt gestreefd naar een zo groot mogelijk aandeel fietsers en voetgangers;
- Het zo efficiënt mogelijk geleiden van het externe en interne autoverkeer;
- Het maximaal proberen te faciliteren van het openbaar vervoer;
- Het behouden c.q. verbeteren van de leefbaarheid.



Duurzaam Veilig betekent dat aan alle delen van het wegennet één van de volgende functies worden toegekend:

- *Stroomfunctie*: snel verwerken van het doorgaande verkeer (stroomwegen);
- *Ontsluitingsfunctie*: net bereikbaar maken van wijken en kernen (gebiedsontsluitingswegen);
- *Verblijfsfunctie*: het toegankelijk maken van de directe woon-/leefomgeving (erftoegangswegen).

Wegcategorisering

Bij de categorisering van het wegennet wordt gestreefd naar zo groot mogelijke verblijfsgebieden en een beperkt aantal gebiedsontsluitingswegen voor de afwikkeling van het verkeer. De wegen die worden aangewezen als gebiedsontsluitingsweg hebben een maximumsnelheid binnen de bebouwde kom van 50 km/uur en buiten de bebouwde kom van 80 km/uur. De overige wegen krijgen een erftoegangsfunctie, met een maximumsnelheid van 30 km/uur binnen de bebouwde kom en 60 km/uur buiten de bebouwde kom. Een weg met een stroomfunctie komt binnen het plangebied niet voor.

Categorisering Velddriel

De Provincialeweg is volgens de wegcategorisering binnen de bebouwde kom een gebiedsontsluitingsweg. De weg heeft een maximumsnelheid van 50 km/uur. Dit geldt ook voor de Wordenseweg. Buiten de bebouwde kom is de Provincialeweg een Erftoegangsweg (A) waarvoor een maximum snelheid van 60 km/uur geldt.

De gehele Hondstraat en de St. Antoniusstraat zijn volgens de wegcategorisering buiten de bebouwde kom gelegen en hebben de categorie erftoegangsweg (B). De maximum snelheid is hier 60 km/uur. De overige wegen in het plangebied liggen binnen de bebouwde kom en hebben de categorisering erftoegangsweg B. Deze dienen ter ontsluiting van de aanliggende percelen en samenhangende activiteiten. De maximum snelheid is 30 km/uur.

In het kader van het GVVP is op het kruispunt Provincialeweg en Wordenseweg een rotonde aangebracht. Tevens is de gehele Provincialeweg in de bebouwde kom van Velddriel gereconstrueerd waarbij vrijliggende fietspaden zijn aangebracht en de oversteekmogelijkheden zijn verbeterd.

Fietsverkeer

Fietsverkeer

In het Verkeersveiligheidsplan worden voor het fietsverkeer maatregelen voorgesteld voor de Provincialeweg. In de reconstructie van de Provincialeweg zijn buiten de bebouwde kom vrijliggende fietspaden aangelegd. Binnen de bebouwde kom zijn de fietspaden aanliggend en van de hoofdrijbaan gescheiden door een brede trottoirband.

Openbaar Vervoer

Het streven van de gemeente is om de bestaande openbaar vervoer route door Velddriel te handhaven. Op de routes waar openbaar vervoer over erftoegangswegen rijdt (de Kapelstraat en Voorstraat) zijn aangepaste plateaus noodzakelijk. Het comfort voor de inzittenden moet hier gewaarborgd blijven, terwijl de snelheid afgedwongen moet worden.

Wijzigingsgebied St. Antoniusstraat

De wegen in het toekomstige woongebied zullen als 30 km/uur wegen worden uitgevoerd. Indien er wordt uitgegaan van 6 voertuigbewegingen per woning per etmaal zal het nieuwe woongebied circa 450 voertuigbewegingen per etmaal genereren. Deze voertuigen zullen via de St. Antoniusstraat richting de Voorstraat of de Laarstraat kunnen rijden vanwaar ze zich over de rest van het wegennet zullen verspreiden.

De volgende parkeernormen zullen worden aangehouden (ASVV, mei 2004):

Woning duur: 2,0-2,2 parkeerplaatsen per woning (0,3 bezoekers)

Woning midden: 1,8-1,9 parkeerplaatsen per woning (0,3 bezoekers)

Woning goedkoop: 1,4-1,7 parkeerplaatsen per woning (0,3 bezoekers)

8. MILIEU

8.1. Huidige situatie

Milieu

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal bedrijven. Daarnaast zijn er een aantal zogenaamde bijzondere functies aanwezig.

Op de kaart “bedrijven en bijzondere functies” is aangegeven waar de verschillende bedrijven zijn gelegen. Hieronder volgt een opsomming van de bedrijven met de bijbehorende SBI-codes, normafstanden en milieucategorieën.

Adres	Soort bedrijf	SBI-code	Normafstand	Milieu categorie
Hondstraat 32	Kattenpension	9305	100 m	3
Kapelstraat 11	Supermarkt	5211	30 m	2
Kapelstraat 5	Cafetaria	553	30 m	2
Kromakkerweg 1	Autocleaning	5020.5	30 m	2
Kromakkerweg 1	Groothandel pvc	5153	50 m	3
Mgr. Verhoeksstraat 30	Autorijschool			
Provincialeweg 45/47	Timmerwerkplaats en opslagloods	45.A	50 m	3
Provincialeweg 53	Kapsalon	9302	10 m	1
Provincialeweg 55	Café	554	50 m	3
Provincialeweg 59	Keukencentrum	52.A	10 m	1
Provincialeweg 73	Groothandel in tuinmeubelen	517	30 m	2
Provincialeweg 72/74	Agrarische champignonkwekerij	0112.4	30 m	2
Provincialeweg 88	Transportbedrijf/aannemersbedrijf	6024	100 m	3
Provincialeweg 88a	Autoverkoop en herstel	50-	30 m	2
Provincialeweg 96-98	Autoverkoop en herstel	50-	30 m	2
Provincialeweg ong. (tussen 98 en 100)	Verhuur land- en tuinbouwgereedschap	713	50 m	3
Provinciale weg 100	Detailhandel in automaterialen	52	10 m	1
St. Antoniusstraat 2	Kapsalon	9302	10 m	1
Voorstraat 1	Agrarische tuinderij	0112.3	30 m	2
Voorstraat 27	Agrarisch rundvee	0121	100 m	3
Voorstraat 29	Bloemenwinkel	52	10 m	1
Voorstraat 40	Computer service bureau	52	10 m	1
Voorstraat 47	Klompenmakerij	203, 204	100 m	3
Voorstraat 49	Agrarisch rundvee	0121	100 m	3
Voorstraat 49	boomgaard	0112.3	50 m	3
Voorstraat 51	Agrarisch rundvee	0121	100 m	3
Voorstraat 55	reparatie	52	10 m	1
Voorstraat 57	Agrarische tuinderij	0112.3	50 m	3
Voorstraat 60	Groothandel in vloerplaten	5153	50 m	3
Voorstraat 61	Agrarische akkerbouw / fruitteelt	01.11/01.13	30 m	2
Voorstraat 65	Rabobank	65	30 m	2
Voorstraat 69	Koopjeshal	52	10 m	1

Voorstraat 70-72	Sportcentrum	9262	30 m	2
Voorstraat 106	opslagloods			
Wordenseweg 27	Boerenbondwinkel	52	10 m	1
Wordenseweg 35	Medical service Kronenburg			
Wordenseweg 36	Agrarische champignonkwekerij	0112.4	30 m	2
Wordenseweg 40	Loonwerkersbedrijf			
Wordenseweg 48	Transportbedrijf/Aannemersbedrijf	45	50 m	3

Dit zijn bedrijfstypen die door hun activiteiten en situering ten opzichte van de bebouwing over het algemeen goed in het dorp passen.

Binnen het plangebied zijn enkele bijzondere voorzieningen aanwezig. Op de kaart “bedrijven en bijzondere voorzieningen” is aangegeven waar ze gesitueerd zijn. Het betreft de volgende voorzieningen:

Adres	Soort voorziening	SBI-code	Normafst and	Milieu categorie
Voorstraat 71	Dorpshuis de Boxhof	9133.1	50 m	3
Kapelstraat	Kerk	9131	30 m	2
St. Antoniusstraat 27	Huisarts	8512	10 m	1
Voorstraat 75	Kinderdagverblijf	8513	10 m	1
Voorstraat 126	Basisschool	801	30 m	2
Voorstraat 126	Gymzaal/jongerencentrum	9262	30 m	2

Het betreft voorzieningen van een zodanig aard en ligging dat zij passen in het woongebied. Er doen zich geen conflictsituaties voor.

8.2. Beleidsdoelstellingen

Bedrijvigheid

Qua milieuhinder van bedrijven en voorzieningen doen zich momenteel geen conflictsituaties voor.

De bestemmingsregeling staat bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering” direct toe. Dit betreft bedrijven die een lagere ruimtelijke en milieukundige invloed op de omgeving hebben. Daarnaast zijn de categorie 3 bedrijven toegestaan die aanwezig waren ten tijde van de ter visie legging van dit plan. Voor het woon- en leefmilieu is hier sprake van een vergroeide situatie. Er wordt dan ook geen noemenswaardige overlast ervaren.

Nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 1 en 2 is mogelijk. Nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 3 wordt echter uitgesloten. Dit geldt ook voor de situaties waarin een nieuw bedrijf in categorie 3 zich wil vestigen op een locatie waar voorheen een bestaand categorie 3 bedrijf had gezeten.

De wijzigingsgebieden in het bestemmingsplan waar toekomstige nieuwe woningbouw is geprojecteerd worden echter vaak doorsneden door hindercirkels van bedrijven en agrarische bedrijvigheid. Alvorens de woningbouw door middel van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk is zal aangetoond moeten worden dat de belastende bedrijfsactiviteit is beëindigd of aangepast dan wel anderszins een aanvaardbaar woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd.

Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit vormt een belangrijke factor bij de beoordeling van de vraag of een milieugevoelige functie binnen het plangebied mogelijk is. Artikel 9 Bro stelt een bodemonderzoek verplicht, alvorens tot woningbouw overgegaan kan worden. Indien door middel van een wijzigingsbevoegdheid een bestemming wordt gewijzigd in Woondoeleinden dient dan ook uit een onderzoek naar bodemkwaliteit te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

Bodemkwaliteit wijzigingsgebied St. Antoniusstraat

Voor het wijzigingsgebied St. Antoniusstraat is reeds een bodemonderzoek uitgevoerd ten einde de mogelijkheden voor woningbouw te bepalen. In juni 2004 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek blijkt dat voor het grootste deel van de locatie vanuit bodemkwaliteit geen beperkingen bestaan voor woningbouw. Slechts ter plaatse van een voormalige stookplaats in het noordwestelijke deel van de locatie werd in de bovengrond een matig verhoogd gehalte voor zink aangetoond.

Middels een aanvullend nader bodemonderzoek (juni 2004) is deze grondverontreiniging met zink verticaal en horizontaal in voldoende mate afgeperkt. De omvang van grondverontreiniging met matig verhoogde gehalten aan zink wordt geschat op circa 10 m³ bodemvolume. Aangezien in de grond slechts een matig verhoogd gehalte voor zink is aangetoond is in het kader van de Wet bodembescherming geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Daarnaast bestaat er geen saneringsnoodzaak.

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet Geluidhinder moet bij wijziging van bestemmingen akoestisch onderzoek gedaan worden naar de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten als gevolg van wegen, spoor-, tram- en metrowegen en industrieterreinen.

In Velddriel zijn de Provincialeweg en de Wordenseweg gebiedsontsluitingswegen waarlangs een onderzoekszone aanwezig is. In het bestemmingsplan zijn nieuwe directe woonbestemmingen opgenomen op het perceel naast de Boerenbond aan de Wordenseweg en op het perceel tussen Provincialeweg nummer 67 en 69. Op deze

Wegverkeerslawaaï

percelen was woningbouw al door een artikel 19-procedure mogelijk gemaakt. In deze procedures zijn reeds hogere grenswaarden verleend. Voor de woning ten oosten van Provincialeweg 76 welke door middel van een wijzigingsbevoegdheid gebouwd kan worden zijn eveneens hogere grenswaarden verleend.

De woningen welke door middel van een wijzigingsbevoegdheid op de percelen tussen Provincialeweg 71 en 73, ten oosten Provincialeweg 78, ten oosten Provincialeweg 69, Wordenseweg tussen 40 en 48, Voorstraat 40 en de hoek Provincialeweg/Kapelstraat gebouwd kunnen worden, vallen binnen de zone van de Provincialeweg of de Wordenseweg. Voor deze woningen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch Onderzoek woningbouw Kern Velddriel, Pouderoyen Compagnons, mei 2005).

Voor alle woningen blijkt de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) te worden overschreden. De maximaal te ontheffen geluidsbelasting van 65 dB(A) wordt echter niet overschreden. Voor deze woningen is een verzoek tot vaststelling van hogere grenswaarde bij de provincie aangevraagd. De provincie heeft op 25 februari 2005 besloten een hogere grenswaarde te verlenen voor de te bouwen woning tussen de nrs. 76 en 78 aan de Provinciale weg, en op 7 oktober 2005 is een hogere grenswaarde verleend voor de overige woningen.

Akoestisch onderzoek wijzigingsgebied St. Antoniusstraat

Het wijzigingsgebied St. Antoniusstraat valt binnen de onderzoekszones van de Laarstraat en het gedeelte van de St. Antoniusstraat dat buiten de bebouwde kom ligt. Beide wegen zijn in het Gemeentelijk Verkeersveiligheidsplan uit september 2000 aangewezen als erftoegangsweg type B met een maximum snelheid van 60 km/uur. Voor deze wegen is door middel van een eenvoudig en globaal akoestisch onderzoek de 50 dB(A)-contour berekend. Uit deze berekeningen blijkt dat het plangebied buiten de 50 dB(A)-contouren is gelegen en dat er vanuit wegverkeerslawaaï geen belemmeringen zijn voor het oprichten van woningen.

De overige wegen in de omgeving van het plangebied zijn in het Gemeentelijk Verkeersveiligheidsplan aangewezen als 30 km/uur-wegen. Hiervoor behoeft in het kader van de Wet geluidshinder geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Luchtkwaliteit

Volgens het Besluit Luchtkwaliteit 2005 mag er voor de natuurlijke stof zeezout een aftrek op het achtergrondniveau en overschrijdingsdagen van fijn stof gedaan. De aftrek voor de gemeente Maasdriel bedraagt $4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het achtergrondniveau. In heel Nederland mag 6 overschrijdingsdagen worden afgetrokken. Het aantal overschrijdingsdagen van fijn stof als gevolg van het achtergrondniveau

bedraagt in 2010 al 44 dagen (38 dagen na correctie zeezout). In 2015 bedraagt het 41 (35) overschrijdingsdagen. In 2010 is er voor het achtergrondniveau al een overschrijding van de grenswaarde, in 2015 zal ten gevolge van de maatregelen die landelijk worden ingevoerd er net geen overschrijding van de grenswaarde plaatshebben.

Door de drukke Provincialeweg N831 en de Wordenseweg (waar de bouwmogelijkheden aan liggen) is het dus logisch dat er een verdere overschrijding van 24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden, plaatsheeft. Het maximaal aantal overschrijdingsdagen in 2010 en 2015 bedragen respectievelijk 64 en 60 dagen (na correctie is dat 58 en 54 dagen). De bouwmogelijkheden zijn dusdanig gering (20 woningen) dat er geen significante verslechtering van de luchtkwaliteit wordt berekend. Alle berekeningen zijn uitgevoerd met het Car II-rekenprogramma versie 4.0. Het onderzoek is als een externe bijlage opgenomen.

9. WATERHUISHOUDING

9.1. Beleid

Rijksbeleid

Vierde nota waterhuishouding

De hoofddoelstelling van deze nota luidt als volgt: 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw (WB 21)

Het waterbeleid voor de eenentwintigste eeuw gaat uit van drie principes: 'anders omgaan met waterbeheer', 'ruimte voor water' en 'meervoudig ruimtegebruik'.

Anders omgaan met waterbeheer

Om veiligheid te creëren en om schade door wateroverlast en door droogte te voorkomen of te beperken, is gekozen voor de volgende drietrapsstrategie voor het watersysteem zelf:

1. overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en in oppervlaktewater;
2. zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen, waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
3. pas als 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders.

De drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' dient in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe gehanteerd te worden en object van bestuurlijke en bestuursrechtelijke toetsing te zijn.

De primaire keuze om meer water vast te houden in het eigen gebied is niet alleen van belang bij veel neerslag. Het kan ook helpen om de verdroging van natuurterreinen te bestrijden en in perioden van droogte watertekorten aan te vullen. De afhankelijkheid van aanvoer van gebiedsvreemd water van elders neemt daardoor af, wat in verschillende delen van Nederland ook de waterkwaliteit en daarmee ook de landbouw en natuur ten goede zal komen.

Ruimte voor water

Het watersysteem moet betrouwbaar, duurzaam en bestuurbaar zijn. Betrouwbaarheid houdt in dat de burger, ook op termijn, bescherming wordt geboden bij hoog water en dat wateroverlast door regenval zoveel mogelijk wordt voorkomen.

De keuze voor een duurzaam watersysteem betekent dat geen besluiten worden genomen die de toekomstige samenleving de mogelijkheid

ontnemen om in te spelen op veranderende omstandigheden. Dat kan onder andere door nu al voldoende ruimte voor water te reserveren.

Provinciaal beleid

Stroomgebiedsvisie Rivierengebied

Als hoofddoelstelling voor de regionale waterhuishouding in het Rivierengebied geldt het realiseren van duurzame, veerkrachtige watersystemen in zowel stedelijk gebied als landelijk gebied. De stroomgebiedsvisie geeft inzicht in de aard en omvang van de wateropgaven die voor het Rivierengebied relevant zijn. Deze wateropgaven zijn geordend naar het nu en in de toekomst voorkomen van wateroverlast, het bereiken van de natte natuurdoelen, het veiligstellen van de drinkwatervoorziening en het voorkomen van watertekort.

Waterschap rivierenland

Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied (IWGR) II

Het waterbeleid in de Bommelerwaard wordt gevoerd door het Waterschap Rivierenland. Het beleid is geformuleerd in IWGR 2002 – 2006 (IWGR-2)¹.

Voor een aantal thema's is beleid geformuleerd:

1. Waterkwantiteit

Hierbij zijn de veerkracht van het watersysteem en het zoveel mogelijk vasthouden van water uitgangspunt. De waterbeheerders wensen toe te werken naar een meer flexibel peilbeheer, met per gebruiksfunctie (landbouw, natuur e.d.) een optimale grondwatersituatie.

2. Landschap, natuur en cultuurhistorie

De waterschappen nemen het voortouw als het gaat om het herstellen en beschermen van waardevolle zaken die aan het watersysteem verbonden zijn. Aandacht wordt besteed aan ondermeer het realiseren van groene verbindingen en natuurvriendelijke oevers, maar ook aan een goede bescherming van cultuurhistorisch waardevolle waterlopen en aan water gebonden gebouwen.

3. Waterkwaliteit

Voor dit thema wordt ondermeer aandacht besteedt aan zaken als extra zuivering van rioolwater dat op polderwater wordt geloosd, sanering aan de bron, aanpak van diffuse bronnen en vergunningverlening en natuurlijker inrichting van watergangen.

4. Stedelijk water

¹ Gepubliceerd maart 2002.

Het benutten van de waterkansenkaart bij nieuwe locaties en het opstellen van waterplannen voor bestaand stedelijk gebied moet de inbreng van het waterbelang in het stedelijk gebied verder implementeren.

5. Waterbodems

Gestreefd wordt naar sanering van vervuilde waterbodems en zoveel mogelijk verantwoord hergebruik van verontreinigde bagger.

Gemeente Maasdriel

De gemeente Maasdriel heeft de laatste jaren meer aandacht voor waterbeheer. Behalve in beleid wordt deze aandacht ook geconcretiseerd in de directe woonomgeving.

9.2. Waterhuishouding bestaand stedelijk gebied Velddriel

Velddriel is gelegen op relatief hoge gronden. Hier vindt infiltratie plaats waarmee het grondwater wordt gevoed. Het beleid is gericht op het vasthouden van gebiedseigenwater en het voorkomen van wateroverlast. Met name door afkoppelen van verhard oppervlak in combinatie met infiltratie- en percolatievoorzieningen kan hier invulling aan worden gegeven. Het streven naar ecologisch gezond water is gericht op het voorkomen van emissies naar het grondwater, zeker gezien de functie van de Bommelerwaard als gebied voor drinkwatervoorziening. Dit betekent onder meer dat materiaalgebruik dient te voldoen aan de eisen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Tevens dient het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen vermeden te worden.

Aangezien er in het plangebied geen watergangen van betekenis lopen en het grotendeels een beheerbestemmingsplan betreft waarin slechts beperkte ontwikkelingen plaats kunnen vinden zijn de mogelijkheden om duurzaam waterbeheer voor de bestaande bebouwing via het bestemmingsplan te concretiseren beperkt.

De gemeente stelt zich op het standpunt dat bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals de bebouwing van inbreidingslocaties het hemelwater absoluut niet meer mag worden geloosd op het gemengde rioleringsstelsel. Het water dient te worden afgevoerd via watergangen of worden geïnfiltreerd in de bodem.

Langs de Provincialeweg loopt een A-watergang welke als zodanig bestemd is. Aan weerszijden van de watergang is een 4 meter brede Keurzone aanwezig.

9.3. Waterhuishouding wijzigingsgebied St. Antoniusstraat

Geohydrologie

Plangebied ligt op een rivieroeverwal bestaande uit jonge rivierklei van matig zandige en lichte klei op een zandpakket dat op een diepte van 1,30 tot 2,00 m-mv ligt.

Oppervlaktewater

Er lopen een aantal noord-zuid gerichte watergangen door het gebied die aansluiten op de A-watergang langs de Laarstraat. Deze watergangen zorgen voor de afwatering van de agrarische percelen.

Uitgangspunten

Waterkansenkaart

Het gebied is vanuit oogpunt van de waterkansenkaart gedeeltelijk geschikt en gedeeltelijk zeer geschikt voor bebouwing.

Waterbergingskansenkaart

Het gebied ligt niet in een zoekgebied voor waterberging in het kader van de Stroomgebiedsvisie Rivierengebied.

Afvoer vuilwater en hemelwater

Uitgangspunt is dat het verhard oppervlak van nieuwe bebouwing niet aangekoppeld wordt op de riolering. In eerste instantie dient te worden onderzocht op infiltratie van het hemelwater mogelijk is. Is dit niet mogelijk dan wordt de mogelijkheid van afvoer naar het oppervlaktewater bekeken. De infiltratiemogelijkheden van het gebied zullen nader onderzocht moeten worden in het kader van het definitieve wijzigingsplan.

Als infiltratie niet mogelijk is, kan het hemelwater van schoon dakoppervlak worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat afstroomt van wegen en parkeerplaatsen mag via een filter lozen op het oppervlaktewater.

Om de versnelde afvoer van hemelwater door toename van het verhard oppervlak te compenseren is het nodig dat compenserende berging aangelegd wordt. Deze kan bestaan uit een voorziening die loost op het oppervlaktewater of uit een uitbreiding van het oppervlaktewater.

Het ontwerp van de waterhuishouding en de benodigde bergingscapaciteit zijn afhankelijk van het definitieve stedenbouwkundige plan dat als basis voor het wijzigingsplan zal dienen. Wel dienen de volgende uitgangspunten aangehouden te worden:

Afvoernorm: 1,5 l/s/ha

Maatgevende bui: T=10 + 10%

9.4. Watertoets

In het kader van de watertoets is het voorontwerpbestemmingsplan aan het Waterschap Rivierenland toegezonden. De enige opmerking van het waterschap betrof het opnemen op de plankaart en in de voorschriften van de A-watergang langs de Provincialeweg. De 4 meter brede Keurzone aan weerszijden van deze A-watergang moet in de toelichting genoemd worden.

10. ARCHEOLOGISCHE WAARDEN



*Archeologisch waardevol terrein
ten oosten Hondstraat*

Op de Archeologische Monumenten Kaart is het gebied ten oosten van de Hondstraat en ten noorden van de Kromakkerweg aangemerkt als terrein van zeer hoge archeologische waarde. Een gedeelte van dit terrein valt in het bestemmingsplan Kern Velddriel. Dit gedeelte zal in het bestemmingsplan dan ook worden aangemerkt als Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol terrein. Indien in het gebied met deze aanduiding een nieuwe ontwikkeling gaat plaatsvinden, mag de archeologische en/of cultuurhistorische waarde niet worden aangetast. Hierover dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek of een andere door het college van burgemeester en wethouders van Maasdriel aan te wijzen terzake deskundige.

Het wijzigingsgebied St. Antoniusstraat wordt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden aangewezen als gebied met een hoge trefkans voor archeologische vondsten. Voor dit gebied is in april 2004 een archeologisch inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek kwam de volgende conclusie naar voren:

“Op het onderzoeksterrein is een crevasse-afzetting aanwezig. Deze bestaat uit een zandlaag. Uit de scherpte of abrupte overgang naar de daarboven gelegen overspoelingslaag kunnen we concluderen dat het niveau waarop eventueel bewoningsresten te verwachten zijn (het vroegere maaiveld) geërodeerd is. De gelaagdheid van de overspoelingslaag maakt duidelijk dat deze gronden onderhevig waren aan regelmatige overspoelingen en nooit lang droog zullen hebben gestaan. De gronden op het onderzoeksterrein lijken hierdoor niet geschikt te zijn geweest voor bewoning. Mede gezien het feit dat er in geen enkele boorkern een aanwijzing is gevonden welke kan duiden op menselijke activiteit, kan geconcludeerd worden dat eventuele sporen op het onderzoeksterrein vermoedelijk niet meer aanwezig zullen zijn.

Op basis van de onderzoeksresultaten is het niet noodzakelijk om een archeologisch vervolgonderzoek op het onderzoeksterrein uit te laten voeren. De eventueel aanwezige sporen van menselijke activiteiten op de daarvoor geschikte gronden zullen vernietigd zijn door overstromingen, waaraan het gebied onderhevig is geweest. Alle besluitvorming dient echter plaats te vinden in overleg met de Provinciale Archeoloog van de provincie Gelderland.”

Voor de overige wijzigingsgebieden is een archeologisch onderzoek verplicht gesteld bij de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid.

11. FLORA EN FAUNA

Vogel- en/of Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van bestaande ruimtelijke activiteiten danwel bij nieuwe ruimtelijke activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante, negatieve gevolgen zijn te verwachten van de voorgenomen activiteiten op de te beschermen natuurwaarden van de aangewezen gebieden.

Onderhavig plangebied is niet gelegen in een aangewezen Vogelrichtlijngebied danwel aangemeld Habitatrichtlijngebied.

Ecologische Hoofdstructuur

Onderhavig plangebied is niet gelegen in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur en voorgenomen initiatief heeft hier derhalve geen invloed op. De buitendijkse gronden maken wel onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Onderhavig initiatief heeft echter geen invloed op deze structuur.

Flora- en Faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten beschermd worden. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002).

Hiertoe zijn met name de volgende verboden van belang:

- verbod om beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- verbod tot beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren;
- verbod tot het verwijderen van beschermde planten van hun groeiplaats.

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 ontheffing verlenen ten behoeve van een dwingende reden van groot

openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige instandhouding van de soort.

Resultaten veldonderzoek St. Antoniusstraat / Voorstraat

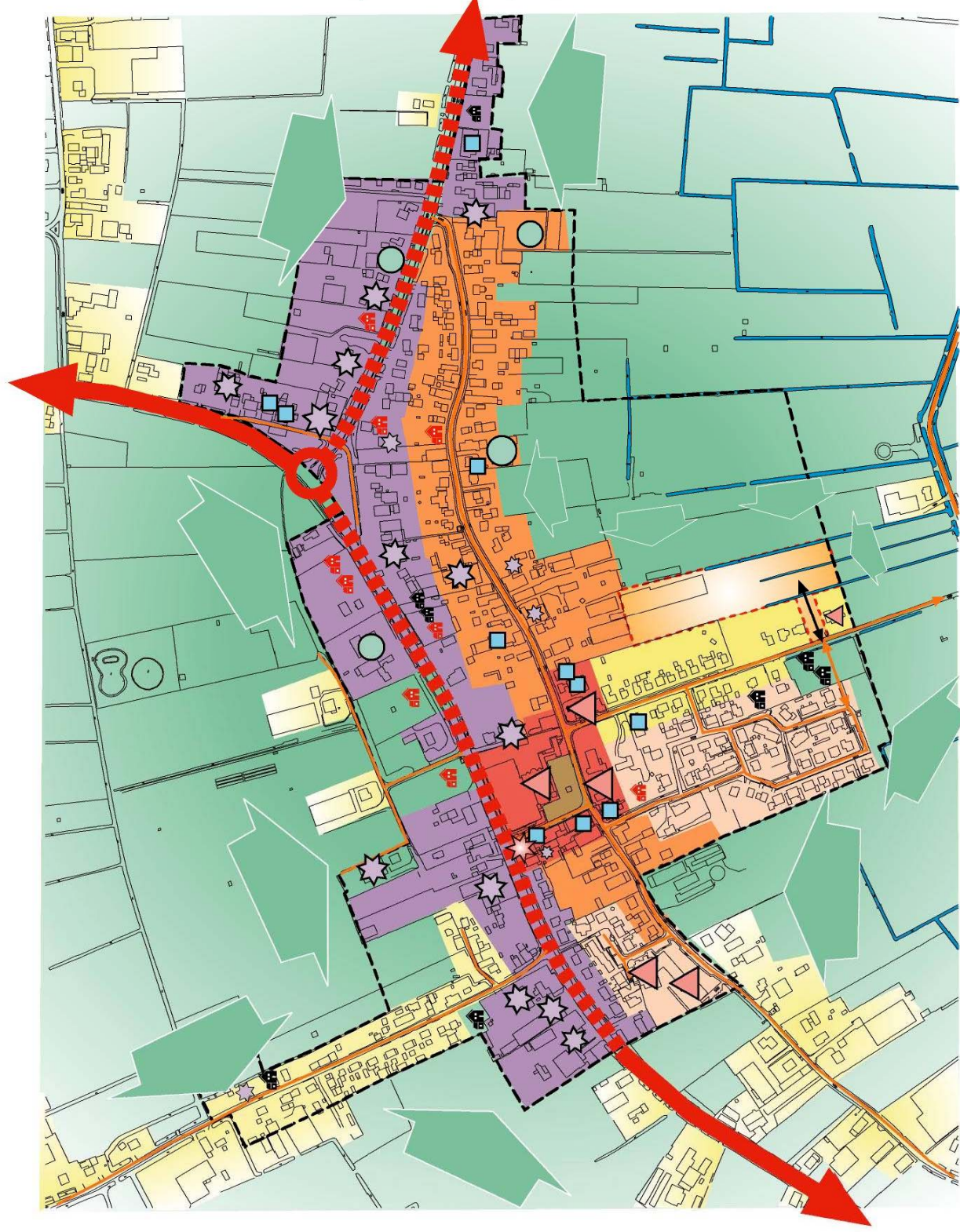
In september 2004 heeft een ecologisch veldonderzoek in het wijzigingsgebied St. Antoniusstraat / Voorstraat plaatsgevonden (Bureau Schenkeveld, september 2004). Uit dit onderzoek bleken de volgende conclusie en aanbevelingen:

Het realiseren van woningbouw heeft geen negatieve gevolgen voor zwaar beschermde dieren als Gewone dwergvleermuis. De natuurwetgeving is mede daarom geen belemmering voor dit initiatief. Het project is negatief voor een aantal verstoring gevoelige vogels en zoogdieren als Fazant, Putter en Vos. Verder is het project levensbedreigend voor een aantal algemene beschermde soorten als Gewone pad, Mol en Veldmuis. Daarom zal ontheffing (ex artikel 75 van de Flora- en faunawet) moeten worden aangevraagd. Voor de gewone broedvogels als Merel en Winterkoning e.d. hoeft dat niet. Voorwaarde is wel dat de grondwerkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart- 15 juli) gebeuren.

Tenslotte dient nog opgemerkt te worden dat het initiatief een toename van de biodiversiteit van het plangebied en omgeving tot gevolg heeft. Voorwaarde is wel dat het groen en het water natuurvriendelijk worden ingericht en onderhouden.

Voor de overige wijzigingsgebieden is een onderzoek naar de flora- en faunawaarden verplicht gesteld bij de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid.

Streefbeeld Veldriel



dynamiek langs provincialeweg	historische lint Voorstraat	centrum	woongebieden	lintbebouwing in buitengebied	buitengebied	directe relatie buitengebied met het dorp	woningbouw volgens vigerende plannen	ruimtelijk wenselijke woningbouw	Provincialeweg met doorgaand karakter	Provincialeweg/Mordenseweg met verblijfskarakter	erftoegangsweg 30 km/uur	bedrijven	agrarische bedrijven	maatschappelijke voorzieningen	detailhandel/dienstverlening/horeca	Hoekaccent Provincialeweg/Kapelstraat diverse functies mogelijk	toekomstig woongebied met ontsluiting	plangrens

12. STREEFBEELD

De kaart op de vorige bladzijde geeft het streefbeeld voor de kern Velddriel weer. Het is een samenvatting van de hiervoor besproken facetten van het plangebied.

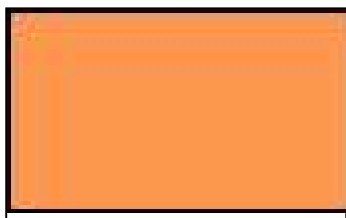
Ontwikkelingen langs Provincialeweg

De Provincialeweg wordt getypeerd door de afwisseling tussen bedrijven en woningen. In dit gebied is nog ruimte voor enige ontwikkelingen, zowel met betrekking tot bedrijven als tot woningen. Door het toevoegen van een aantal woningen wordt de weg beter bij het dorp betrokken.



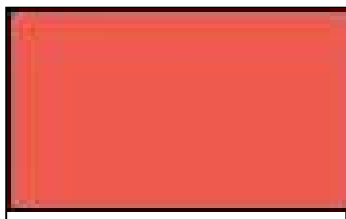
Historisch lint Voorstraat

De Voorstraat dient het karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsbeeld te behouden. Belangrijk hierbij zijn de verspringende rooilijn en de afwisseling in bouwhoogten en kapvormen. Bijgebouwen, waarin plaats moet zijn voor andere functies dan wonen, staan achter de achtergevelrooilijn waardoor de doorzichten tussen de woningen behouden blijven. Opvallend is de afwisseling van wonen met andere functies, zoals (agrarische) bedrijvigheid, die behouden dient te blijven zonder dat dit een negatieve invloed op de woonomgeving uitoefent.



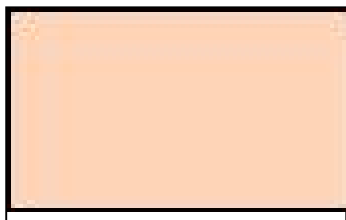
Centrum

In het centrum rondom het plein voor de kerk mag de bebouwing wat forser zijn. Hier zijn de voornaamste voorzieningen, zoals de kerk, het dorps huis en de supermarkt, gevestigd. De kerktoren, die midden op het plein staat is vanuit de hele kern goed zichtbaar. Op de hoek van de Provincialeweg en de Kapelstraat is een markant gebouw gewenst, dat de hoek accentueert.



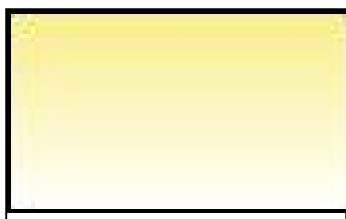
Woongebieden

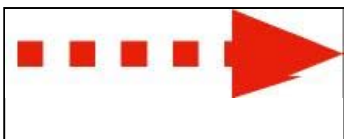
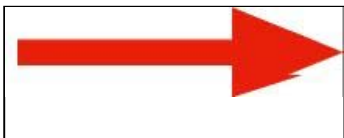
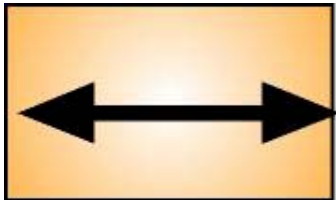
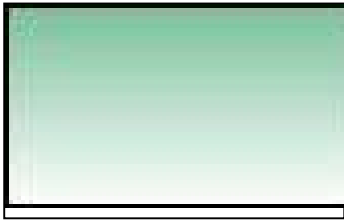
In de woongebieden blijft de woonfunctie overheersen, hoewel beroep en bedrijf aan huis mogelijk moet zijn.



Lintbebouwing in buitengebied

De bebouwing van Velddriel loopt als vanzelf over in de lintbebouwing van het buitengebied.





buitengebied

Het agrarisch buitengebied bestaat zowel aan de noord- als zuidzijde van Velddriel uit komgronden, terwijl het dorp zelf op een stroomrug ligt. Een aantasting van deze komgronden moet zoveel mogelijk voorkomen worden.

Directe relatie buitengebied met het dorp

Opvallend is dat het buitengebied aan alle kanten het dorp indringt en overal goed beleefbaar is. Dit is een waardevol gegeven dat behouden dient te blijven.

Woningbouw volgens vigerende plannen

In een aantal vigerende bestemmingsplannen zitten nog een aantal woningbouw mogelijkheden. Daarnaast zijn er een aantal artikel 19-procedures gevolgd voor nieuwe woningen. Deze zijn in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

Ruimtelijk wenselijke woningbouw

Op een aantal locaties in de kern is het ruimtelijk mogelijk om bebouwing toe te voegen. Het gaat om het opvullen van een aantal gaten aan de Provincialeweg, Wordenseweg, Voorstraat. Deze locaties zijn in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

Uitbreidingslocatie binnen de rode contour

In de oksel van de St. Antoniusstraat en de Voorstraat is een locatie aangewezen voor een toekomstig woongebied met circa 40 - 45 woningen. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan deze locatie worden ontwikkeld. In de globale stedenbouwkundige visie wordt uitgegaan van een woonbuurt met een dorpse sfeer die gebaseerd wordt op het onderliggende landschap. De groen- en waterstructuur zullen een bepalende rol spelen. Er zal een divers bebouwingsbeeld gerealiseerd kunnen worden waarbij met name aandacht zal zijn voor doelgroepen als starters en senioren.

Provincialeweg met doorgaand karakter

De Provincialeweg is een belangrijke ontsluitingsweg voor de gemeente Maasdriel. Buiten de bebouwde kom van Velddriel mag deze weg zijn doorgaande karakter behouden.

Provincialeweg en Wordenseweg met verblijfskarakter

Binnen de bebouwde kom van Velddriel zullen de Provincialeweg en ook de Wordenseweg meer een verblijfskarakter te krijgen. Hierdoor zal de verkeersveiligheid en oversteekbaarheid toenemen en gaan beide wegen meer bij de dorpskern horen. Op de kruising Provincialeweg/Wordenseweg is een rotonde aangelegd en de Provincialeweg is

gereconstrueerd. Ook de andere kruispunten zullen veiliger gemaakt worden.

Erftoegangswegen 30 km/uur

De overige wegen binnen het gebied worden erftoegangswegen met een maximum snelheid van 30 km/uur binnen de bebouwde kom. De Hondstraat en de St. Antoniusstraat dienen hiervoor heringericht te worden.

Bedrijven

Kenmerkend voor Velddriel is de bedrijvigheid in het dorp. Deze bedrijvigheid moet behouden blijven en er moeten ook mogelijkheden zijn voor nieuwe ontwikkelingen die wel binnen een woonkern inpasbaar moeten zijn.

Agrarische bedrijven

Langs de Voorstraat zijn nog een aantal agrarische bedrijven aanwezig die goed in het dorp passen. Mits ze aan de milieunormen blijven voldoen kunnen ze gehandhaafd blijven. Indien de agrarische bedrijven verdwijnen kan de bebouwing onder voorwaarden hergebruikt worden voor wonen of kleinschalige bedrijvigheid in de vrijkomende agrarische bebouwing.

Maatschappelijke voorzieningen

De aanwezige maatschappelijke voorzieningen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven om de leefbaarheid in Velddriel in stand te houden.

Dienstverlening, horeca en detailhandel

Wat betreft dienstverlening, horeca en detailhandel wordt ervan uitgegaan dat de huidige zaken mogen blijven bestaan en dat er beperkte ontwikkelingen mogelijk zijn ter bevordering van de leefbaarheid.

13. JURIDISCH PLAN

Het hierboven beschreven beleid is ruimtelijk vertaald in het onderhavige bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. Het juridisch bindend gedeelte van het plan wordt gevormd door de voorschriften en de kaart tezamen. Hieronder wordt ingegaan op diverse juridische facetten die een goed begrip van het plan bevorderen.

13.1. Plankaart

Op de plankaart is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Bij de bestemmingen met bestaande bebouwing en die het realiseren van gebouwen tot hoofddoel hebben, zijn verschillende vlakken aangegeven. Zo zijn binnen bestemmingen waarbinnen woningen voorkomen, drie vlakken opgenomen, te weten de “bebouwingszone”, het “achtererf” en het “voorerf”. In de voorschriften is geregeld wat binnen deze vlakken aan bebouwing is toegestaan. Woningen (zonder de aan- en uitbouwen) zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de kaart aangegeven “bebouwingszones”. De diepte van de bebouwingszones bedraagt standaard 12 m, zodat een woning eventueel tot die diepte kan worden uitgebreid. Indien de bestaande diepte van de woning meer bedraagt, sluit de bebouwingszone aan bij de bestaande diepte.

De verschillende bestemmingen worden in het renvooi met een verwijzing naar de diverse artikelen in de voorschriften benoemd.

13.2. Voorschriften

De voorschriften zijn als volgt opgebouwd:

Paragraaf I bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald.

Paragraaf II bevat de regeling van de bestemmingen; voor elke bestemming is een afzonderlijk artikel opgenomen.

Paragraaf III tenslotte bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen, zoals een overgangsbepaling en een algemene vrijstellingsbevoegdheid voor het afwijken van in de voorschriften voorgeschreven maten, voorzover daarvoor geen bijzondere vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen.

Hierna volgt een bespreking van de in paragraaf II opgenomen bestemmingen.

Artikel 3. Woondoeleinden

De bestaande woningen (niet zijnde dienstwoningen bij andere bestemmingen) zijn in het plan bestemd voor “woondoeleinden”. In afwijking hiervan zijn de bestaande appartementen boven de supermarkt

Artikel 3. Woondoeleinden

aan de Kapelstraat meegenomen binnen de bestemming “detailhandel”. Tot de bestemming behoren eveneens de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven en daarop gesitueerde bijgebouwen.

Het gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van een aan huis verbonden beroep (zoals het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch of juridisch gebied) is onder voorwaarden binnen de bestemming toegestaan.

Het gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van meer bedrijfsmatige activiteiten, die een bij de woonfunctie passende uitstraling kunnen hebben, kan onder voorwaarden worden toegestaan via vrijstelling. Deze vrijstellingsbevoegdheid geldt alleen voor bedrijvigheid die is genoemd in de bij de voorschriften behorende bijlage en voor daarmee, qua invloed op het woon- en leefmilieu, vergelijkbare bedrijvigheid.

In de voorschriften is zoals vermeld geregeld dat woningen uitsluitend zijn toegestaan binnen de op de kaart aangegeven “bebouwingszones”. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn behalve binnen de bebouwingszones ook toegestaan binnen het “achtererf”. Bovendien mag een beperkte aan- of uitbouw worden opgericht binnen het “voorerf”. Door middel van codes op de kaart wordt per bebouwingszone (of deel daarvan) aangegeven welke bouwwijze van de woning is toegestaan. Onderscheid wordt gemaakt tussen “vrijstaand”, “halfvrijstaand” en “gesloten bebouwing”.

Ook de maximaal toegestane goothoogte van hoofdgebouwen is per bebouwingszone (of deel daarvan) op de kaart opgenomen. In de voorschriften worden eisen aan de dakhelling gesteld.

Voor de afmetingen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn regels opgenomen in de voorschriften. Verder mogen de in de voorschriften gegeven bebouwingspercentages niet worden overschreden. Deze bebouwingspercentages hebben betrekking op het hele bouwperceel. Dit is het bij de woning horende perceel met inbegrip van het voorerf en het achtererf.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op de hoek Provincialeweg/Kapelstraat een markant gebouw te kunnen realiseren.

Artikel 4. Detailhandel

De bestemming “detailhandel” betreft de in de kern aanwezige winkels. De gronden zijn mede bestemd voor de woonfunctie, al dan niet als dienstwoning bij de detailhandelsfunctie.

De detailhandelsfunctie zelf is uitsluitend toegestaan op de begane grond van gebouwen.

Per bouwperceel is maximaal één woning/ dienstwoning toegestaan, tenzij op de kaart voor het bouwperceel geen bebouwingszone is aangegeven. Voor woningen/ dienstwoningen en bijbehorende

aanbouwen en bijgebouwen geldt eenzelfde regeling als binnen de bestemming “woondoeleinden”.

Woningen mogen uitsluitend binnen de bebouwingszones worden gesitueerd. Ook bedrijfsgebouwen ten dienste van de detailhandelsfunctie, die binnen de bebouwingszone worden gesitueerd, dienen aan de voor woningen gestelde voorschriften te voldoen. Voor bedrijfsgebouwen binnen het achtererf gelden andere maatvoeringseisen. Per bouwperceel geldt een maximaal bebouwingspercentage, dat op de kaart is aangegeven. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om winkelruimte op de begane grond met woningen erboven te kunnen realiseren.

Artikel 5. Zakelijke dienstverlening

Artikel 5. Zakelijke dienstverlening

De bestemming “zakelijke dienstverlening” betreft twee kapperszaken en het perceel van het voormalige kinderdagverblijf aan de Voorstraat. Binnen de bestemming zijn ook andere bedrijven in de zakelijke dienstverlening (een dienstverlenend bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie) toegestaan, zoals bijvoorbeeld een schoonheidssalon, uitzendbureau of copyshop. Voorts zijn ook binnen deze bestemming de gronden medebestemd voor wonen.

Voor deze bestemming geldt eenzelfde bebouwingsregeling als voor de bestemming “detailhandel”.

Artikel 6. Maatschappelijke doeleinden

Artikel 6. Maatschappelijke doeleinden

De bestemming “maatschappelijke doeleinden” heeft betrekking op maatschappelijke voorzieningen, zoals een school en een kerk. Ook de begraafplaats valt binnen deze bestemming. De betreffende gronden zijn specifiek voor begraafplaats aangeduid.

Bij de verschillende maatschappelijke voorzieningen is ter plaatse van de hoofdbebouwing op de kaart een bebouwingszone opgenomen.

Hierbinnen is tevens maximaal één woning/ dienstwoning per bebouwingszone toegestaan, waarvoor bepaalde maatvoeringseisen gelden. Voor gebouwen binnen het “achtererf” gelden andere maatvoeringseisen. Ook geldt een op de kaart aangegeven bebouwingspercentage als maximum per bouwperceel.

Artikel 7. Horeca

Artikel 7. Horeca

Het in de kern gelegen café en het cafetaria zijn bestemd als “horeca”. Horeca is onderverdeeld in drie categorieën van horecabedrijven. Het onderscheid in categorieën houdt verband met de overlast die het horecabedrijf voor de omgeving kan veroorzaken. Op de kaart is aangegeven welke categorieën horeca zijn toegestaan, in overeenstemming met de bestaande horecavoorziening. Niet toegestaan is horeca in categorie III. Dit betreft horecavormen die doorgaans een grote druk op de openbare orde met zich meebrengen, zoals discotheken, nachtclubs en coffeeshops.

Ook wonen is binnen de betreffende percelen toegestaan. Per op de kaart aangegeven bebouwingszone is maximaal één woning/ dienstwoning toegestaan.

De bebouwingsregeling voor woningen/ dienstwoningen, bedrijfsgebouwen en bijgebouwen komt overeen met de regeling voor de bestemming “detailhandel”.

Artikel 8. Bedrijfsdoeleinden

Artikel 8. Bedrijfsdoeleinden

De bestemming “bedrijfsdoeleinden” betreft binnen de kern aanwezige bedrijven. Uitsluitend zijn toegestaan bedrijven, die zijn opgenomen in de bijlage bij de voorschriften. Dit zijn bedrijven die een lagere ruimtelijke en milieukundige invloed op de omgeving hebben. Het betreft een geselecteerde lijst van bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”. Daarnaast zijn bestaande categorie 3 bedrijven, die aanwezig waren ten tijde van de ter visie legging van het plan toegelaten. Via vrijstelling kunnen ook bedrijven worden toegestaan, die naar aard en invloed op het milieu vergelijkbaar zijn met de in de Staat van Inrichtingen opgenomen bedrijven.

De gronden zijn mede bestemd voor wonen.

Per bebouwingszone is maximaal één woning/ dienstwoning toegestaan.

De bebouwingsregeling komt overeen met de bebouwingsregeling voor de bestemming “detailhandel”.

Voor één perceel is in verband met de stedenbouwkundige ruimte ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid naar “woondoeleinden” opgenomen, waarbij drie nieuwe woningen mogen worden gebouwd. De bestaande bedrijfsbebouwing, met inbegrip van de dienstwoning, dient hierbij te worden gesloopt.

Artikel 9. Agrarische bedrijven

Artikel 9. Agrarische bedrijven

De in de kern aanwezige agrarische bedrijven zijn als zodanig bestemd. Ook binnen deze bestemming zijn woningen/ dienstwoningen toegestaan. Voor bebouwing geldt eenzelfde regeling als voor de bestemming “detailhandel”.

Op basis van een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming onder voorwaarden worden gewijzigd in “bedrijfsdoeleinden”, zodat ook andere bedrijven uit de Staat van Inrichtingen kunnen worden toegestaan.

Artikel 10. Agrarisch gebied

Artikel 10. Agrarisch gebied

De bestemming “agrarisch gebied” betreft onbebouwd agrarisch gebied. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

Voor vijf percelen is in verband met de stedenbouwkundige ruimte ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid naar “woondoeleinden” opgenomen, waarbij per wijzigingsgebied één woning mag worden gebouwd.

Op agrarisch gebied in de hoek St. Antoniusstraat / Voorstraat ligt een wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkeling van een woongebied. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt nader toegelicht bij artikel 17.

Artikel 11. Nutsvoorzieningen	<i>Artikel 11. Nutsvoorzieningen</i> De binnen het plangebied gelegen trafo's zijn toegestaan binnen de bestemming "nutsvoorzieningen".
Artikel 12. Groenvoorzieningen	<i>Artikel 12. Groenvoorzieningen</i> Deze bestemming betreft groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn geen wegen en parkeervoorzieningen toegestaan.
Artikel 13. Verkeers- en verblijfsdoeleinden	<i>Artikel 13. Verkeers- en verblijfsdoeleinden</i> Binnen deze bestemming zijn de verkeers- en verblijfsdoeleinden, zoals wegen en parkeervoorzieningen, geregeld. Hierbinnen zijn ook groenvoorzieningen toegestaan.
Artikel 14. Water	<i>Artikel 14. water</i> De binnen het plangebied gelegen waterlopen zijn als zodanig bestemd. De A-watergangen worden daarnaast apart via een dubbelbestemming beschermd.
Artikel 15. A-watergang (dubbelbestemming)	<i>Artikel 15. A-watergang (dubbelbestemming)</i> Voorzover binnen het plangebied water zichtbaar is, heeft het op de kaart de bestemming <i>water</i> gekregen. Dit met de bestemming <i>water</i> op de kaart aangeduide water is gedeeltelijk A-watergang. Om de A-watergang te beschermen is voor de gehele A-watergang een dubbelbestemming opgenomen, die inhoudt dat alleen kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Via vrijstelling kan dan ten behoeve van de onderliggende bestemming worden gebouwd. Een aanlegvergunningstelsel is niet opgenomen, omdat de Keur van het waterschap al voldoende bescherming biedt.
	<i>Artikel 16. Algemene vrijstellingsbevoegdheid</i>
	<i>Artikel 17. Algemene wijzigingsbevoegdheid</i> Voor het ontwikkelingsgebied in de hoek St. Antoniusstraat en Voorstraat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de wijzigingsbevoegdheden zijn de randvoorwaarden opgenomen waaraan de wijzigingsplannen moeten voldoen. Het gaat daarbij enerzijds om ruimtelijke aspecten als woningaantallen, maximale bouwhoogten, bebouwingstypen en verkeersstructuur. Anderzijds moet gewaarborgd worden dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet wordt aangetast.

14. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het betreft hier een voornamelijk conserverend bestemmingsplan. Indien sprake is van ontwikkelingen, die door middel van de wijzigingsbevoegdheden mogelijk zijn, zullen deze voor rekening komen van de initiatiefnemer. Bij een uitwerking in een wijzigingsplan zal een exploitatieberekening moeten worden bijgevoegd.

De uitvoering van het plan blijft, behoudens personele kosten, budgetneutraal voor de gemeente. Voor zover civieltechnische activiteiten noodzakelijk zijn, zullen deze worden opgenomen in de algemene prioriteitenstelling in het kader van het onderhoudsbudget.

15. INSPRAAK EN OVERLEG

Voor belanghebbenden en geïnteresseerden heeft het voorontwerpbestemmingsplan (d.d. augustus 2004) conform de inspraak ex artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van 13 oktober tot 10 november 2004 ter inzage gelegen. Op 19 oktober 2004 is een informatieavond gehouden. Tot 10 november heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk te reageren.

In dezelfde periode is het voorontwerpbestemmingsplan ex. artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) in het vooroverleg gebracht.

Voor een gedetailleerd inzicht in de binnengekomen reacties en de beantwoording c.q. de verwerking in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de externe bijlage "Inspraaknota Kern Velddriel" gedateerd maart 2005.

16. VASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan Kern Velddriel (d.d. april 2005) heeft met ingang van 9 juni 2005 gedurende vier weken ter inzage gelegen ten behoeve van vaststelling. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen alsmede enkele ambtshalve aanpassingen is op 27 oktober 2005 het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Maasdriel.

Voor een gedetailleerd overzicht van de ingebrachte zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het besluit van de raad der gemeente Maasdriel van 27 oktober 2005.

Het vaststellingsbesluit is als externe bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd, het bestemmingsplan is overeenkomstig aangepast.

Tegelijkertijd zijn er enkele technische aanpassingen c.q. aanvullingen in de toelichting, voorschriften en plankaart doorgevoerd.