

1.	INLEIDING	5
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Vigerende regeling	6
2.	HUIDIGE SITUATIE	10
2.1.	Ruimtelijke structuur.....	10
2.2.	Groen.....	12
2.3.	Verkeer	13
2.4.	Functionele structuur.....	13
2.5.	Beschrijving plangebied	15
3.	BELEIDSKADERS	17
3.1.	Provinciaal beleid	17
3.2.	Regionaal beleid.....	18
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	20
4.	PLANBESCHRIJVING	25
4.1.	Woongebied St. Antoniusstraat.....	25
4.2.	Voorstraat 1.....	30
5.	MILIEU-ASPECTEN	32
5.1.	Bedrijvigheid.....	32
5.2.	Bodem	33
5.3.	Wegverkeerslawaaï	33
5.4.	Luchtkwaliteit.....	34
5.5.	Externe veiligheid	36
6.	WATERHUISHOUDING	38
6.1.	Beleid.....	38
6.2.	Waterhuishouding bestaand stedelijk gebied Velddriel	40
6.3.	Waterhuishouding woongebied St. Antoniusstraat	40
6.4.	Watertoets	43
7.	ARCHEOLOGISCHE WAARDEN	44

8.	FLORA EN FAUNA	45
8.1.	Vogel- en/of Habitatrichtlijn	45
8.2.	Ecologische Hoofdstructuur	46
8.3.	Flora- en Faunawet	46
9.	JURIDISCHE TOELICHTING	48
9.1.	Vormgeving juridisch plan	48
9.2.	Inhoud juridisch plan	48
9.3.	Doelstellingen en planopzet	49
9.4.	Functies deel II algemeen	49
9.5.	Bebouwing deel II algemeen	49
9.6.	Toelichting afzonderlijke bestemmingen deel II	50
10.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
11.	INSPRAAK EN VASTSTELLING	54



Situering deelgebieden Voorstraat en Sint Antoniusstraat (bron: Google Earth)

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Middels dit bestemmingsplan wordt de overkappingregeling uit het bestemmingsplan “Kern Velddriel” herzien en wordt tevens de planologische basis gelegd voor de nieuwe woonwijk St. Antoniusstraat in Velddriel en de uitbreiding / functiewijziging van het agrarische bedrijf aan de Voorstraat 1.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft dus, naast de herziening van de overkappingregeling voor het gehele bestemmingsplangebied Kern Velddriel, ook een gedeeltelijke herziening ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van delen van het bestemmingsplan Kern Velddriel. De herziening ex artikel 30 WRO heeft betrekking op het perceel Voorstraat 1, het noordelijke deel van de woningbouwlocatie St. Antoniusstraat en een smalle strook achter St. Antoniusstraat 27. Het betreffen gronden waaraan Gedeputeerde Staten in hun besluit ten aanzien van het bestemmingsplan Kern Velddriel goedkeuring hebben onthouden. Tevens wordt in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de in Kern Velddriel opgenomen wijzigingsbevoegdheid, door het goedgekeurde (zuidelijke) deel van het wijzigingsgebied direct te bestemmen. Daarnaast betreft het een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdriel. De gronden ten behoeve van de benodigde retentievijver aan de zuidzijde van de nieuwe woonwijk St. Antoniusstraat, onderdeel van onderhavig bestemmingsplan, zijn gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Binnendijks deel.

Omdat de bestemmingsregeling voor het te realiseren woongebied en het perceel Voorstraat 1 in vergelijking met het bestemmingsplan Kern Velddriel is opgezet met een actuelere plansystematiek, bestaat onderhavig bestemmingsplan uit twee delen. Deel I omvat de herziening van de overkappingregeling van het bestemmingsplan Kern Velddriel. Deel II omvat de bestemmingsregeling (inclusief geactualiseerde overkappingregeling) voor het woongebied Sint Antoniusstraat en het agrarisch bedrijf aan de Voorstraat 1. Om te komen tot een grote mate van samenhang en consistentie worden voor Deel II wel zoveel als mogelijk de overige uitgangspunten en opzet conform het bestemmingsplan Kern Velddriel gehanteerd.

In deze toelichting zal het onderscheid in Deel I en II met name in de juridische toelichting tot uiting komen. Voor het overige (beschrijving huidige situatie, planuitwerking e.d.) heeft deze toelichting betrekking op Deel II. Omdat de herziening in Deel I alleen betrekking heeft op een regeling in de voorschriften, gaat dit deel niet gepaard met een plankaart. Voor Deel II bestaat dit bestemmingsplan, naast de toelichting en voorschriften, ook uit een plankaart.

1.2. Vigerende regeling

Bij besluit van 27 oktober 2005 heeft de raad van de gemeente Maasdriel het bestemmingsplan Kern Velddriel vastgesteld. Op 6 juni 2006 hebben Gedeputeerde Staten een beslissing genomen met betrekking tot de goedkeuring van het bestemmingsplan (zaaknr. 2005-013024).

Het bestemmingsplan Kern velddriel omvat voor diverse bestemmingen een regeling ten aanzien van het oprichten van overkappingen op de bouwpercelen. Deze regeling gaat uit van een maximale goot- en bebouwingshoogte. Om ongewenste situaties te voorkomen wil de gemeente door middel van deze herziening tevens het oppervlakte aan overkappingen maximaliseren.

In het bestemmingsplan Kern Velddriel is in de hoek van St. Antoniusstraat en Voorstraat een gebied gelegen met de bestemmingen Agrarische bedrijven en Agrarisch gebied. Voor dit gebied is de wijzigingsbevoegdheid 17.1.1. opgenomen welke het mogelijk maakt een woongebied voor maximaal 45 woningen te realiseren. Effectuering van de wijzigingsbevoegdheid kan mogelijk consequenties hebben voor de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven, mede vanwege de aanwezige milieucontouren. Aangezien artikel 17.1.1., onder a, bepaald dat “deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast op alle binnen dit wijzigingsgebied gelegen gronden tezamen” zou in het gebied ten zuiden van de hindercirkel geen woningbouw mogelijk zijn, terwijl aan deze woningbouw in de kern Velddriel op de korte termijn grote behoefte bestaat.

Vandaar dat de gemeente Maasdriel de provincie verzocht heeft goedkeuring te onthouden aan het gedeelte van de wijzigingsbevoegdheid dat is gelegen binnen de hindercirkel van de agrarische bedrijven en het bepaalde in artikel 17, lid 1.1., onder a, van de planvoorschriften. De provincie heeft hiermee ingestemd. Enerzijds kan immers op deze wijze op een deel van de binnen het wijzigingsgebied gelegen gronden de voor de kern Velddriel zo noodzakelijke woningbouw worden gerealiseerd en anderzijds kan de bedrijfsvoering op de agrarische bedrijven van reclamanten in de huidige vorm zonder enige belemmering worden voortgezet.

Onderhavig bestemmingsplan geeft aan de gronden buiten de hindercirkel gelegen een directe bestemming ten behoeve van de aspecten wonen, groen en verkeer. Voor het gebied gelegen binnen de hindercontour wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om hier op termijn woningbouw mogelijk te maken.

Achter de huisarts (St. Antoniusstraat 27) is tevens aan een deel van het bestemmingsplan Kern Velddriel goedkeuring onthouden. Het betreft de locatie van een bestaande bomenrij. Hoewel de zienswijze omtrent het handhaven van deze bomenrij gegrond is verklaard door de gemeenteraad van Maasdriel, was deze abusievelijk niet opgenomen op de plankaart en als zodanig bestemd. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt dit hersteld door het realiseren van aan- en bijgebouwen ter plaatse niet toe te staan, alsmede het opnemen van een aanlegvergunningstelsel ter plaatse van de bomen (aangeduid op de plankaart).

Tot slot is door de provincie goedkeuring onthouden aan de bestemming "Agrarische bedrijven" ter plaatse van het perceel Voorstraat 1. Deze bestemming bood hier de mogelijkheid tot het oprichten van kassen, waardoor de bestaande potplantenkwekerij zou kunnen doorgroeien naar een kwekerij annex tuincentrum. In haar goedkeuringsbesluit stelt de provincie dat de gemeente onvoldoende onderzoek heeft verricht naar de wenselijkheid van deze uitbreiding, aangezien:

- Er onvoldoende rekening is gehouden met het beleid uit het streekplan ten aanzien van geïsoleerd gelegen bedrijven;
- Een onderzoek waaruit blijkt dat een verdere uitbreiding van de glasopstanden noodzakelijk is voor een doelmatige voortzetting van het bedrijf en zich verdraagt met ter plaatse van belang zijnde kwaliteiten (natuur, landschap en/of water);
- Niet is aangetoond dat verplaatsing van dit glastuinbouwbedrijf naar een concentratiegebied dan wel regionaal cluster financieel niet mogelijk is en wat in een dergelijk geval de eventuele hergebruiksmogelijkheden zijn van de vrijkomende locatie.
- Ten slotte is geen schriftelijk bewijs overgelegd waaruit blijkt dat het gemeentebestuur van Maasdriel toezeggingen ten aanzien van de bedrijfsuitbreiding heeft gedaan.

De bestemming van het bedrijf als glastuinbouw is echter onjuist en doet geen recht aan de feitelijke situatie, waarbij sprake is van een ontwikkeling naar een tuincentrum in combinatie met de kweek van (pot)planten. De bedrijfsactiviteiten bestaan daarnaast van oudsher voor een groot deel uit de kweek van zachtfruit. Daarmee is de vraag naar de mogelijkheid van verplaatsing naar een concentratiegebied voor intensieve tuinbouw niet (langer) aan de orde.

De eigenaar heeft een bedrijfsplan opgesteld, gedateerd 22 maart 2006. Dit plan gaat uit van uitbreiding van de huidige potplantenkwekerij. Het rapport concludeert dat de uitbreiding noodzakelijk is om voldoende toekomstperspectief te houden voor het bedrijf. Zonder uitbreiding zal het niet mogelijk zijn om op termijn financiële tegenvallers op te vangen. Gezien het goedkeuringsbesluit is echter uitbreiding van het huidige bedrijf binnen de bestemming "Agrarische doeleinden" niet mogelijk. Door het vasthouden aan de agrarische bestemming blijft het bedrijf vallen onder het "Beleid geïsoleerd gelegen bedrijven" uit het streekplan. De

maximale uitbreiding van de glasopstanden is dan 20%. Dit is onvoldoende voor een gezonde bedrijfsvoering. Het bedrijfsplan heeft aangetoond dat het huidige bedrijf alleen toekomstperspectief heeft, indien er uitbreiding kan plaatsvinden conform het bestemmingsplan Kern Velddriel.

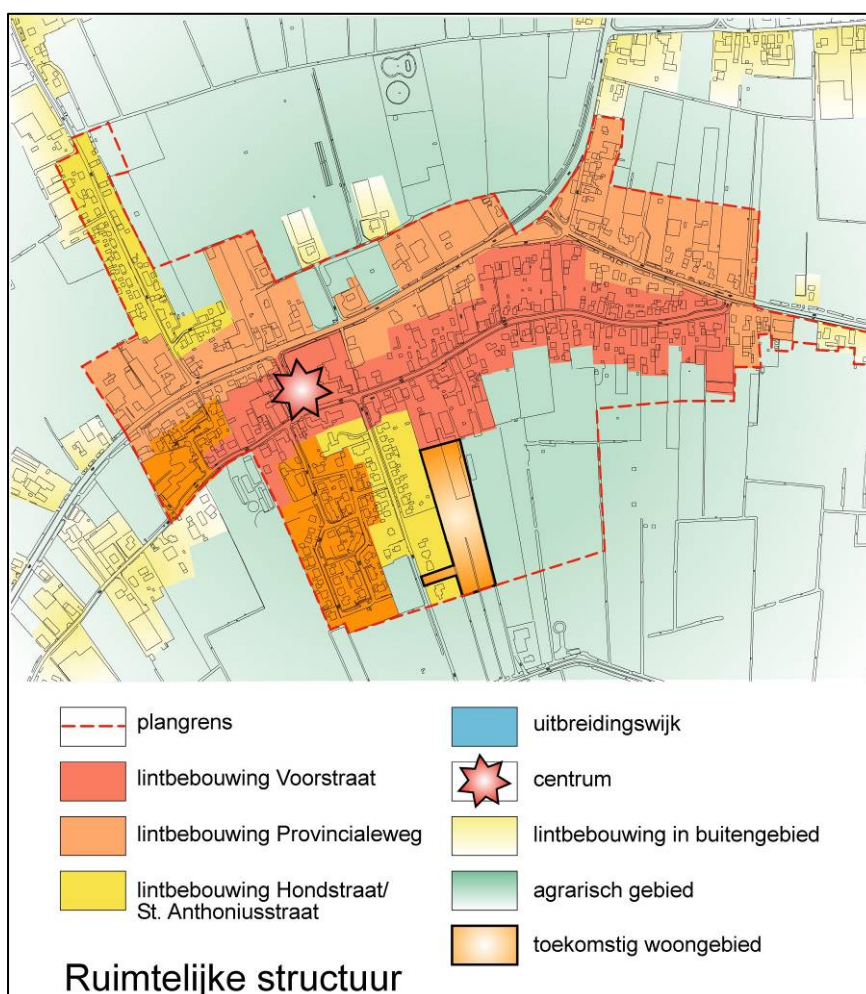
Bovenstaande heeft geleid tot een herbezinning van de toekomst en de bestemming van het bedrijf en is gekozen voor een doorgroei naar een tuincentrum in combinatie met de kweek van (pot)planten.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Kern Velddriel

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. 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.

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 dorpse sfeer door de diversiteit in bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. De gebouwen hebben over het algemeen één bouwlaag met een kap, hoewel ook gebouwen met twee bouwlagen en een kap geen uitzondering zijn. Het gebruikte materiaal voor de woningen is overwegend rode bakstenen met grijze of rode dakpannen. Er zijn ook enkele witgepleisterde gebouwen te vinden. Er is een grote verscheidenheid aan kapvormen te vinden.

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.

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.

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. 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.

2.2. 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.

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.

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.

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 in het bestemmingsplan Kern Velddriel is er dan ook op gericht dat er open ruimten tussen de bebouwing aanwezig dienen te blijven. 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.

2.3. Verkeer

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, waaronder de Voorstraat, St. Antoniusstraat, in Velddriel zijn woonstraten of wegen die het buitengebied ontsluiten. Binnen de bebouwde kom geldt hier een snelheid van maximaal 30 km/u. Ten zuidwesten van het plangebied is sprake van de komgrens. Vanaf hier geldt op de St. Antoniusstraat een snelheid van maximaal 60 km/u.

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

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

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.

2.4. Functionele structuur

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.

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.

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.

In de directe omgeving van het nieuwe woongebied aan de St. Antoniusstraat bevindt zich een aantal bedrijven. Daarnaast is er ook sprake van een zogenaamde bijzondere functies. Hieronder volgt een opsomming van de bedrijven met de bijbehorende SBI-codes, normafstanden en milieucategorieën. Bij de ontwikkeling van onderhavig woongebied wordt rekening gehouden met de aanwezige milieucontouren.



Milieucontouren rondom woongebied St. Antoniusstraat (grenzen plandeel met groene omlijning aangegeven)

Naast de omliggende bedrijven, omvat het plangebied ook het huidige agrarisch bedrijf op de Voorstraat 1. Voor de goede orde is deze ook in onderstaande tabel opgenomen.

Adres	Soort bedrijf	SBI-code	Normaf stand	Milieu categorie
St. Antoniusstraat 2	Kapsalon	9302	10 m	1
Voorstraat 1	Agrarische tuinderij	0112.3	30 m	2
Voorstraat 47	Klompemaking	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 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

Dit zijn bedrijfstypen die door hun activiteiten en situering ten opzichte van de bebouwing over het algemeen goed in het dorp passen. Zij zijn dan ook positief bestemd in het bestemmingsplan Kern Velddriel. Vanwege de hindercontouren van met name het agrarisch bedrijf Voorstraat 51, kan het noordelijk deel van het nieuwe woongebied aan de St. Antoniusstraat (nog) niet ontwikkeld worden. In onderhavig bestemmingsplan is dit middels een wijzigingsbevoegdheid ondervangen. Het direct bestemde zuidelijke deel van het woongebied St. Antoniusstraat valt buiten de hindercontouren.

Ook is in de directe omgeving van het nieuwe woongebied de volgende bijzondere voorzieningen aanwezig:

Adres	Soort voorziening	SBI-code	Normafst and	Milieu categorie
St. Antoniusstraat 27	Huisarts	8512	10 m	1

Het betreft een voorziening van een zodanig aard en ligging dat het past in een woongebied. Er doen zich geen conflictsituaties ten aanzien van onderhavige ontwikkeling voor.

2.5. Beschrijving plangebied

Woongebied St. Antoniusstraat

Zoals gezegd is dit deel van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan gelegen in de oksel tussen de St. Antoniusstraat en de Voorstraat. Het is gelegen aan de achterzijde van de langs deze wegen aanwezige (woon)bebouwing. Op dit moment is het gebied in gebruik als

grasland en tuinbouw middels (plastic) boogkassen. Ditzelfde gebruik kenmerkt het gebied ten oosten van dit plandeel.

Tussen St. Antoniusstraat 25 en 27 resteert een open perceel (gras), waarlangs de ontsluiting van het toekomstige woongebied kan plaatsvinden. Achter het perceel Voorstraat 27 is een bomenrij aanwezig. Deze dient behouden te blijven.

Aan de oostzijde wordt het plandeel begrensd door een zogenaamde B-watgang. Het betreft een doodlopend slootgedeelte en heeft derhalve alleen een afwaterende functie. De bodem ligt hoger dan het zomerpeil, waardoor de sloot een (groot) deel van het jaar droog staat.

Voorstraat 1

Dit plandeel is in gebruik ten behoeve van een (pot)plantenkwekerij. Ondergeschikt aan de functie vindt enige detailhandel plaats.

De omvang van het perceel is circa 2.5 hectare. Aan de zijde van de Voorstraat is een bedrijfswoning aanwezig. Daarachter is sprake van bedrijfsbebouwing in de vorm van een gemetseld gebouw, kassen en tunnels. De glasoppervlakte bedraagt circa 2.700 m², de oppervlakte aan tunnels bedraagt 3.000 m². Verder is sprake van een containerveld (tussen de bebouwing) en open kweek aan de zuidzijde van het perceel.

3. BELEIDSKADERS

3.1. Provinciaal beleid

De provincie Gelderland heeft in 2005 een nieuw streekplan vastgesteld. 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.

De woningbouwlocatie Antoniusstraat is op de Beleidskaart Ruimtelijke Ontwikkeling aangeven als woningbouwlocatie.

3.2. Regionaal beleid

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 woningbouwlocatie St. Antoniusstraat is aangemerkt als zoekgebied voor verstedelijking tot 2015 in het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland.

3.3. Gemeentelijk beleid

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:

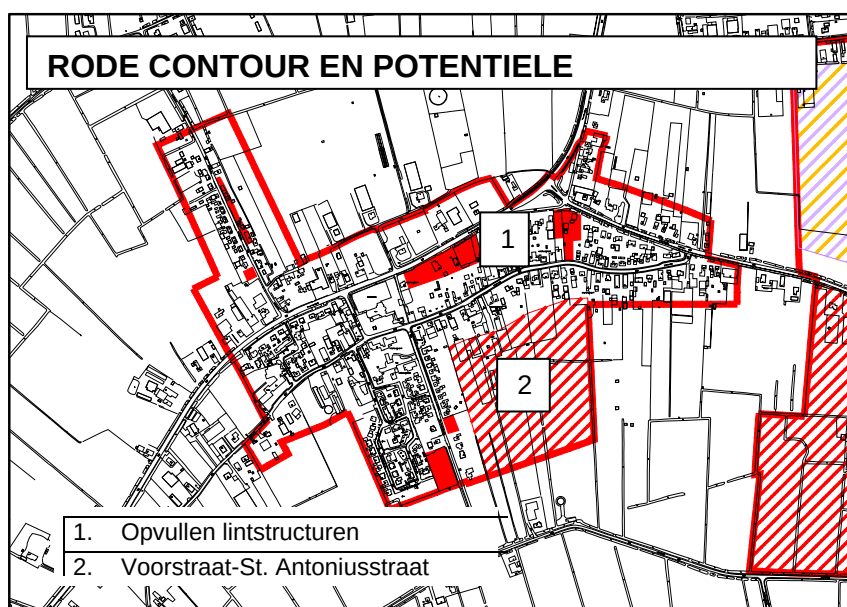
Er zijn slechts kleinschalige ontwikkelingen mogelijk binnen de voor het dorp typerende lintstructuur. Een verdere aantasting van het reeds dichtbebouwde buitengebied moet worden voorkomen om een duidelijker onderscheid te maken tussen de dichter bebouwde kern Velddriel en het relatief meer open agrarische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

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

Door middel van zowel in- als uitbreiding bestaan mogelijkheden voor woningbouw. Inbreiding kan plaatsvinden door de lintbebouwingen langs de Voorstraat, Provincialeweg, Hondstraat en Sint Antoniusstraat op diverse plaatsen met enkele woningen aan te vullen. In de oksel tussen de Voorstraat en de Sint Antoniusstraat is binnen de rode contour ruimte voor uitbreiding. 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.



Ligging rode contour en potentiële bouwlocaties uit StructuurvisiePlus

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

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.

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. Vandaar dat onderhavig bestemmingsplan slechts een deel van de totale locatie omvat (25 woningen). De resterende gronden binnen het zoekgebied behouden een agrarische bestemming (bestemmingsplan Kern Velddriel).

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.

Beleidskader Wonen Bommelerwaard 2005 – 2009

De gemeenteraad heeft in 2006 het Beleidskader Wonen Bommelerwaard 2005-2009 vastgesteld. Het rapport is opgesteld in opdracht van Woningstichting “De Vijf Gemeenten”, Woningstichting Maasdriel, Woonlinie, gemeente Zaltbommel en gemeente Maasdriel. Dit rapport geeft aan welke woningbehoefte er per kern is. Deze gegevens worden gebruikt om de bouwplannen zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte.

In de Bommelerwaard is de druk op de woningmarkt groot. Voor een deel is de druk op de woningmarkt ontstaan doordat in de afgelopen jaren te weinig woningen zijn gebouwd. Binnen de gemeente Maasdriel is besloten tot het uitvoeren van een inhaalprogramma. Dit houdt in dat binnen een jaar 265 woningen gebouwd moeten worden. Dit zijn 145 woningen meer dan het gemiddelde aantal van 110 woningen per jaar. Inmiddels zijn de mogelijkheden voor de gemeenten verbreed en zijn de procedures aanzienlijk versoepeld, waardoor er tijdswinst is.

Per kern is in het Beleidskader Wonen Bommelerwaard 2005-2009 een woningbouwprogramma opgenomen. Volgens het Beleidskader bestaat het wenselijke woningbouwprogramma tot 2010 uit diverse soorten woningcategorieën, zowel goedkoop/duur als huur/koop. De gedifferentieerde opbouw van het plangebied is conform dit wensbeeld.

Gemeentelijk Verkeersveiligheidsplan

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*: het bereikbaar maken van wijken en kernen (gebiedsontsluitingswegen);
- *Verblijfsfunctie*: het toegankelijk maken van de directe woon-/leefomgeving (erftoegangswegen).

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 de kern niet voor.

De Provincialeweg is volgens de wegcategorysering 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.

Kleine delen van de Hondstraat en de St. Antoniusstraat zijn volgens de wegcategorysering buiten de bebouwde kom gelegen en hebben de categorie erftoegangsweg (B). De maximum snelheid is hier 60 km/uur. Overwegend liggen deze wegen echter binnen de bebouwde kom en hebben een maximum snelheid van 30 km/uur. De overige wegen in de kern liggen ook 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.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Woongebied St. Antoniusstraat

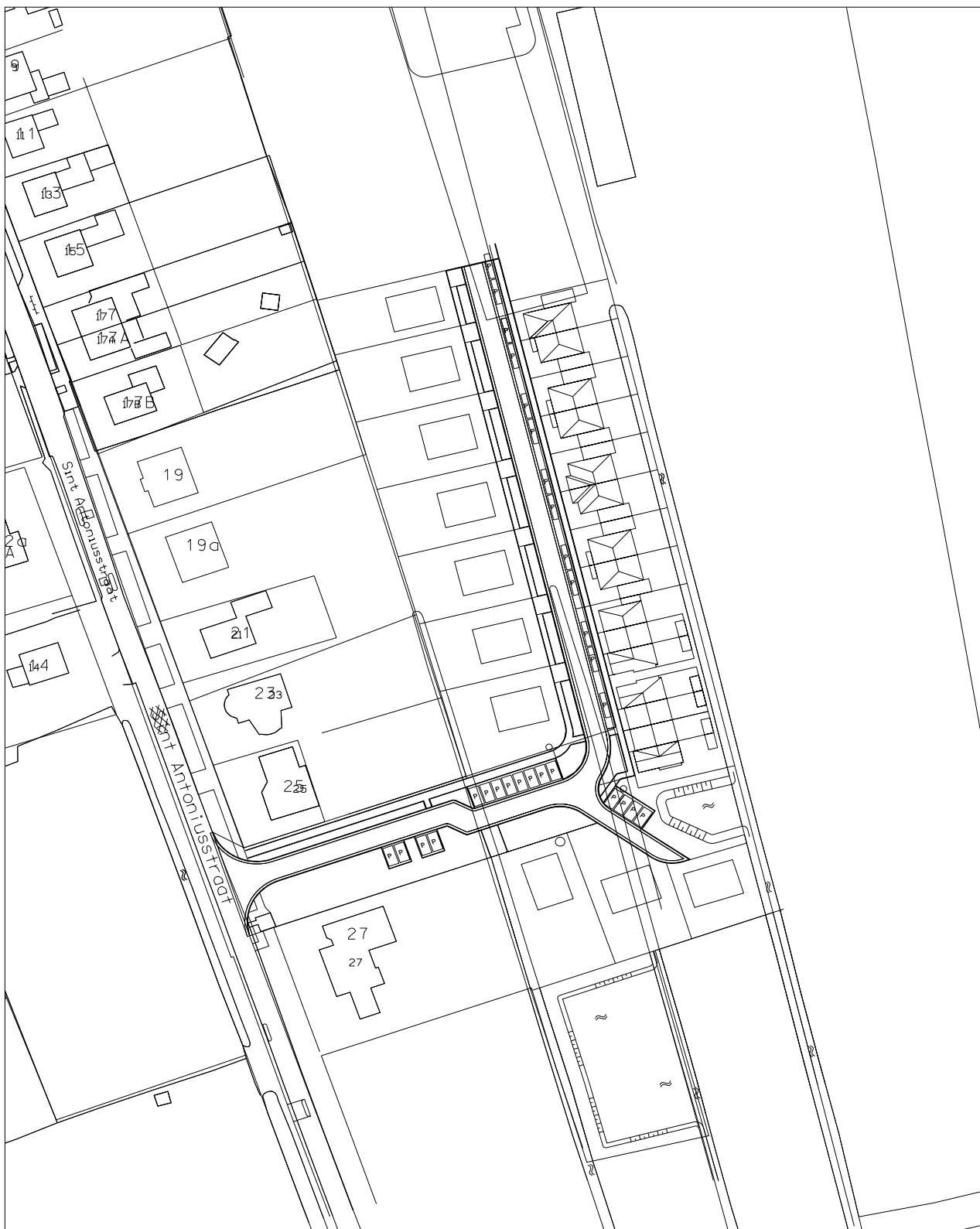
Uitgangspunten bestemmingsplan Kern Velddriel

Bij de ontwikkeling van het onderhavige woongebied gelden de volgende uitgangspunten:



*Uitsnede afbeelding Streefbeeld
Kern Velddriel (bestemmingsplan
Kern Velddriel)*

- 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;
- De groen- en waterstructuur zijn bepalend 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 volgende bouwwijzen zijn toegestaan: vrijstaand, halfvrijstaand, gesloten;
- De bouwhoogte mag maximaal 2 bouwlagen met een kap bedragen;
- Richting het buitengebied is sprake van een zachte dorpsrand;
- Er zijn voldoende groen- en speelvoorzieningen aanwezig, aansluitend op het aangrenzende landschap en bereikbaar voor bewoners van de nabijgelegen buurten.
- 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 bestaande bomenrij achter St. Antoniusstraat 27 blijft gehandhaafd;
- 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.
- Het openbare gebied straalt een dorpse sfeer uit. De wegen zullen 30 km/uur straten worden.



Stedenbouwkundig plan woongebied St. Antoniusstraat

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma voor de 1^e fase bestaat uit 25 woningen, welke als volgt zijn onderverdeeld:

- 7 rijenwoningen (goedkope starterswoningen, waaronder enkele huurwoningen)
- 8 halfvrijstaande woningen (middelduur)
- 10 vrijstaande woningen (duur)
- totaal 25 woningen

Hiermee wordt een divers woningbouwprogramma gerealiseerd dat aansluit op de aanwezige woningbehoefte.

In het wijzigingsgebied aan de noordzijde wordt in de voorschriften als voorwaarde opgenomen dat hier maximaal 15 woningen kunnen worden gerealiseerd in de diverse woningcategorieën. Op termijn kunnen dus binnen dit woongebied maximaal 40 woningen worden gerealiseerd.

De vrijstaande woningen worden in het kader van particuliere opdrachtgeverschap gerealiseerd door de toekomstige bewoners zelf. De rijwoningen en tweekappers worden door de woningstichting Maasdiel gerealiseerd.

Stedenbouwkundig plan

Op basis van deze randvoorwaarden is door de gemeente Maasdiel een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het betreft het (zuidelijk) deel van dit bestemmingsplan dat direct bestemd is.

De nieuwe woonbuurt bestaat uit een centraal gelegen noord-zuid lopende woonstraat. Deze straat sluit via een oost-west lopend gedeelte aan op de St. Antoniusstraat. Ten oosten van deze nieuwe ontsluiting is een bijzonder stedenbouwkundige open ruimten aanwezig. Deze bestaat uit groen en een waterpartij en heeft tevens een functie in de waterhuishouding van het plandeel. Het biedt een doorzicht naar het achtergelegen gebied en kan op termijn gebruikt worden ten behoeve van de ontsluiting van een eventuele toekomstige uitbreiding ten oosten van het onderhavige plangebied (zie 3.3).

Aan de noord-zuid gerichte woonstraat is een afwisselend bebouwingsbeeld te vinden van zowel rijenwoningen, halfvrijstaande woningen als vrijstaande woningen. De bouwhoogte bestaat uit twee lagen met een kap. De vrijstaande woningen zijn, als overgang naar de bestaande bebouwing aan de St. Antoniusstraat, aan de westzijde van de woonstraat gelegen.

Daar de woningen aan de oostrand van het uitbreidingsgebied zijn geprojecteerd en dus met de achtertuinen aansluiten op (huidig) akker- en weidegebied is het wenselijk om een zo open mogelijke bebouwing te realiseren. Door het creëren van kleine bouwblokken met open tussenruimten wordt voorkomen dat het er een gesloten muur ontstaat,

waardoor de relatie tussen uitbreidingsgebied en buitengebied verloren raakt.

De voortuinen van de rijwoningen (starters) zijn compact gehouden om zo goede achtertuinen te houden. Aan de voorzijde is sprake van een breed wegprofiel met een duidelijke groenstructuur, waardoor sprake blijft van een ruim opgezette woonomgeving. Door de lage tuilmuren wordt een duidelijke scheiding gemaakt tussen de openbare en private zone. Bergingen worden zoveel als mogelijk in de hoofdbouwingszone opgenomen, waardoor de achtertuinen zo open en transparant mogelijk blijven en het groen van het buitengebied beter kan aansluiten op de tuinen.

De zuidzijde van het plan wordt gevormd door een drietal vrijstaande woningen. Deze zorgen voor een goede overgang naar het landelijke gebied. Deze woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Ten zuiden van deze woningen is een (grotere) waterpartij aanwezig, dat ook een functie heeft in de waterhuishouding van het gebied.

De woonstraat bestaat uit een rijbaan van circa 5 meter breed. Aan de oostzijde zijn langspareervakken gelegen alsmede een trottoir. Aan de westzijde loopt een groenstrook van circa 3 meter breed met daarachter een trottoir. Door de groenstrook krijgt de straat een groen en dorps karakter.

Het gedeelte van de straat dat aansluit op de St. Antoniusstraat heeft aan weerszijden groenstroken en (dwars) parkeerplaatsen. Aan de noordzijde loopt een trottoir.

Ter plaatse van de bestaande bomenrij achter het perceel St.

Antoniusstraat 27 zijn binnen de woonbestemming geen bouwmogelijkheden opgenomen, om zo de bomenrij te behouden.

Aanvullend is tevens een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter plaatse van de bomenrij (aangeduid op de plankaart).

Verkeer en parkeren

De wegen in het toekomstige woongebied zullen als 30 km/uur wegen worden ingericht. Indien er wordt uitgegaan van 5 voertuigbewegingen per woning per etmaal zal het totale nieuwe woongebied (maximaal 40 woningen) circa 200 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 betreffende wegen hebben hiervoor de benodigde capaciteit.

Voor het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van een gemiddelde parkeernormen van 1,5 parkeerplaats per woning. Daarbij wordt een oprit/garage als 1,0 parkeerplaats gerekend.

Aantal woningen	Parkeernorm per woning	Benodigd aantal pp	Aanwezig openbare ruimte	Aanwezig garage/oprit	+ / -
25	1,5	37,5	29	18	+10

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het stedenbouwkundige plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Beeldkwaliteitsaspecten

Velddriel heeft een kleine langgerekte dorpskern en kenmerkt zich door een grote diversiteit aan woningen in zowel statige als agrarisch/landschappelijke architectuur. Moderne en projectmatige bebouwing komt slechts zeer beperkt voor. Het landelijke karakter van het dorp en de gemêleerde bebouwing worden door de bewoners als bijzonder prettig ervaren; moderne architectuur vindt slechts bij een enkeling waardering.



Referenties vrijstaande woningen



Architectonisch beeld tweekappers en rijwoningen (Bron: Sloven Vormgevers BV)

De vrijstaande woningen worden onderscheidend van elkaar vormgegeven. Het onderscheidende kan zeer vergaand zijn door bijvoorbeeld een afwijking in maatvoering, situering maar ook subtieler zoals een afwijking in kleur- of materiaalgebruik. Zonder hierbij de architectonische kwaliteit uit het oog te verliezen.

De kapten krijgen een hellend dakvlak tussen de 30° en 65°. De kaprichting is vrij, (half)ronde, platte of lessenaarskap zijn echter niet toegestaan. De overgang van gevel naar dakvlak dient te worden voorzien van een ruim gedimensioneerde boeiboord en overstek. De gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld, met open gevels (voldoende ramen). Het kleur- en materiaalgebruik is bij voorkeur traditioneel (natuurlijke materialen) en moet passend zijn bij het dorpse karakter van Velddriel.

Er is gekozen voor een traditionele architectuur die aansluit bij het karakter van het dorp en het open buitengebied. De architectuur van de woningen heeft verwijzing naar de jaren dertig. De daken zijn uitgevoerd als schilddaken (in plaats van zadeldaken) om de openheid verder te versterken.

De diversiteit in plattegronden en gevels van de 15 woningen is zo groot als mogelijk gemaakt. Hierdoor sluit het project beter aan bij de gemêleerde bebouwing van het dorp. Maar ook omdat aan de overzijde van de straat vrijstaande woningen voor particulier opdrachtgeverschap bestemd zijn is het belangrijk om een zo groot mogelijke verscheidenheid te realiseren. Door de diversiteit in het project ontstaat op deze wijze een evenwicht in de straat.

4.2. Voorstraat 1

Functionele aspecten

Zoals gezegd is groei van het bedrijf noodzakelijk om voldoende toekomstperspectief te houden. Gecombineerd met vigerend (provinciaal) beleid heeft dit geleid tot een herbezinning op de toekomst van het bedrijf, waarbij gekozen is voor een doorgroei naar een tuincentrum in combinatie met de kweek van (pot)planten.

Vanwege de kenmerken van de locatie ligt een (gedeeltelijke) bestemming ten behoeve van een tuincentrum voor onderhavig perceel het meest voor de hand. De locatie is gelegen in de randzone van het dorp, langs één van de oude linten waarlangs van oudsher bedrijvigheid aanwezig is. De locatie wordt goed ontsloten met een snelle verbinding naar de Provincialeweg.

Ten behoeve van de omvorming naar een tuincentrum is de bestemming *Detailhandel – Perifeer* opgenomen. In de voorschriften is geregeld dat het niet toegestaan is andere vormen van perifere detailhandel uit te oefenen. In de definitie van tuincentrum is opgenomen dat hieronder ook een (pot)plantenkwekerij is toegestaan. Op het achterste deel van het perceel is uitsluitend een (pot)plantenkwekerij toegestaan. Deze scheiding is aangebracht om te voorkomen dat het tuincentrum een zodanig groot verkoopvloeroppervlakte krijgt, dat de omgeving de verkeersaantrekkende werking niet kan verwerken. De grens tussen het noordelijke en zuidelijke deel ligt ongeveer halverwege het perceel, in het verlengde van de bouwblokken van de naastgelegen percelen conform het bestemmingsplan Kern Velddriel.

Omvang bouwblok

Door het vergroten van het bouwblok met circa 110 meter dringt de bebouwing in het omliggende agrarische gebied door. Vanuit landschappelijk oogpunt stuit dit niet op onevenredige bezwaren. De dorpsrand is zo opgebouwd dat het naar het oosten doorloopt tot aan de Wordenseweg (vershuift in noordelijke richting). Het opnemen van een ruim bouwblok doet geen afbreuk aan deze opbouw:

- Ten westen van het onderhavige perceel wordt (vanaf 2007) een woongebied gerealiseerd, die het vergrote bouwblok in voldoende mate landschappelijk compenseert. Van dit woongebied wordt eerst een rand aan de zijde van de St. Antoniusstraat (onderdeel van onderhavig bestemmingsplan) gerealiseerd en kan zich daarna in oostelijke richting verder uitbreiden. De uiterste afstand tussen het nieuwe woongebied, zoals deze op termijn wordt gerealiseerd, en onderhavig perceel is zodanig, dat de uitbreiding van het beoogde tuincentrum gerelateerd kan worden aan het nieuwe woongebied.
- Ten oosten van de kern Velddriel maakt de Wordenseweg een bocht in zuidelijke richting naar Kerkdriel. Hierdoor kijkt verkeer vanuit Kerkdriel reeds tegen (achterkanten) van bebouwing aan, waardoor

de uitbreiding van het bouwblok minder dominant in het landschap staat.

De gemeente staat positief tegenover een verdere uitbreiding c.q. functiewijziging van het bedrijf aan de Voorstraat 1 naar aanleiding van het verzoek van dit bedrijf. De gemeente acht het (landschappelijk) acceptabel met inachtneming van de in de voorschriften opgenomen bebouwingsregels. Daarnaast wordt het tuincentrum annex (pot)plantenkwekerij landschappelijk verder ingepast met een groene (aangeplante) windsingel, vergelijkbaar met boomgaarden (gebiedseigen beplantingssoort). Om deze reden is het bouwblok op onderhavig perceel, daar waar het grenst aan eigendommen van derden, ten opzichte van deze eigendomsgrenzen 5 meter teruggelegen.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de zogenaamde (indicatieve) normen uit de VNG-lijst 2001. Voor een tuincentrum bedraagt deze norm in principe 30 meter. Dit betekent dat in de noordwesthoek van het perceel een kleine strook niet bebouwd kan worden.

Ten aanzien van de bebouwingsregeling wordt zoveel mogelijk aangesloten op de regeling in het bestemmingsplan Kern Velddriel.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het perceel vindt plaats vanaf de Voorstraat, gelijk aan de huidige situatie. Zoals gezegd is binnen de bestemming een scheiding aangebracht. Op het perceel is alleen op het noordelijke deel een tuincentrum toegestaan. Deze scheiding is aangebracht om te voorkomen dat het tuincentrum een zodanig groot verkoopvloeroppervlakte krijgt, dat de omgeving de verkeersaanrekening niet kan verwerken.

Er dient rekening gehouden te worden met de parkeerbehoefte. De CROW-ASVV geeft een parkeernorm van minimaal 2,2 en maximaal 2,7 parkeerplaats per 100 m² bvo aan. De parkeerbehoefte zal geheel op eigen terrein worden opgelost.

5. MILIEU-ASPECTEN

In het kader van het bestemmingsplan Kern Velddriel zijn voor het nieuwe woongebied aan de St. Antoniusstraat al de volgende onderzoeken uitgevoerd: bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, flora- en fauna-onderzoek en akoestisch onderzoek. Uit deze onderzoeken bleek dat er geen belemmeringen waren voor het realiseren van de woonwijk. In het kader van het onderhavige bestemmingsplan zijn de overige onderzoeken verricht. Ook deze onderzoeken concluderen dat er geen belemmeringen bestaan om de woningen (voor zover buiten de aanwezige hindercontouren van omliggende bedrijven gelegen) te realiseren.

5.1. Bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied is een tweetal agrarische bedrijven gelegen. Het betreft de bedrijven gevestigd op de Voorstraat 49 en 51. Beide bedrijven beschikken over vigerende Hinderwetvergunningen (Voorstraat 49, Hinderwetvergunning d.d. 4 juli 1980 en Voorstraat 51, Hinderwetvergunning d.d. 29 oktober 1979). Op basis van de Brochure Veehouderij en Hinderwet 1985 en de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996, geldt voor de melkrundveehouderij op het perceel Voorstraat 49, gelet op de situering, de omgevingscategorie II, met een in acht te nemen milieucirkel van 100 meter. Op het perceel Voorstraat 51 is tevens een boomgaard aanwezig, hiervoor geldt een aan te houden spuitzone van 50 meter.

Het plangebied doorsnijdt de theoretische hindercirkels van 50 en 100 meter van de agrarisch bedrijven Voorstraat 49 en 51. Het bestemmingsplan is zodanig opgezet dat de direct bestemde en nieuw te realiseren woningen buiten de hindercirkel van de aanwezige bedrijven op de Voorstraat komen te liggen. Voor het deel van het gebied binnen de hindercirkels geldt de bestaande agrarische bestemming, waar alleen met een wijzigingsbevoegdheid woningbouw mogelijk is.

In het kader van het tuincentrum (Voorstraat 1) dient rekening gehouden te worden met de zogenaamde (indicatieve) normen uit de VNG-lijst 2001. Voor een tuincentrum bedraagt deze norm in principe 30 meter tot hindergevoelige bebouwing (woningen). Dit betekent dat in de noordwesthoek van het perceel een kleine strook niet bebouwd kan worden. Vanwege de aanwezigheid van bestaande (bedrijfs)bebouwing op het perceel, is het bouwblok (gedeeltelijk) op kleinere afstanden tot de bestaande woning geprojecteerd.

In verband met zogenaamde spuitzones geldt voor de (pot)plantenkwekerij een afstand van minimaal 50 meter tot de omliggende woningen. Aangezien deze bestemming op grotere afstand gelegen is, is geen sprake van enige belemmering.

5.2. Bodem

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 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.

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.

5.3. 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.

Het nieuwe woongebied 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.

5.4. Luchtkwaliteit

Wetgeving en wettelijke kader

De luchtkwaliteit van de buitenlucht moet voldoen aan de kwaliteitseisen die zijn gesteld in het Besluit luchtkwaliteit. Op dit moment is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 in combinatie met de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005 d.d. 20 juni 2005, respectievelijk 11 juli 2005 van toepassing, met een terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, alsmede de Regeling Saldering Luchtkwaliteit 2005 d.d. 17 maart 2006. Het Besluit luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur (amvb). Het doel van het Besluit luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Met het besluit implementeert Nederland richtlijn 1999/30/EG van de Raad van de Europese Unie betreffende grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstof oxiden, zwevende deeltjes en lood in de lucht. In de richtlijn 96/62 EG van de Raad van de Europese Unie van 27 september 1996 inzake de beoordeling en het beheer van de luchtkwaliteit worden deze richtlijnen verder uitgewerkt voor de Nederlandse situatie. In het besluit zijn grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels opgenomen.

Bestuursorganen zijn verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit in acht te nemen. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin grenswaarden worden overschreden is overheid verplicht bij besluitvorming de grenswaarden in acht nemen. Dat geldt onder andere bij besluitvorming op basis van wetten zoals de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. De grenswaarden dienen als toetsingskader bij het ontwikkelen van beleid, beoordelen van plannen en verlenen van vergunningen. Hierbij gaat het om taken of bevoegdheden in het kader van besluitvorming, waarmee invloed van enige betekenis uitgeoefend kan worden op de luchtkwaliteit.

In artikel 5 van het Besluit wordt aangegeven dat concentraties die zich van nature in de lucht bevinden en niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens, buiten beschouwing en beoordeling van de luchtkwaliteit worden gelaten. Het aandeel zeezout in de jaargemiddeldeconcentratie PM_{10} varieert van $7 \mu g / m^3$ langs de westkust tot circa $3 / \mu g m^3$ in het oostelijk deel van Nederland. Voor fijn stof wordt in de bijlage, behorende bij artikel 12, 6^e lid van de Meetregeling voor de gemeente Maasdriel $4 \mu g / m^3$ van het jaargemiddelde ten gevolge van zeezout in mindering gebracht. Uitgaande van de niet voor zeezout gecorrigeerde jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM_{10}), wordt het voor zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurgemiddelde grenswaarde van $50 \mu g / m^3$ verkregen, door het op de gebruikelijke wijze bepaalde aantal overschrijdingen met 6 dagen te verminderen.

Het rekenmodel

Voor het in beeld brengen van de invloed van het plaatselijke wegverkeer voor enkele stoffen op de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied en de toetsing aan de normen in het Besluit luchtkwaliteit, is gebruik gemaakt van versie 5.0 van het softwaremodel Calculation of Air Pollution from Roadtraffic (CAR II).

De huidige versie van CAR II (versie 5.0.0) is voorzien van een scenario voor 2010, 2015 en 2020. In dit scenario zijn de meest recente gegevens over de ontwikkeling van emissiefactoren en achtergrondconcentraties verwerkt. Daarbij is rekening gehouden met de effecten van het extra pakket van concrete maatregelen dat het kabinet heeft aangekondigd (Prinsjesdag-pakket) en intensivering van het Europese beleid (Euro-5-normen). Ook de concentratiedaling gemeten door het LML heeft er toe geleid dat de scenario's zijn bijgesteld en daardoor voor de jaren 2010, 2015 en 2020 andere achtergrondconcentraties laat zien dan de vorige versie van CAR.

In eerste instantie is het achtergrondniveau berekend (voor alle stoffen die getoetst worden in het Besluit) voor het gepasseerde jaar 2005 en voor de jaren 2007, 2010 en 2015 (met een meerjarige meteorologie). Vervolgens is de luchtkwaliteit berekend met het huidige verkeer en de toename van het verkeer in de jaren 2005, 2010, 2015 en 2020. In de berekening is uitgegaan van de realisatie van 40 woningen, dus inclusief het plandeel waar de wijzigingsbevoegdheid geldt.

Tabel 2: Achtergrondniveau voor jaren 2005, 2007, 2010 en 2015.

jaar	Weg	NO ₂ (j/m)	PM ₁₀ (j/m)	PM ₁₀ (dag)	Benzeen(j m)	SO ₂ (j/m)	SO ₂ (dag)	CO (8h)	BaP (j/m)
2005	Gebieds ontsluitingsweg	28	29 (25)	28 (22)	1	2	0	804	0,3
2007		26	28 (24)	26 (20)	1	2	0	804	0,3
2010		24	27 (23)	23 (17)	1	3	0	804	0,3
2015		21	26 (22)	21 (15)	1	3	0	804	0,3
2005	Sint Antoniusstraat	28	29 (25)	28 (22)	1	2	0	804	0,3
2007		26	28 (24)	26 (20)	1	2	0	804	0,3
2010		24	27 (23)	23 (17)	1	3	0	804	0,3
2015		21	26 (22)	21 (15)	1	3	0	804	0,3

Tabel 3: *Effect lokale wegen voor de jaren 2005, 2007, 2010 en 2015*

jaar	Weg	NO ₂ (j/m)	PM ₁₀ (j/m)	PM ₁₀ (dag)	Benzee n(j/m)	SO ₂ (j/m)	SO ₂ (dag)	CO (8h)	BaP (j/m)
2007	Gebieds ontsluitingsweg	27	28 (24)	26 (20)	1	2	0	810	0,3
2010		25	27 (23)	23 (17)	1	3	0	808	0,3
2015		21	26 (22)	21 (15)	1	3	0	807	0,3
2005	Sint Antoniusstraat	29	29 (25)	29 (23)	1	2	0	857	0,3
2007		28	28 (24)	27 (21)	1	2	0	849	0,3
2010		25	27 (23)	23 (17)	1	3	0	808	0,3
2015		22	26 (22)	21 (15)	1	3	0	824	0,3

Jm jaargemiddelde in µg/m³
 Dag overschrijdingsdagen
 8h 98 percentiel van 8 uurgemiddelden in mg/m³
 # Overschrijding van de grenswaarde
 \$ Overschrijding van de plandrempe

Conclusie

In geen van de berekende jaren worden plandrempele of grenswaarden overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde woningbouw. De berekeningsbladen zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

5.5. Externe veiligheid

De provincie Gelderland heeft een zogenaamde risicokaart opgesteld. Op de kaart zijn zoneringsafstanden van plaatsgebonden risico berekend. De zoneringsafstand is de afstand vanaf een risicobron waar een bepaald plaatsgebonden risico (PR) is. In de Nederlandse milieuwet- en regelgeving zijn er grenswaarden gesteld voor het plaatsgebonden risico. Het PR geeft aan op welke plek (de risicocontour) er een bepaalde kans is op een ramp en eventuele slachtoffers daarbij. Vanaf de rand van de risicocontour neemt het risico tot de bron toe.

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat er geen risicocontour nabij het plangebied ligt.



Risicokaart provincie Gelderland (plangebied is omcirkeld)

Daarnaast zijn de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen en de risicoatlas hoofdvaarwegen Nederland, uitgave Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, d.d. 24 maart 2003 geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de woonbuurt.

6. WATERHUISHOUDING

6.1. 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.

¹ Gepubliceerd maart 2002.

4. Stedelijk water

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.

6.2. 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 gebiedseigen water 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.

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.

6.3. Waterhuishouding woongebied 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.

Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Afvoernorm: 1,5 l/s/ha
- Maatgevende bui: $T=10 + 10\%$
- Retentieoppervlak = $475 \text{ m}^3 / \text{ha}$ verhard gebied
- Ten behoeve van retentie mag alleen een waterschijf van 0,30 m gerekend worden bij nieuw open water
- Het oppervlakte tuinen wordt als 50% verhard meegerekend

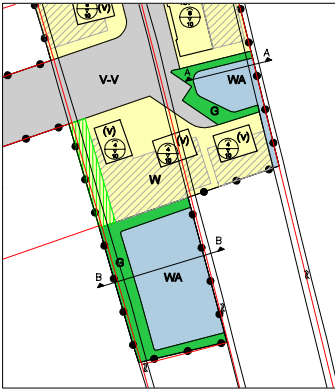
Plangebied

Voor de berekening van de benodigde retentie is het noodzakelijk om het oppervlak verhard gebied te bepalen. Dit oppervlak bestaat uit het dakoppervlak, het oppervlak van de wegen, 50% van het tuinoppervlak (in verband met schuurtjes en terrassen) en het wateroppervlak. In het plangebied is 0,63 ha verhard oppervlak aanwezig. De geplande retentievoorzieningen zijn 888 m^3 . Aan de oostzijde van het plangebied is een B-watergang aanwezig.

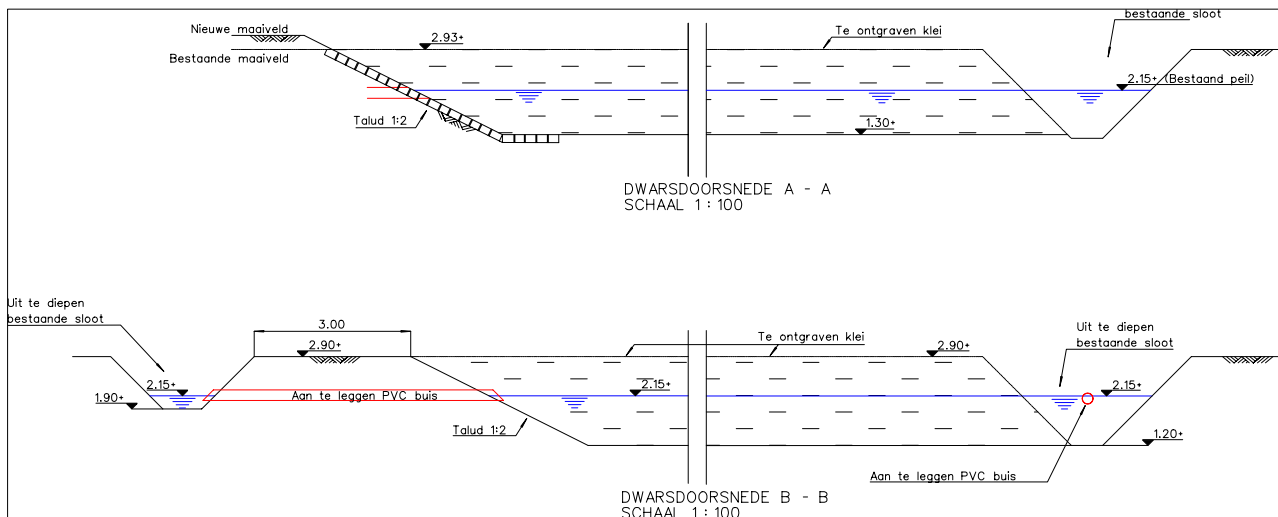
Toekomstige waterhuishouding

Het hemelwater afkomstig van de wegen en dakvlakken wordt via schoonwaterleidingen (gescheiden stelsel) onder het wegdek naar de (kleinere) retentievoorzieningen geleid. Voordat het hemelwater afgevoerd wordt naar de retentievoorziening zal het eerst gefilterd worden door gebruik te maken van een lamellenfilter.

Vanuit de kleinere (noordelijker gelegen) waterpartij wordt een overstort gerealiseerd op de grote waterpartij. Daarnaast kan het hemelwater vanuit de kleine waterpartij, via het bestaande slotenstelsel (B-watergang), in de grotere waterpartij komen. Hierdoor ontstaat meer stroming in de bestaande sloten, waardoor tevens de waterkwaliteit zal verbeteren. De retentievoorzieningen zijn permanent watervoerend, er zal altijd een waterkolom aanwezig zijn. Langs de retentievoorzieningen wordt een onderhoudstrook van tenminste 1 meter aangehouden. De retentievoorzieningen worden aangelegd conform onderstaande dwarsdoorsneden.



Positie doorsneden



Dwarsdoorsneden retentievoorzieningen

De benodigde retentie bedraagt $0,63 \times 436 \text{ m}^3 = 275 \text{ m}^3$. De retentievoorzieningen biedt $888 \times 0,30 = 266 \text{ m}^3$. Daarnaast is in de leidingen en de lamellenfilter nog respectievelijk 8 en 1 m^3 aanwezig. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde retentie in het plangebied.

Zoals eerder vermeld wordt het plandeel aan de oostzijde begrensd door een B-watergang. Om een optimale dieptemaat van de woonpercelen aan de oostzijde van het plangebied te verkrijgen, wordt de hier gelegen B-watergang ter plaatse voor de helft gedempt (tot aan de kadastrale grens c.q. plangrens van onderhavig bestemmingsplan) met behulp van een damwandconstructie. Door het dempen wordt het waterbergend vermogen van het stelsel minder. Vandaar dat naast de sloot (en

damwand) een rioolbuis met een diameter van 300 mm wordt aangebracht, die zorgt voor voldoende compensatie. De zone bijgebouwen voor de woningen is in verband met onderhoud en beheer 1 meter teruggelegen ten opzichte van deze damwand.

Voor de werkzaamheden dient ontheffing van de Keur van het waterschap te worden aangevraagd.

In verband met de aanwezige hindercontouren van de agrarische bedrijven Voorstraat 49 en 51 is voor de 2^e fase (noordelijke deel plangebied) nog geen verkaveling uitgewerkt. De bestaande B-watgang aan de oostzijde zal worden doorgetrokken in noordelijke richting om afvoer van hemelwater mogelijk te maken.

Het realiseren van voldoende wateropvang zal als voorwaarde worden meegenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

6.4. Watertoets

De bovenstaande uitgangspunten en het gekozen systeem is in overleg met het waterschap tot stand gekomen.

7. ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

Het nieuwe woongebied 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 scherpste 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.”

8. FLORA EN FAUNA

8.1. 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.

Indien een initiatief significante gevolgen heeft op de te beschermen natuurwaarden binnen de beschermde gebieden kan het initiatief alleen worden toegestaan als er een dwingende reden van groot openbaar belang is, EN er geen alternatieven voor het project zijn EN er compenserende maatregelen worden gerealiseerd.

(Gewijzigde) Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de (gewijzigde) Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Het soort-beschermende deel is al in 2002 vastgelegd in de Flora- en Faunawet. De natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en bescherming van deze natuurgebieden.

In de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 is onder meer bepaald dat Natura 2000-gebieden dienen te worden aangewezen, de soorten en habitattypen duurzaam beschermd dienen te worden op basis van instandhoudingsdoelstellingen en dat er voor elk gebied een beheersplan wordt opgesteld, waarin wordt duidelijk gemaakt welke activiteiten wel en welke niet mogelijk zijn in en om de aangewezen gebieden.

Gevolg van de nieuwe natuurbeschermingswet is dat een besluit tot vaststellen van een gemeentelijk plan, dat de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten kan verslechteren of een verstorend effect kan hebben in of nabij een Natura 2000-gebied, de goedkeuring behoeft van gedeputeerde staten (artikel 19f lid 1). Dit betreft het zogenaamde preventief bestuurlijk toezicht. Voor enkele activiteiten van Rijksbelang is de minister van LNV vergunningverlener.

Dit betekent voor bestemmingsplannen in of in de omgeving van Natura 2000-Vogelrichtlijn-gebieden dat de significante effecten niet in de eerste plaats in het bestemmingsplan dienen te worden afgewogen, maar in het kader van een natuurbeschermingswetvergunning.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een aangewezen Natura2000-vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebied.

8.2. 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.

8.3. 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).

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het “nee, tenzij”- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van beschermde dieren.

Van de in de wet 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.

Begin 2005 zijn nieuwe maatregelen van kracht geworden. Voor algemeen in Nederland voorkomende soorten, waarvan het voortbestaan van de soort, in geval van schade niet in gevaar komt (o.a. konijn, veldmuis, bruine kikker en wijngaardslak), is op voorhand een vrijstelling afgegeven, indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Resultaten veldonderzoek St. Antoniusstraat / Voorstraat

In september 2004 heeft een ecologisch veldonderzoek in het nieuwe woongebied 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 verstoringgevoelige 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.

Alhoewel deze soorten worden beschermd krachtens de Flora- en Faunawet is voor deze soorten geen ontheffingsaanvraag noodzakelijk, gezien de vermelding van deze soorten op de gepubliceerde AMvB vrijstellingslijst 1, met betrekking tot vrijstellingen van artikel 75. Alle waargenomen en te verwachten vogelsoorten zijn beschermd krachtens de Flora- en Faunawet. Ontheffing voor deze diergroep is niet mogelijk. Dit betekent dat het verstoren, verontrusten, doden en anders van vogels niet is toegestaan. Bij aanwezigheid van broedvogels dient dan ook rekening gehouden te worden dat de geplande grondwerkzaamheden buiten de broedperiode (15 maart- 15 juli) worden uitgevoerd. Vandaar dat middels eenvoudige middelen voorkomen zal worden dat zich in het gebied in het voorjaar broedvogels gaan nestelen. Uiterlijk met ingang van de eerste week van april wordt overgegaan tot het compleet opschonen van het terrein en de slootkanten (klepelen en maaïen). Voorst zal de vegetatie kort gehouden worden door (afhankelijk van het weer) elke 2 à 4 weken te maaïen. Wanneer deze werkwijze wordt gevolgd, is het niet aannemelijk dat broedvogels zich zullen vestigen en zal er dus ook geen verstoring plaatsvinden.

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.

9. JURIDISCHE TOELICHTING

9.1. Vormgeving juridisch plan

De voorschriften van het bestemmingsplan Herziening Kern Velddriel 2007 zijn opgesplitst in twee delen:

1. deel I betreft een herziening van de voorschriften die gelden voor het hele plan gebied Kern Velddriel, ten behoeve van een aanvullende regeling ten aanzien van overkappingen; dit deel betreft alleen een herziening van de voorschriften, de plankaart bij bestemmingsplan Kern Velddriel blijft van toepassing;
2. deel II betreft een herziening van kaart en voorschriften ten behoeve van de regeling van de nieuwe woonwijk St. Antoniusstraat in Velddriel en de uitbreiding / functiewijziging van het agrarische bedrijf aan de Voorstraat 1. Dit deel van het bestemmingsplan vormt gedeeltelijk een reparatie van het bestemmingsplan “Kern Velddriel” en gedeeltelijk een invulling van de in dat bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De voorschriften zijn dan ook inhoudelijk grotendeels gebaseerd op het bestemmingsplan “Kern Velddriel”. Daarnaast is in de periode tussen vaststelling van het bestemmingsplan “Kern Velddriel” en het onderhavige bestemmingsplan door het ministerie van VROM de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2006 (SVBP 2006) geïntroduceerd. Hierop zijn de plankaart en de voorschriften in vormgeving en indeling gebaseerd.

9.2. Inhoud juridisch plan

Deel I

In dit deel is een aanvullende regeling voor overkappingen opgenomen. In het bestemmingsplan Kern Velddriel is geen maximum oppervlakte voor overkappingen opgenomen. Ook zijn overkappingen niet aan het bebouwingspercentage gekoppeld.

Om te voorkomen dat een perceel volgebouwd kan worden is in de herziening voor de diverse bestemmingen aan de bebouwingsregeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een maximum oppervlakte voor overkappingen toegevoegd. Tevens zijn de overkappingen aan het voor gebouwen opgenomen bebouwingspercentage gekoppeld.

In verband met de aanvullende regeling voor overkappingen is een begripsbepaling toegevoegd en een aantal bepalingen in de wijze van meten aangepast.

Deel II

De inhoud van het juridische plan is gebaseerd op het bestemmingsplan “Kern Velddriel”. De bestemming “Detailhandel – Perifeer” is toegevoegd en de bestemming “Wonen” is hier en daar aangepast, aangezien het in dit geval nieuwbouw betreft en geen bestaande situatie. Daarnaast zijn

enkele nieuwe begrippen geïntroduceerd, veelal door de afstemming op het SVBP 2006.

9.3. Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de voorschriften en de plankaart tezamen. Voor Deel I van de herziening blijft de kaart bij het bestemmingsplan Kern Velddriel ongewijzigd. De basis voor de plankaart bij deel II, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de plankaart is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en een letteraanduiding weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de voorschriften wordt verwezen.

De voorschriften van deel II zijn opgebouwd als volgt:

Paragraaf I bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Paragraaf II bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Paragraaf III bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen.

Deze bepalingen gelden voor het hele plan.

Paragraaf IV tenslotte bevat de overgangs- en slotbepalingen.

9.4. Functies deel II algemeen

De indeling in bestemmingen is conform het SVBP 2006 op alfabetische volgorde opgenomen. De hoofdfunctie van het gebied is *Wonen*.

Aangrenzend hieraan is een deel bestemd met *Agrarisch*. Hierop ligt een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van uitbreiding van het woongebied.

Verder is voor één perceel de bestemming *Detailhandel – Perifeer* opgenomen voor de vestiging van een tuincentrum.

Naast bovengenoemde bebouwde functies kent het plangebied onbebouwde openbare ruimten, die onderscheiden zijn in de volgende bestemmingen: *Groen*, *Verkeer – Verblijf*, en *Water*.

9.5. Bebouwing deel II algemeen

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

- *Bouwwijze*
Om het stedenbouwkundig ontwerp tot uitdrukking te kunnen brengen, hebben de woningen per blok een eigen bouwvlak gekregen. Voor deze woonblokjes is de bouwwijze voor vastgelegd. Op de kaart is aangeduid of binnen het bouwvlak vrijstaande, halfvrijstaande of woningen in gesloten bebouwing toegestaan.

- *Goot- en bouwhoogte*

De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de kaart.

- *Situering gebouwen*

Teneinde de bestaande situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor woningen is op de kaart en in de voorschriften onderscheid gemaakt in het *bouwvlak*, *zone bijgebouwen* en de gronden hierbuiten, veelal de voor- en zijtuin. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling.

Voor de regulering van de andere functies zijn bouwvlakken op de kaart aangeduid. Hierbinnen zijn gebouwen toegestaan. Omdat het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen bij bedrijven of andere niet-woondoeleinden niet relevant is, is er slechts één bouwvlak opgenomen.

9.6. Toelichting afzonderlijke bestemmingen deel II

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de voorschriften tezamen met de kaart te worden geraadpleegd.

Agrarisch

In het bestemmingsplan is een deel tot *Agrarisch* bestemd. Het betreft voormalige delen van het buitengebied. Op de gronden vinden bedrijfsmatige agrarische activiteiten plaats. Op den duur is het de bedoeling dat op deze gronden uitbreiding van het woongebied gaat plaatsvinden. Derhalve is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van woningen en inrichting van het gebied mogelijk maakt. Hiertoe is de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan “Kern Velddriel” overgenomen. Gebouwen zijn in deze gebieden niet toegestaan.

Detailhandel – Perifeer

In het oostelijk deel van het plangebied is de bestemming *Detailhandel – Perifeer* opgenomen. Binnen deze bestemming is het mogelijk gemaakt dat de huidige (pot)plantenkwekerij omschakelt naar een tuincentrum. Het is binnen deze bestemming niet toegestaan andere vormen van perifere detailhandel uit te oefenen. In de definitie van tuincentrum is opgenomen dat hieronder ook een (pot)plantenkwekerij is toegestaan.

Op de kaart zijn drie bouwvlakken opgenomen; een bedrijfswoning met bijgebouwen mag uitsluitend in het voorste vlak worden gevestigd, in het middelste bouwvlak is het tuincentrum toegestaan, tezamen met een (pot)plantenkwekerij, en op het achterste deel is uitsluitend een (pot)plantenkwekerij toegestaan. Deze scheiding is aangebracht om te voorkomen dat het tuincentrum een zodanig groot

verkoopvloeroppervlakte krijgt, dat de omgeving de verkeersaanrekening niet kan verwerken.

Het bouwvlak van het tuincentrum ligt op de bestaande gevel en voor het overige op een afstand van minimaal 30 m van de woningen op de naastgelegen percelen. Het bouwvlak houdt een afstand aan tot de zijdelingse perceelsgrens, zodat hierbuiten nog een afschermende groenbeplanting mogelijk is.

Groen

De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, paden, sport- en spelvoorzieningen, water e.d. is toegestaan. Het onderscheid met de hierna te bespreken bestemming *Verkeer – Verblijf* is gelegen in het feit dat groenvoorzieningen een daadwerkelijk structureel groen karakter hebben en behouden.

Verkeer – Verblijf

Deze bestemming richt zich op een deel van het openbaar gebied bij de woningbouwlocatie. De bestemming is heel breed geformuleerd. De reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende doeleinden zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc. in dit kader niet relevant blijkt. Het herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept.

Wonen

Voor regulering van de woonfunctie kan grotendeels verwezen worden naar paragraaf 9.5.

Voor een goed begrip van de regeling voor woningen en bijgebouwen is het volgende van belang:

Ten behoeve van de toetsbaarheid van het plan is geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). De regeling gaat uit van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak; de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen worden gebouwd in de zone bijgebouwen, waar ook de vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd.

In het gebied buiten deze vlakken worden nieuwe aanbouwen in beperkte omvang toegestaan.

De “zone bijgebouwen” houdt een afstand aan ten opzichte van de voorgevel, zodat aan-, uit- en bijgebouwen hiermee terugliggend moeten worden gesitueerd, waardoor het hoofdgebouw in uitstraling het belangrijkste object blijft.

De toegestane bebouwde oppervlakte binnen de “zone bijgebouwen” is gekoppeld aan een vaste oppervlakte, met daaraan gekoppeld een

bebouwingspercentage, geldend voor deze zone. Hiermee wordt bereikt dat kleine bouwpercelen niet te vol worden gebouwd.

Opgemerkt dient te worden dat binnen de woonfunctie onder voorwaarde nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Via een rechtstreekse regeling worden aan huis gebonden beroepen toegestaan en via vrijstelling aan huis verbonden bedrijven. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

Uitgangspunt is overigens dat geen milieuvergunningplichtige meldingsplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkelijk karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

Milieuzone

Een deel van de onthouding van goedkeuring van het bestemmingsplan "Kern Velddriel" zag op het feit dat niet inzichtelijk was welk deel van de gronden is belast met milieuhinder in de vorm van voornamelijk geurhinder en een zone rondom een boomgaard. Derhalve zijn nu op de plankaart milieuzones opgenomen. Als voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat uit onderzoek moet blijken dat geen sprake meer is van milieuhinder. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze milieuzones van de kaart te verwijderen of te verkleinen.

Bomenrij

Binnen de bestemming *Wonen* is een te handhaven bomenrij gelegen. Ter behoud van deze bomenrij worden deze beschermd in dit bestemmingsplan: de bomen zijn op de kaart aangeduid en voor deze bomen geldt een aanlegvergunningstelsel. Afweging hierbij is dat geen aantasting mag plaatsvinden van de bomenrij, en niet specifiek de betreffende boom. Daarmee worden werken en werkzaamheden door middel van een aanlegvergunning afhankelijk gesteld van het oordeel van burgemeester en wethouders. De bomen hebben geen zelfstandige bestemming gekregen, maar ze zijn binnen de bestemming *Wonen* beschermd.

10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gemeente Maasdriel is eigenaar van de grond waar de woningbouwontwikkeling plaatsvindt en tevens initiatiefnemer van onderhavige ontwikkeling. De gemeente heeft een overeenkomst gesloten met Woningstichting Maasdriel, waarin is geregeld dat zij de geschakelde en halfvrijstaande woningen aan de oostzijde van het plangebied ontwikkelen en hieromtrent ook de risico's en verantwoordelijkheden dragen. De gemeente is daarmee alleen nog verantwoordelijk voor de verkoop van de percelen met de vrijstaande woningen. De toekomstige bewoners zullen hier zelf en op eigen risico hun eigen woning realiseren. Wel blijft de gemeente verantwoordelijk voor de aanleg van de openbare ruimte.

Berekeningen hebben aangetoond dat het plan financieel-economisch haalbaar is. Door de raad is in haar vergadering van 12 oktober 2006 een exploitatieopzet vastgesteld, deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

11. INSPRAAK EN VASTSTELLING

Gelet op de beperkte omvang van dit bestemmingsplan is afgezien van een inspraakprocedure, maar is direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Op 25 januari 2007 tot en met 7 maart 2007 heeft het ontwerpbestemmingsplan Herziening Kern Velddriel (d.d. januari 2007) voor eenieder ter inzage gelegen ten behoeve van vaststelling. Er zijn twee zienswijzen ingekomen tegen dit plan. Daarnaast heeft ook het Waterschap Rivierenland een aantal opmerkingen gemaakt. De zienswijzen en de opmerkingen van het Waterschap hebben aanleiding gegeven het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Voor een gedetailleerd overzicht van de ingebrachte zienswijzen, opmerkingen van het Waterschap en de aanpassingen wordt verwezen naar het besluit van de raad der gemeente Maasdriel van 19 april 2007. Het vaststellingsbesluit is als externe bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd, het bestemmingsplan is overeenkomstig aangepast.