Ontwerp

Ruimtelijke onderbouwing

Bussenerweg (perceel nr.380 sectie N), Kerkdriel

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 4
1.3 Geldend(e) bestemmingsplan(nen) 5
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie **7**
2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 7

Hoofdstuk 3 Beleidskader **11**

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten **14**
4.1 Verkeer & parkeren 14
4.2 Bodem 15
4.3 Wegverkeerslawaai 15
4.4 Milieuzonering 16
4.5 Luchtkwaliteit 19
4.6 Geur 19
4.7 Externe veiligheid 19
4.8 Waterhuishouding 20
4.9 Ecologie 22
4.10 Archeologie 22
4.11 Molenbiotoop 24
4.12 Vormvrije MER-beoordeling 24

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **25**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 25
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningstichting Maasdriel wil op een braakliggend stuk grond, aan de Bussenerweg in Kerkdriel, 23 tijdelijke prefab woningen realiseren. Deze tijdelijke woningen zijn bedoeld voor zittende bewoners van herstructureringsprojecten van de woningstichting in de kern.

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied staat de bouw van tijdelijke woningen niet toe. Vandaar dat het college van burgemeester en wethouders, op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning wil verlenen. Op grond van artikel 2.23a van de Wabo kan als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen worden dat de tijdelijke woningen na een periode van maximaal 15 jaar weer verwijderd moeten worden. Omdat de instandhoudingstermijn langer is dan 10 jaar zal de uitgebreide procedure conform de Algemene wet bestuursrecht (Awb) doorlopen moeten worden.

Deze ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de motiveringsplicht. Gemotiveerd wordt waarom de voorgenomen ontwikkeling op het perceel toelaatbaar is en waarom het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aanvaardbaar is om in dit geval tijdelijk af te wijken van de regels uit het geldende bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de Bussenerweg in Kerkdriel en is kadastraal bekend als gemeente Maasdriel, sectie N, nummer 380 en heeft een oppervlakte van circa 5.830 m^2. Het plangebied wordt omringd door agrarische percelen en woonpercelen. Navolgende afbeeldingen tonen globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (rode stip)



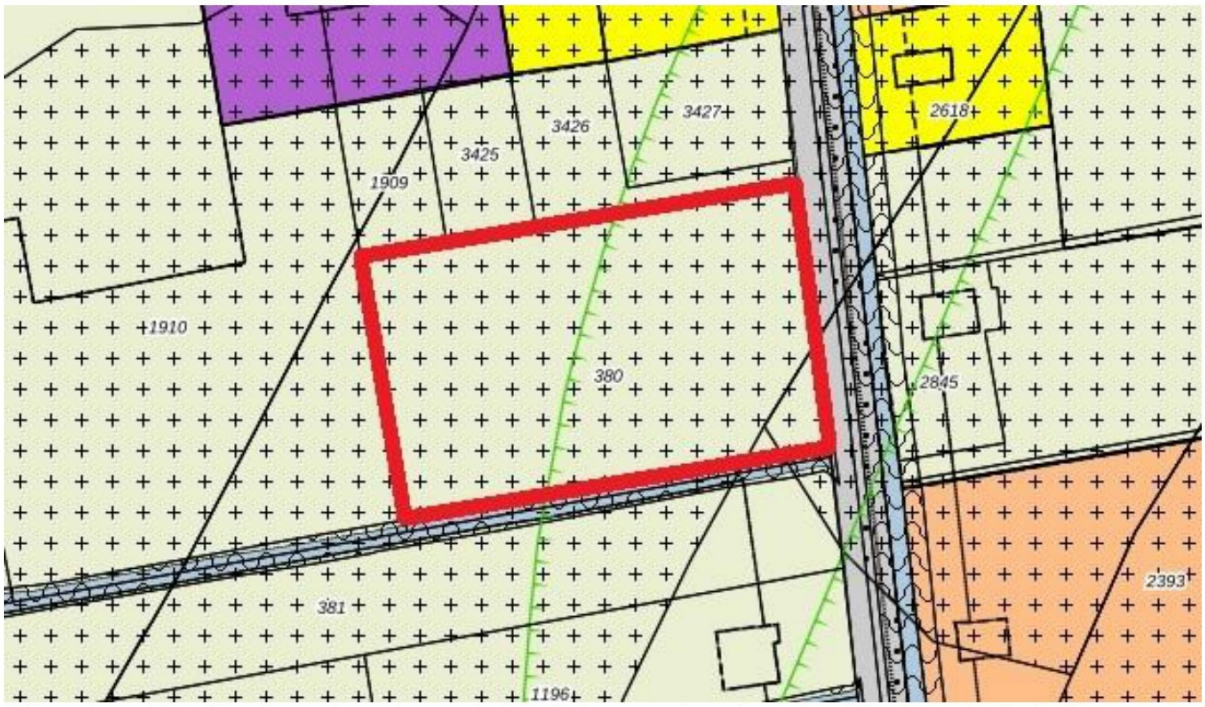
Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldend(e) bestemmingsplan(nen)

Voor de gronden in het plangebied is het bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel 2013', zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 30 januari 2014, van toepassing. Tevens gelden voor het hele plangebied a) het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren 2018', zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 6 juni 2020 en b) het bestemmingsplan 'Parapluherziening verkamering woningen 2020', zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 8 oktober 2020.

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is nagenoeg het hele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Enkel in de zuidoostelijke hoek van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en in een klein gedeelte geldt geen archeologische dubbelbestemming. De gronden met een archeologische dubbelbestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende te verwachten archeologische waarden.

Tenslotte valt ruim de helft van het plangebied, vanaf de oostelijke zijde, binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Aan de Kievitsham 20, te Hoenzadriel, staat de korenmolen Sara Catharina. Het plangebied is deels gelegen binnen de molenbiotoop van deze molen met een straal van 400 m. Binnen de vrijwaringszone is de bouwhoogte van gebouwen en de hoogte van bomen en beplanting aan regels verbonden, om te voorkomen dat het functioneren van de molen door middel van windvang wordt beperkt.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Aangezien ter plaatse van het plangebied geen woonbestemming ligt, moet van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken, om de tijdelijke woningen te kunnen realiseren.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit drie delen:

Inleiding en gebiedsvisie
In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording
Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieu- en omgevingsaspecten uiteengezet.

Uitvoerbaarheid
Het laatste deel (hoofdstuk 5) gaat in op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is een omheind agrarisch weiland c.q. grasland, zonder bebouwing, dat toegankelijk is via een inrit vanaf de Bussenerweg. In de noordoostelijke hoek staat een kleine schuilstal voor vee. Langs de oost- en zuidzijde van het plangebied liggen twee sloten. De sloot aan de straatzijde betreft een C-watergang en de zuidelijke watergang heeft een B-status.

Navolgende afbeelding geeft een impressie van de bestaande situatie in het plangebied:



Impressie plangebied

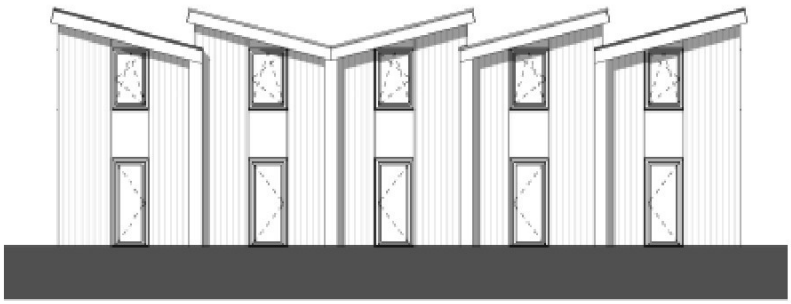
2.2 Toekomstige situatie

Woningstichting Maasdriel wil tijdelijke woningen realiseren om de bewoners van woningen die geherstructureerd en gerenoveerd worden, gedurende de werkzaamheden, te huisvesten. Het gaat om 23 geprefabriceerde Barli Base woningen. Deze woningen zijn relatief snel te fabriceren en te plaatsen. Als de herstructureringsprojecten afgerond zijn, kunnen de woningen elders opnieuw worden opgezet. De kwaliteit van de tijdelijke woningen is vergelijkbaar met permanente woningen. Navolgende afbeelding geeft de verkavelingsopzet weer van de beoogde tijdelijke woningen:



Voorbeeld verkavelingsopzet van de tijdelijke woningen in het plangebied (d.d. 29 november 2021)

Aan de oost- en westzijde van het perceel worden 19 kleinere grondgebonden rijwoningen gerealiseerd, in vier blokken van 4 tot 6 woningen. De woningen hebben een voetprint van 27,5 à 35 m² en zijn circa 6,7 m hoog.



Voorgevel



Rechter Zijgevel Achtergevel

In aanvulling op de meerdere bouwlagen tellende rijwoningen, worden ook 4 nultredenwoningen (voetprint circa 77 m²) geplaatst centraal in het plangebied. Deze woningen bestaan uit één bouwlaag en zijn bedoeld voor bewoners die hun woning ten behoeve van een herstructurering of renovatie tijdelijk moeten verlaten en die fysiek niet in staat zijn om trap te lopen. Alle woningen zijn in de achtertuin voorzien van een eigen berging.



Voorgevel Rechter Zijgevel

De woningen worden voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via een nieuw aan te leggen weg aan de zuidzijde van het plangebied. Via een insteeklus worden de half verharde parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen ontsloten. Voor het aspect parkeren wordt verwezen naar subparagraaf 4.1.2 Parkeren.

Voor de aansluiting op de Bussenerweg is de sloot, ten oosten van het plangebied, overbrugd. Hiervoor is een duiker aangelegd, zodat de doorstroming van het water niet belemmerd wordt. Verder komen de nutsvoorzieningen te liggen in de groenstrook aan de westzijde van de Bussenerweg.

Inpassing
Het plangebied grenst aan het woongebied aan de zuidzijde van Kerkdriel, bestaande uit voornamelijk eengezinswoningen in de vorm van rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. De tijdelijke woningen, die ter plaatse van het plangebied gerealiseerd worden, zien er eveneens uit als reguliere eengezinswoningen. Voor de openbare ruimte in het plangebied is bedacht om op de koppen van de plantsoenen aan weerszijden van de nultredenwoningen twee bomen te planten. Ook in het grasveld centraal in het plangebied wordt voorzien in enkele bomen. Aan de zuidwestzijde van het plangebied is voorzien in ruimte voor waterberging.

Aan de noord- en oostzijde van het plangebied is, naar aanleiding van het overleg met omwonenden ter afscherming van de woningen op de perceelsgrens voorzien in een haag van beuk of hulst ofwel een schutting met een hoogte van 1,8 à 2,0 m. Ook aan de zuidzijde, ter hoogte van de tunnelkassen, is voorzien in een afschermende haag van groenblijvende beplanting danwel een houten schutting met deze hoogte

Door de compacte opzet van de tijdelijke woningen, de relatief ruime afstand tot de omliggende woningen (met daartussen openbare wegen, bebouwing, bomen en/of groenvoorzieningen) en de bomen die rondom de tijdelijke woningen aangeplant worden, oogt de ontwikkeling, in aansluiting op het landelijke gebied, ruimtelijk en groen.

Tijdelijkheid
In de periode van maximaal 15 jaar wil Woningstichting Maasdriel de grote herstructurerings- en renovatieplannen die zij voor een deel van hun woningbezit in Kerkdriel hebben gaan uitvoeren. Gedurende de werkzaamheden hebben de bewoners tijdelijk vervangende woonruimte nodig. Zodra deze werkzaamheden zijn afgerond, zijn de woningen niet meer nodig. Door het realiseren van tijdelijke woningen, kan snel worden voorzien in een acute woningbehoefte. Na afloop kunnen de woningen verplaatst worden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Gezien de tijdelijkheid van de woningen, de ligging en de omvang van het plangebied is geen sprake van strijdigheid met nationaal, provinciaal en lokaal beleid. De ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan voorziet, gesteund door de Woonvisie Bommelerwaard 2021 - 2025', in een actuele, tijdelijke behoefte. Bovendien wordt bij de ontwikkeling rekening gehouden met de instructieregels, uit de provinciale omgevingsverordening, wat betreft de molenbiotoop ter plaatse van een het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'* Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 23 tijdelijke en compacte woningen. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling, die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ten aanzien van de eerste trede van de ladder kan worden gesteld dat het voorliggende plan voorziet in een tijdelijke woningbehoefte. Er is sprake van een herstructureringsproject elders in de kern Kerkdriel en de betreffende bewoners moeten tijdelijk elders gehuisvest worden. De tijdelijke woningen zijn daarmee nodig om, in lijn met de regionale woonvisie, de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad in de kern Kerkdriel (bouwkundig en energetisch) te verbeteren, zonder het aanbod betaalbare huurwoningen te verkleinen.

Wat betreft de tweede trede kan worden gesteld dat er sprake is van een buitenstedelijke ontwikkeling aan de rand van het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt op de overgang tussen het stedelijk gebied en het buitengebied van Kerkdriel. Het gebied is een open plek, aangrenzend aan de bestaande kern van Kerkdriel en wordt in de gemeentelijke 'Structuurvisie Maasdriel', vastgesteld op 20 oktober 2011, aangeduid als 'afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding'. Deze gebieden mogen worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied, in de vorm van wonen en daarbij horende voorzieningen. Het betreft locaties grenzend aan bestaande bebouwing, waar geen of beperkt duurzame waarden uit de onderste lagen voorkomen. Navolgende afbeelding toont het kaartbeeld van de 'Structuurvisie Maasdriel':



Uitsnede structuurvisie met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

Omdat de woningstichting deze tijdelijke woningen wil inzetten voor de huisvesting van haar eigen huurders in herstructureringsprojecten en van spoedzoekers, zijn hiervoor alleen locaties binnen Kerkdriel geschikt. De woningstichting wil immers de sociale structuur van haar huurders niet meer verstoren dan strikt noodzakelijk. Het is belangrijk dat de kinderen naar hun eigen school kunnen blijven gaan zonder dat ouders zich hiervoor in allerlei bochten moeten wringen.

Er is binnen de kern Kerkdriel gekeken naar verschillende locaties. Deze zijn echter om uiteenlopende redenen niet geschikt gebleken:

- Een locatie van de woningstichting nabij het voetbalveld aan de Ipperakkeren (in de kern); deze locatie staat kadastraal bekend als gemeente Maasdriel, sectie R, nr. 377 en is te klein voor 23 woningen, waarmee deze locatie de behoefte qua aantallen niet kan invullen;
- Een andere grondpositie van de woningstichting aan de oostzijde van de Bussenerweg (tegen de rand van de kern); deze locatie staat kadastraal bekend als gemeente Maasdriel, sectie N, nr. 3.861 en is niet invulbaar vanwege de aanwezige hindercirkels van omliggende bedrijven;
- Het gemeentelijke perceel op de hoek Paterstraat – Bussenerweg (oostzijde); Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente Maasdriel, sectie R, nr. 826. Het perceel is niet geschikt omdat het in dezelfde hindercirkels ligt als het perceel van de woningstichting aan de oostzijde van de Bussenerweg, het te klein is voor 23 woningen en ten koste gaat van de aanwezige speelgelegenheid in de buurt;
- De toekomstige uitbreidingswijk Paddenstoelenbuurt aan de noordzijde van de kern; Deze locatie is niet beschikbaar vanwege bezwaren in het kader van de bestemmingsplanherziening (vastgesteld 14 oktober 2021), een lopende onteigening en een mogelijk conflict van deze tijdelijke woningen met de toekomstige ontwikkelingen die wel van de grond kunnen komen.

Omdat er geen alternatieve locaties beschikbaar zijn binnen Kerkdriel, is onderhavig plangebied het enige reële alternatief gebleken. Ook voor de reguliere woningbouwopgave van de gemeente Maasdriel moet het overgrote gedeelte van de woningbouwopgave buitenstedelijk gerealiseerd worden (nieuwbouwwijk Kerkdriel Noord). Waar mogelijk realiseert de gemeente wel woningen op binnenstedelijke locaties (Dalemstraat, Leijensteinstraat, Lage Hof), maar dit levert onvoldoende bouwmogelijkheden om in de woningbehoefte te kunnen voorzien.

Het plan voldoet aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Omgevingsverordening Gelderland
De Omgevingsverordening (geconsolideerde versie, d.d. februari 2022) vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke

leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Planspecifiek
Het plangebied ligt binnen een straal van 400 m van een molen, binnen een zogenaamde molenbiotoop. Volgens artikel 2.64 'bescherming windvang molen', van de omgevingsverordening, mag een bestemmingsplan voor de gronden binnen een Molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk maken als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt. De beoogde tijdelijke woningen vormen echter geen belemmering voor de aan- en afvoer van wind naar de molen, omdat qua bouwhoogte voldaan wordt aan de maximum bouwhoogte, zoals geformuleerd in het geldende bestemmingsplan. Zie verder het milieu- & omgevingsaspect 'Molenbiotoop'.

Woonvisie Bommelerwaard 2021 - 2025
De gemeenten Maasdriel en Zaltbommel hebben met woningcorporatie Woonlinie, Woonstichting De Kernen en Woningstichting Maasdriel een gezamenlijke woonvisie gemaakt. In de 'Woonvisie Bommelerwaard 2021 - 2025', staat het volgende over tijdelijke woningen:

"Flexibel en compact
We zijn op verschillende plaatsen bezig met het realiseren van flexibele woningen. Sommige van deze woningen worden tijdelijk geplaatst, om in de grootste vraag naar woningen te kunnen voorzien. Andere woningen worden permanent geplaatst en worden gebruikt om mensen een tijdelijke woonplek te geven. Hiermee geven we woningzoekenden die met spoed een woning nodig hebben rust en de ruimte om op zoek te gaan naar een permanentere oplossing.

We willen meewerken aan de ontwikkeling van initiatieven die vraag en aanbod van compacte woningen bij elkaar brengen."

Planspecifiek
De tijdelijke woningen zijn bedoeld als hulpmiddel om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad van Woningstichting Maasdriel te verbeteren. Met betrekking tot de kwaliteit van bestaande woningen wordt in de woonvisie mede ingezet op het verbeteren van de energieprestaties. Wat Woningstichting Maasdriel onder andere wil aanpakken met de herstructurerings- en renovatieplannen aan de Ipperakkeren. Het energiezuiniger maken van haar woningen draagt bij aan het behalen van de klimaatdoelstellingen van Woningstichting Maasdriel.

Door de tijdelijke woningen is het bovendien niet nodig om wisselwoningen uit de bestaande woningvoorraad aan te bieden. Gedurende de ingrijpende renovaties en herstructureringen wordt het aanbod betaalbare huurwoningen, voor reguliere woningzoekenden, als gevolg hiervan niet verkleind.

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Verkeer & parkeren

4.1.1 Verkeer

Het plangebied wordt voor motorvoertuigen ontsloten via de doodlopende Bussenerweg. De verkeersintensiteit op de Bussenerweg is laag, zodat de extra voertuigbewegingen als gevolg van de tijdelijke woningen, gemakkelijk opgevangen kan worden op deze straat.

Op basis van CROW-publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018) is desondanks bepaald wat de voertuiggeneratie is van de beoogde woningbouwontwikkeling. Uitgaande van de ligging in de rest gebouwde kom in een niet stedelijke gemeente als Maasdriel bedraagt de voertuiggeneratie voor een grondgebonden sociale huurwoning, uitgaande van het gemiddelde van de bandbreedte, 5,6 voertuigbewegingen per etmaal. Per saldo betekent dit dat er gemiddeld per etmaal 23 x 5,6 = 128,8 extra voertuigbewegingen zullen zijn als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

De verkeersgeneratiekencijfers zijn bedoeld om de verkeersgeneratie te berekenen voor een weekdag. De verkeersgeneratie ligt bij de beoogde functie echter doorgaans hoger op een werkdag. Om dit om te rekenen hanteert CROW (zie CROW-publicatie 256 'Verkeersgeneratie en werkgebieden') omrekenfactoren, bij woningen bedraagt deze 1,11. Op basis van de verkeersgeneratie op een werkdag kan met behulp van procentuele verdelingen het verkeer in een ochtend- en avondspitsuur worden berekend. Het aandeel verkeer in het drukste ochtendspitsuur bedraagt 8 % (waarvan 89 % vertrekkend en 11 % aankomend) en in het drukste avondspitsuur 9 % (waarvan 20 % vertrekkend en 80 % aankomend). De verkeersgeneratie van de woningen op een weekdag, werkdag en tijdens de drukste spitsuren op een werkdag is weergegeven in navolgende tabel.

kencijfer weekdag	weekdag	werkdag	ochtenspitsuur		avondspitsuur	
			vertrek	*aankomst*	*vertrek*	*aankomst*
5,6	128,8	143,0	10,2	1,3	2,6	10,3

Uit de tabel blijkt dat de sociale huurwoningen op een werkdag circa 143 motorvoertuigbewegingen genereren. Tijdens het drukste spitsuur (avondspits) worden er in totaal een kleine 13 motorvoertuigbewegingen verwacht (vertrek en aankomst bij elkaar opgeteld). Dit komt gemiddeld neer op een toename van ruim 1 auto per 5 minuten. Gezien de geringe toename worden er geen problemen verwacht voor de verkeersafwikkeling, ook niet bij de aansluiting met de Paterstraat.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Parkeren

Conform het 'Mobiliteitsplan Maasdriel 2020', waarnaar in het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2018' wordt verwezen, geldt voor alle woningen in de gemeente eenzelfde norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Voor de beoogde ontwikkeling zijn in dat geval (2,0 x 23 woningen) 46,0 parkeerplaatsen nodig. In het plan zijn 52 parkeerplaatsen opgenomen. Daarmee wordt ruimschoots aan de gemeentelijke parkeernorm voldaan.

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2 Bodem

De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de beoogde tijdelijke woonfunctie. Vandaar dat de geschiktheid van de bodem voor deze gevoelige functie is onderzocht (Verhoeven Milieutechniek, nr. B19.7597, d.d. 25 november 2019). Uit het bodemonderzoek is naar voren gekomen dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling zijn. In de onderzochte bovengrondmonsters zijn geringe gehalten voor PFBA, PFOA en/of PFOS aangetoond, maar deze liggen beneden de toepassingsnorm voor 'wonen', voor toepassing boven grondwaterniveau. Indien ter plaatse van de kleine schuilstal werkzaamheden plaatsvinden, moet rekening worden gehouden met een verkennend onderzoek naar asbest ter plaatse van de gootlijn, waar asbestverdachte dakbedekking afwatert op het maaiveld.

Op basis van de eerder uitgevoerde onderzoeken (VMT, kenmerk B13.5279, juni 2013 en B19.7597, d.d. 25 november 2019) en de beoordeling van de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) is gebleken dat de bodemkwaliteit (NEN) voldoende is onderzocht, aangezien geen noemenswaardige verontreinigingen zijn aangetroffen.

Tijdens het meest recente onderzoek was nog niet bekend of de betreffende schuilstal wel of niet tot de herontwikkeling behoorde. Inmiddels is bekend dat deze schuur onderdeel uitmaakt van de herontwikkeling en naar verwachting zal worden gesloopt.

Op basis hiervan en conform de beoordeling heeft de ODR aangegeven dat de druppelzones van de schuur aanvullend dienen te worden onderzocht op asbest (inclusief SEM-analyses). Daarnaast is conform het huidige beleid van de ODR verplicht om de bovengrond van voormalige druppelzones aanvullend op PCB te onderzoeken, aangezien recent aan het licht is gekomen dat PCB kan vrijkomen van (verweerde) asbesthoudende dakbedekking (uit de coating).

Op basis van de onderzoeksresultaten (Verhoeven Milieutechniek, nr. B22.8697/Brfrpp-01/RS, d.d. 26 oktober 2022) is definitief vastgesteld dat de (voormalige) asbestverdachte dakbedekking niet heeft geleid tot een bodemverontreiniging met asbest en/of PCB.

Het asbesthoudend materiaal hetgeen is aangetroffen op het maaiveld, na verwijdering van de vegetatie, is niet afkomstig van de asbestverdachte dakbedekking van de schuur, betreft naar verwachting zwerfasbest en heeft eveneens niet geleid tot een ernstige asbestverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen tegen de herontwikkeling (nieuwbouw).

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit ruimtelijke plan.

4.3 Wegverkeerslawaai

De tijdelijke woningen zijn geen nieuwe geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Het gaat om een tijdelijke afwijking waarvoor de huidige bestemming blijft gelden. Een formele toets aan de Wet geluidhinder is niet aan de orde bij tijdelijke woningen tot 15 jaar. De geluidbelasting vanwege de omliggende wegen (50 km/u) moet wel worden beschouwd met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het plangebied ligt in de geluidzone (200 m) van de Bussenerweg en de Paterstraat. De verwachting is dat de geluidbelasting relatief beperkt is, omdat de Bussenerweg een doodlopende straat is en de bestaande woningen met bijgebouwen aan de Paterstraat het wegverkeerslawaai van deze straat afschermen van het plangebied. Dit wordt bevestigd door het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai dat is uitgevoerd voor het onherroepelijke bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2020, Bussenerweg 1a', aan de overzijde van de Bussenerweg, recht tegenover het plangebied. Voor de bouw van één extra woning is de geluidbelasting als gevolg van de Paterstraat onderzocht. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter hoogte van het plangebied niet wordt overschreden. De resultaten uit dit onderzoek zijn ook toepasbaar op het plangebied omdat de onderzochte woning aan de Bussenerweg 1a recht tegenover de zuidelijke zijde van het plangebied ligt en nagenoeg op dezelfde afstand tot de Paterstraat. Ook wordt in het akoestisch onderzoek aangegeven dat de verkeersintensiteit op de Bussenerweg verwaarloosbaar is.

Het aspect 'wegverkeerslawaai' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit ruimtelijke plan.

4.4 Milieuzonering

In de nabijheid van het plangebied zijn 2 bedrijven en één bedrijfsmogelijkheid aanwezig, waarvan de milieuhindercontouren het plangebied raken:

Bussenerweg 2
Aan de Bussenerweg 2, direct ten zuiden van het plangebied, is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Dit is een bedrijf uit milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m. De dichtstbijzijnde tijdelijke woningen liggen op circa 20 m afstand. Aan de richtafstand wordt niet voldaan. De afstand kan echter op basis van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) met één afstandstap worden verlaagd. Het plangebied maakt namelijk onderdeel uit van een 'gemengd gebied', vanwege de agrarische bedrijven met kassen en tunnelteelt in de directe nabijheid. Dit brengt de richtafstand op 10 m. Aan deze richtafstand wordt wel voldaan.

Naast de milieuhindercontour is bij het bedrijf aan de Bussenerweg 2 mogelijk sprake van een spuitzone, omdat er op het voorste deel van het perceel ook sprake is van open teelt en niet in (tunnel)kassen. Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een spuitzone voor een voor driftgevoelige bestemming aangehouden van 50 m, gemeten vanaf de bestemmingsgrens. Deze 50 m is in diverse uitspraken van de Raad van State (bijvoorbeeld de uitspraak van 23 september 2009 in zaak nr. 200900570/1/R2) als “in het algemeen niet onredelijk” bevonden en geldt als een vaste richtafstand, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een kleinere afstand is mogelijk, mits dat goed onderbouwd wordt.

De vaste richtafstand van 50 m is in de open teelt met name van belang voor boomkwekerijen en boomgaarden, omdat gewasbeschermingsmiddelen daarbij niet alleen neerwaarts worden gespoten (onkruidbestrijding) maar ook zij- en opwaarts (voorkomen en bestrijden schimmels en plaagdieren). Omdat bij opwaarts spuiten de vloeistof op een grotere hoogte vrijkomt en er daardoor meer kans is op verspreiding, veroorzaakt het opwaarts spuiten de meeste drift en is om die reden maatgevend voor gezondheidsrisico's. Aanvullend is het zo dat het middelengebruik in de fruitteelt aanzienlijk hoger ligt dan in de boomteelt. Ook wat betreft toxiciteit van de gebruikte middelen scoort de fruitteelt het hoogst en is die teelt als maatgevend voor de spuitzone te beschouwen.

Activiteitenbesluit
Vanaf 1 januari 2018 is het vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer verplicht een 75 % reducerende spuittechniek (DRT75) toe te passen binnen een boomgaard. Bij teelt van in opwaartse of zijwaartse richting te bespuiten boomkwekerijgewassen geldt op basis van artikel 3.80a van het Activiteitenbesluit de verplichting tot toepassen van een 75 % reducerende spuittechniek vanaf 1 januari 2021.

Voor de onderbouwing of afgeweken mag worden van de 50 m zone, wordt veelal gebruikt gemaakt van door Plant Research International (verder PRI) in Wageningen uitgevoerde wetenschappelijke onderzoeken. De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State van 6 juni 2018 heeft duidelijk gemaakt dat rapport 609 van PRI uit mei 2015 niet als basis kan dienen voor locatiespecifiek onderzoek naar de spuitzone. De onderzoeksrapporten van PRI die betrekking hebben op de meetdata uit de periode 2008 - 2012 (zoals PRI 441), geven wel het algemeen aanvaard wetenschappelijk inzicht weer en zijn als zodanig bruikbaar.

In dat onderzoek wordt aangegeven dat er diverse wijzen zijn waarop personen via drift (“verwaaiing”) in aanraking kunnen komen met chemische bestrijdingsmiddelen. Genoemd zijn huidblootstelling (dermaal), inhalatieblootstelling en indirect contact. De blootstelling via de huid blijkt voor de in acht te nemen afstanden (en maatregelen) maatgevend te zijn. Daarnaast gelden er uiteraard ook normen voor de blootstelling van werknemers die in het kader van hun werk de gewasbeschermingsmiddelen toedienen (gezond en veilig werken).

In het onderzoek wordt uitgegaan (uitgangspunten) van een zogenaamde “worst-case” benadering. Dat betekent praktisch; er wordt gebruik gemaakt van een middel met de hoogste toxiciteit (Captan), tijdens een periode waarin de bomen nog geen blad dragen, er 100% meewindomstandigheden zijn en er 100% blootstelling is op een ongekleed persoon. In de praktijk zullen deze omstandigheden nooit voor de volle 100% aanwezig zijn. Als variabelen is gewerkt met verschillende driftreducerende spuitkoppen en driftreducerende maatregelen (op de perceelgrenzen). De resultaten van de diverse maatregelen die kunnen leiden tot een reductie van de dermale blootstelling in relatie tot de verschillende spuittechnieken worden in navolgende tabel weergegeven:

Praktijk situatie	Teeltvrije zone [m]	Spuittechniek	Wind-haag	0-3 m		3-6 m	
				Kale boom	Volblad	Kale boom	Volblad
1	3	Standaard	Nee	35	30	35	30
2	3	Standaard	Ja	25	5	25	10
3	3	Standaard	Twee	15	5[1])	15	5[1])
4	3	Standaard	Groen	15	5	15	5
5	3	DRT75	Nee	30	20	25	15
6	3	DRT75	Ja	20	5	15	5
7	3	DRT75	Twee	5[1])	5[1])	5[1])	5[1])
8	3	DRT75	Groen	5	5	5	5
9	3	DRT90	Nee	25	15	15	10
10	3	DRT90	Ja	15	5	5	5
11	3	DRT90	Twee	5[1])	5[1])	5[1])	5[1])
12	3	DRT90	Groen	5	5	5	5

Op basis van deze uitkomsten wordt niet verwacht dat de bewoners van de tijdelijke woningen blootgesteld worden aan drift van gewasbeschermingsmiddelen. Enerzijds omdat aan de zijde van het plangebied vrijwel alleen maar tunnelkassen zijn gelegen en er in de openlucht sprake is van pottenteelt. Anderzijds omdat er een B-watergang langs de gewassen loopt en er aan de straatzijde van Bussenerweg 2 voorzien is in een dubbele groenblijvende windhaag. Zie navolgende afbeeldingen:





Vanaf 2016 mag er in situaties langs een permanent watervoerende watergang uitsluitend gebruik gemaakt worden van een driftreductie van 90% (DRT90). In het PRI-rapport wordt aangegeven dat er in dat geval rekening gehouden mag worden met het feit, dat de dubbele groenblijvende dichte haag een hoog percentage van de bestrijdingsmiddelen tegenhoudt, waardoor de in acht te nemen afstand gereduceerd kan worden van 50 m tot maximaal 5 m (praktijksituatie 12 uit de tabel).

De tijdelijke woningen liggen op ten minste 16 m (oostzijde) tot 21 m (westzijde) afstand van het agrarisch bouwvlak, zodat daarmee aan de benodigde richtafstand voldaan wordt. Bovendien wordt er aanvullend hierop ook aan de zuidzijde van het plangebied zelf nog een extra groenblijvende driftreducerende haag met een hoogte van 1,8 à 2,0 m aangeplant.

Paterstraat 49 en 49a
Aan de Paterstraat 49 en 49a, ten noordwesten van het plangebied, is eveneens een glastuinbouwbedrijf, uit milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 m, gevestigd. Ook voor dit bedrijf kan de richtafstand met één afstandstap worden verlaagd, vanwege de ligging in 'gemengd gebied'. Met een afstand van circa 32 m wordt aan de richtafstand van 10 m in gemengd gebied voldaan.

Bussenerweg 3
Aan de Bussenerweg 3, ten zuidoosten van het plangebied, is geen bedrijf aanwezig, maar is planologisch wel een bedrijf, uit maximaal milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 m, toegestaan. Ook voor deze bedrijfsmogelijkheid kan de richtafstand met één afstandstap worden verlaagd, vanwege de ligging in 'gemengd gebied'. Met een afstand van circa 28 m wordt aan de richtafstand van 10 m in gemengd gebied voldaan.

De beoogde tijdelijke woningen schaden geen bedrijven in hun bedrijfsvoering en andersom ondervinden de toekomstige woningen geen overlast van de bedrijvigheid. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit ruimtelijke plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Een ontwikkeling draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m^3. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is namelijk aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen, aan één ontsluitingsweg, is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van maximaal 23 tijdelijke woningen, valt dus binnen de NIBM-regeling. De optredende concentraties fijnstof en NO_2 liggen onder de geldende grenswaarden.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit ruimtelijke plan.

4.6 Geur

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen (niet-)agrarische bedrijven gevestigd die geurhinder kunnen veroorzaken. Bovendien zijn tussen de omliggende (niet-)agrarische bedrijven en het plangebied andere gevoelige woonbestemmingen gelegen, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de betreffende (niet-)agrarische bedrijven.

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit ruimtelijke plan.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de provinciale risicokaart. Hierop is zichtbaar dat het plangebied niet is gelegen in de directe nabijheid van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en/of buisleidingen.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit ruimtelijke plan.

4.8 Waterhuishouding

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. De uitgangspunten die het waterschap hanteert in het kader van de watertoets kunnen worden verwoord als:

a. Waterneutraal inrichten**.** Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
b. Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater moeten worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100 % afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).
c. Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een bestaande of een nieuwe inrichting (zoals een regenwaterriool), is een watervergunning noodzakelijk. Daarnaast moeten in die gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht. Indien compensatie vereist is hanteert Waterschap Rivierenland de volgende twee ontwerpbuien ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit:

- De T=10+10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 0,2 of 0,3 m stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is 436 m^3 berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 43,6 mm.
- De T=100+10%-neerslag. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m^3 berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm. Deze vuistregel geldt vooral voor droogvallende voorzieningen.

Indien de waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van droogvallende retentie, wordt onderscheid gemaakt tussen systemen waarbij infiltratie naar de ondergrond wel en niet mogelijk is. In dat laatste geval moet de bodem van de voorziening zich gelijk of hoger dan de GHG bevinden en mag bij een ontwerpbui T=100+10% het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem moet 48 tot 96 uur bedragen.

Planspecifiek
Er is voor het plangebied een uitgebreide watertoets (Akertech, nr. 2021030, d.d. 25 maart 2022) uitgevoerd.

Vanuit de ontwateringseis en de aangenomen hoogste grondwaterstand van 2,4 m +NAP ontstaan de volgende peilen:

- Rijbaan/parkeren 3,1 m +NAP
- Bouwpeil 3,4 m +NAP (geen kruipruimte)

Deze hoogtes sluiten goed aan op de omliggende omgeving en er ontstaan zo geen te grote hoogteverschillen met de bestaande situatie.

Bij een extreme neerslagsituatie, zal het watersysteem vol zijn en zal er ‘water op straat’ komen te staan. Dit ‘water op straat’ mag geen schade aan de woningen opleveren (3,4 m) en de kans op overlast moet nihil zijn (3,1 m).

Vanuit de AHN hoogtekaart kan worden afgeleid dat het direct omliggende maaiveld varieert tussen 2,85 en 3,05 m +NAP. Verder westelijk van het projectgebied verloopt het maaiveld naar nog lagere waardes. Dit betekent dat water op straat zich kan verspreiden over naastgelegen gebied zodat het water niet het bouwpeil van 3,4 m +NAP kan bereiken zodat er geen schade kan optreden.

Bij de analyse van de hoge grondwaterstanden komen enkele uitschieters naar voren boven de 2,4 m +NAP. Als deze stand wat langer aanhoudt kunnen mogelijk grondwaterproblemen ontstaan. Voor de zekerheid wordt daarom een drainageleiding aangelegd, zodat het grondwaterpeil in het plan op 2,4 m +NAP gereguleerd wordt.

Waterberging
Voor het plangebied is gekeken naar de geschikte locaties voor bovengrondse waterberging. In navolgende afbeelding zijn vijf locaties (A t/m E) voor bovengrondse berging weergegeven. In navolgende tabel zijn de afmetingen en bergingspotentie aangegeven. Deze afmetingen zijn bepaald om de haalbaarheid van de benodigde hoeveelheid berging te toetsen. Nadere uitwerking van de inrichting volgt in de engineeringsfase.

De maximale bergingsdiepte is beperkt tot 30cm vanuit eisen van de gemeente. Voor de berging D en E is 0,2 m bergingsdiepte aangehouden i.v.m. beperkte breedte van het bergingsveld.

Berging	Oppervlak	Bergingsdiepte	Max. berging
A	230m2	30cm	69 m3
B	200 m2	30cm	60 m3
C	280 m2	30cm	84 m3
D	50 m2	20cm	10 m3
E	50 m2	20cm	10 m3
Totaal	**810 m2**		**233 m3**

De potentieel beschikbare berging van 233 m³ is voldoende om de benodigde 226,8 m³ te realiseren. Daarnaast bedraagt de gemiddelde waterschil 28 cm (226 m³/ 830 m²) waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke eis.



Hemelwaterafvoer (HWA)
De openbare verharding in het plangebied wordt zodanig gerealiseerd dat het hemelwater oppervlakkig af kan stromen richting de bergingslocaties. Hemelwater van het dakoppervlak wordt ook bovengronds afgevoerd. Nadere uitwerking van het bovengrondse afvoersysteem volgt tijdens de engineeringsfase.

Tijdens de engineeringsfase wordt ook beoordeeld welk oppervlak op welke berging wordt aangesloten om voor alle oppervlakken te voldoen aan de bergingseis. Op basis van deze uitwerking kan ook de leegloopvoorziening gedimensioneerd worden. Conform de Keur van Waterschap

Rivierenland bedraagt het maximale ledigingsdebiet 1,5 l/s/ha. Voor de totale ontwikkeling komt dit overeen met een maximaal ledigingsdebiet van 0,51 l/s, oftewel 1,84 m³/u.

Droogweerafvoer (DWA
Het huishoudelijk afvalwater van de 23 te realiseren woningen wordt via huisaansluitingen ingezameld en via een verzamelriool onder vrij verval afgevoerd richting het noordoosten van het plangebied. In het noordoosten wordt een rioolgemaal gerealiseerd voor het verpompen van het afvalwater richting het gemengde vrij verval riool in de Paterstraat. Als onderdeel van de engineering wordt uitgewerkt waar deze in de Paterstraat aansluit op het DWA-riool, welke momenteel wordt voorbereid door de gemeente.

Het DWA-debiet voor 23 woningen bedraagt theoretisch 529 l/u. voor de realisatie van het gemaal wordt rekening gehouden met de installatie van een pomp die ten minste een debiet van 0,529 m³/u kan verpompen.

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit ruimtelijke plan.

4.9 Ecologie

Het plangebied is onbebouwd en op de begroeiing langs de omheining na, is er geen sprake van opgaande beplanting. Er komen geen beschermde planten- en diersoorten voor in het plangebied en er zijn geen (volgens de Wet natuurbescherming geldende) houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt. Deze resultaten worden bevestigd door de uitgevoerde ecologische quickscan (Averti Ecologie, mei 2022).

Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', op een afstand van circa 4 km. Vanwege de afstand tot dit Natura 2000-gebied en de aard van de werkzaamheden, is de stikstofdepositie berekend voor de gebruiksfase. Voor de aanlegfase wordt aangesloten bij de bouwvrijstelling zoals deze per 1 juli 2021 van toepassing is. In het stikstofdepositieonderzoek (Econsultancy, nr. 11148.001, d.d. 21 maart 2022) is de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden berekend. Hierbij is worst-case uitgegaan van dure huurwoningen in de gebruiksfase, maar in de praktijk zijn het sociale huurwoningen. Uit de berekening blijkt dat de depositie in de gebruiksfase, niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit ruimtelijke plan.

4.10 Archeologie

Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel 2013' voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'. Dit betekent dat de gronden in het plangebied, behalve voor wonen, mede bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende te verwachten archeologische waarden. Het gevolg hiervan is dat bouwwerken uitsluitend mogen worden opgericht als:

a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. voor een bouwwerk geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn en met een oppervlakte kleiner dan 250 m² (Waarde - Archeologie 4) of 1.000 m² (Waarde - Archeologie 5).

De tijdelijke woningen worden enkel ter plaats van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' gerealiseerd. De oppervlakte van de 23 tijdelijke woningen, overschrijdt het oppervlaktecriterium van 1.000 m² en bij de aanleg van de wegen wordt het dieptecriterium van 0,3 m overschreden. Vandaar dat Transect (nr. 2974, d.d. 16 september 2020) een archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een verkennend booronderzoek heeft uitgevoerd.

Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek
Op basis van het archeologisch bureauonderzoek geldt een hoge archeologische verwachting in het plangebied vanwege de ligging op de Hoorzik stroomrug. Vanaf het moment dat deze stroomrug

actief werd in het Neolithicum hebben de oevers mogelijk een gunstige locatie voor bewoning gevormd. Op de oevers kunnen dus archeologische waarden van de periode Neolithicum – Late Middeleeuwen verwacht. Direct ten oosten van het plangebied zijn op de oevers van deze stroomrug een oude woongrond met vondsten uit de periode Neolithicum – Bronstijd gedaan (Jansen of Lorkeers, 2019).

Vanaf een diepte van 2,6 m -mv worden dekzandafzettingen verwacht, waarop archeologische vindplaatsen uit de periode Laat-Paleolithicum – Mesolithicum aanwezig kunnen zijn. Het is echter zeer de vraag of dit niveau nog intact is, of dat deze is geërodeerd door activiteit van de Hoorzik stroomrug. Hierop geldt een middelhoge archeologische verwachting. Voor de periode Nieuwe tijd geldt een lage archeologische verwachting. Op topografische kaarten uit de 19^{e} en 20^{e} eeuw ontbreekt bebouwing, het is altijd in gebruik geweest als bouwland of weiland. Het plangebied bevindt zich daarnaast buiten de bekende bewoningskernen of assen, waarmee het onwaarschijnlijk is dat er in eerdere perioden wel bewoning heeft plaatsgevonden in de Nieuwe tijd.

De archeologische verwachting in het plangebied is grotendeels bevestigd door het booronderzoek. In het plangebied zijn oever-, op geul- op beddingafzettingen van de Hoorzik stroomrug aangetroffen. In het oosten van het plangebied is op de oeverafzettingen een cultuurlaag aanwezig. Aan de overzijde van de weg is bij het onderzoek van Jansen of Lorkeers (2019) eveneens een cultuurlaag waargenomen, mogelijk betreft het één complex. In de rest van het plangebied zijn de oeverafzettingen intact. Het archeologische relevante niveau bevindt zich direct onder de moderne bouwvoor tot circa 30 tot 40 cm -mv. De hoge archeologische verwachting op de periode Neolithicum – Late Middeleeuwen kan gehandhaafd blijven. De middelhoge verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum – Mesolithicum kan naar laag worden bijgesteld vanwege erosie van de top van de pleistocene afzettingen door de activiteit van de Hoorzik stroomrug.

Advies
In het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting op basis van dit onderzoek. Indien in het plangebied bodemingrepen dieper dan 0,3 m -mv (de dikte van de bouwvoor) plaatsvinden adviseert Transect om de verwachting aanvullend te toetsen door middel van een Inventariserend Veldonderzoek, karterende fase. Dit kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend booronderzoek. Hiermee kan de aan- of afwezigheid van archeologie in het plangebied worden vastgesteld. Wij adviseren om bij dit onderzoek de methode C3 van de leidraad karterend booronderzoek van de SIKB te hanteren. Deze methode is gericht op het opsporen van huisplaatsen, cultuurlagen en vondststrooiingen. Hierbij wordt in een grid van 17 x 20 m geboord.

Archeologisch karterend booronderzoek
Vanwege de resultaten uit het eerdere onderzoek heeft Transect een aanvullend karterend booronderzoek (nr. 3129, d.d. 17 december 2020) uitgevoerd. Op basis van het veldonderzoek is vastgesteld dat de ondergrond bestaat uit twee fasen van crevasseafzettingen, gescheiden door een laag komklei. De diepste crevasseafzettingen, vanaf een diepte van 2,0 – 2,6 m -Mv (0,2 – 0,9 m +NAP), zijn slap en ongerijpt. Ook ontbreken hierin vegetatieniveaus of laklagen. Het is onwaarschijnlijk dat er binnen deze crevasseafzettingen een bewoonbaar niveau is geweest. De jongste fase van de crevasseafzettingen bevindt zich direct onder de moderne bouwvoor, vanaf 10 cm -mv. De top van de crevasseafzettingen is humeus en stevig en is daarom naar verwachting droog genoeg geweest voor bewoning. Er zijn echter geen archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Hierom kan de archeologische verwachting in het plangebied naar laag worden bijgesteld.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Het niet melden van dergelijke zaken is een economisch delict.

Advies
Aangezien sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden adviseert Transect om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen. De gemeente zal hieromtrent een selectiebesluit moeten nemen.

Het aspect 'archeologie' vormt, nadat de gemeente een selectiebesluit heeft genomen op basis van de uitgevoerde archeologische onderzoeken, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit ruimtelijke plan.

4.11 Molenbiotoop

Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel 2013' voorzien van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element. Op en in deze gronden mag de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken binnen een afstand van:

a. 100 m van de molen niet meer bedragen dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen, zijnde 4,7 m;
b. 100 tot 400 m van de molen niet meer bedragen dan 1/100 van die afstand tussen bouwwerk en de betreffende molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek van die molen.

De molen ligt op een afstand van circa 350 m van de dichtstbijzijnde tijdelijke woning in het plangebied. Dit betekent dat de bouwhoogte op dit punt niet meer mag bedragen dan 3,5 m (1/00 van 350 m), gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen (zijnde 4,7 m), dus niet meer dan 3,5 + 4,7= 8,2 m. Met een maximum bouwhoogte van circa 6,7 m voor de rijwoningen (de nultredenwoningen zijn lager) wordt voldaan aan deze maatvoering.

Het aspect 'molenbiotoop' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit ruimtelijke plan.

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

4.12.1 Regelgeving

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

4.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’ (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De voorgenomen activiteiten in deze ruimtelijke onderbouwing liggen ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen desondanks niet alleen aan de onderzoeksverplichting uit het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende planschaderisico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. De kosten zijn dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is zodoende verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zoals aangegeven in 1.1 Aanleiding moet voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waarbij op grond van artikel 2.23a van de Wabo als voorwaarde in de omgevingsvergunning is opgenomen dat de beoogde tijdelijke woningen langer dan 10 jaar mogen blijven staan, de uitgebreide procedure doorlopen worden.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter visie zal worden gelegd. Hierbij wordt de mogelijkheid geboden voor een ieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

Te zijner tijd zal de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter visie gelegd worden. Eén ieder heeft tijdens deze periode de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.