



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Beneden-Leeuwen, Het Zand 41

Gemeente West Maas en Waal

Datum: 21 oktober 2021

Projectnummer: 190529

ID: NL.IMRO.0668.BENHetZand41-BVA1

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Historische context	7
2.2	Huidige situatie	8
2.3	Toekomstige situatie	9
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1	Milieueffectrapportage	17
4.2	Bodem	17
4.3	Geluid	18
4.4	Luchtkwaliteit	18
4.5	Bedrijven en milieuzonering	20
4.6	Externe veiligheid	21
4.7	Water	23
4.8	Natuur	28
4.9	Archeologie	29
4.10	Cultuurhistorie	30
4.11	Verkeer en parkeren	30
5	Wijze van bestemmen	32
5.1	Algemeen	32
5.2	Dit bestemmingsplan	33
6	Uitvoerbaarheid	36
6.1	Economische uitvoerbaarheid	36
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundig schetsontwerp

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 4: Digitale watertoets

Bijlage 5: Quick scan natuur

Bijlage 6: Archeologisch onderzoek

Bijlage 7: Inspraak- en vooroverlegverslag

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Het Zand 41 te Beneden-Leeuwen, kadastraal bekend als WML00 B 1619 en WML00 B 1618, herbergt een in onbruik geraakt tuincentrum. Het voornemen bestaat om de huidige opstallen op beide kadastrale percelen te slopen (met uitzondering van de woonbebouwing op perceel op WML00 B 1618) en daarvoor in de plaats één nieuw woonperceel aan Het Zand mogelijk te maken.

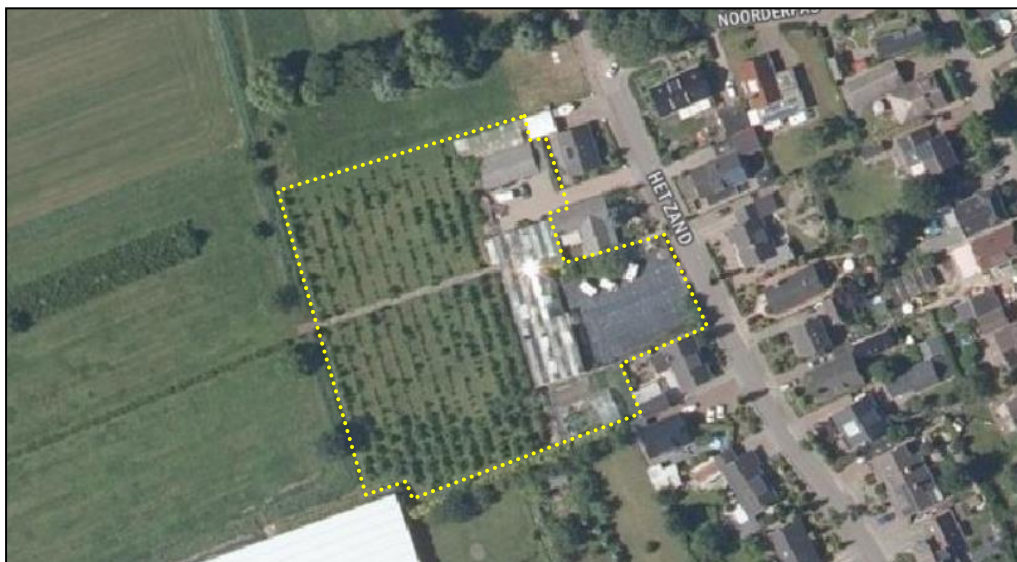
Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Dorpen', aangezien de bestemming 'Bedrijf' geen woningbouw mogelijk maakt. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de gronden van een voormalig tuincentrum in de bebouwde kom, grenzend aan het landelijk gebied, van de kern Beneden-Leeuwen binnen de gemeente West Maas en Waal in de provincie Gelderland. Het plangebied wordt aan de west- en noordzijde begrensd door agrarische gronden, aan de oostzijde door woningen / Het Zand en aan de zuidzijde eveneens aan woningen. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Beneden-Leeuwen en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



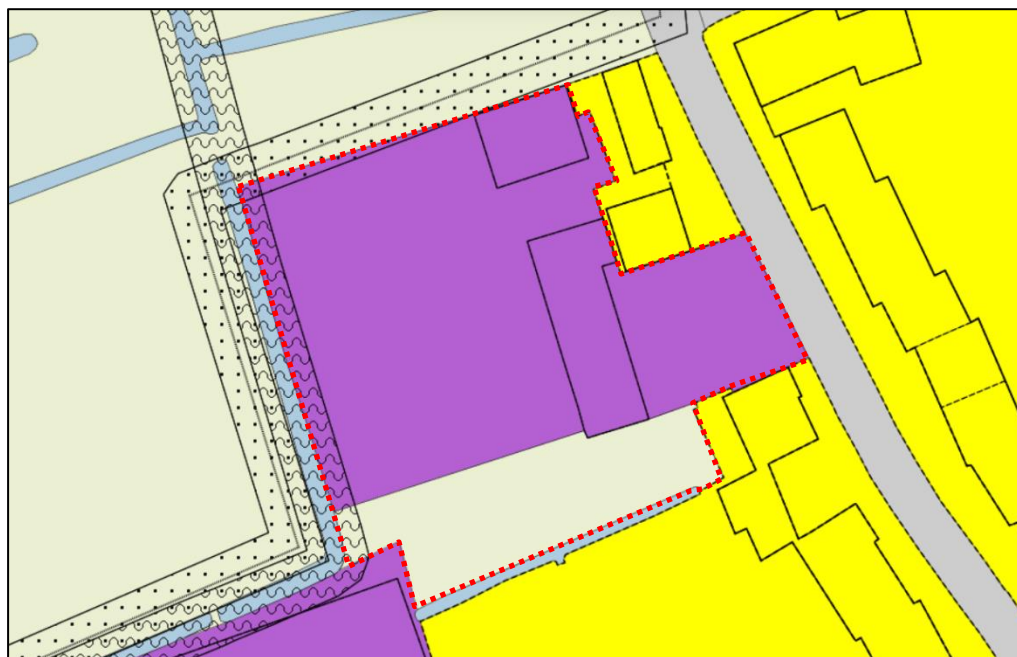
Globale ligging plangebied (geel kader) in relatie tot de kern Beneden-Leeuwen (bron: pdok.nl)



Globale begrenzing plangebied (geel kader) bron: pdok.nl

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Dorpen', vastgesteld op 11 december 2014 door de gemeenteraad van West Maas en Waal. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch', alsmede de dubbelbestemmingen 'Leiding - Riool' en 'Waterstaat - Beschermingszone watergang'. Daarnaast geldt het 'Bestemmingsplan archeologie West Maas en Waal', zoals vastgesteld op 3 december 2015, op basis waarvan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' heeft met de gebiedsaanduidingen 'overige zone - waarde archeologie 1' en 'overige zone - waarde archeologie 3'.



Uitsnede uit verbeelding van vigerend bestemmingsplan 'Dorpen', met daarop het plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.1 Bestemmingsplan Dorpen

Agrarisch

Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een strook gronden met de bestemming 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat fruitteelt uitsluitend is toegestaan op een afstand van minimaal 50 meter van gevoelige bestemmingen, met daaraan ondergeschikt nutsvoorzieningen, extensieve dagrecreatie, infrastructurele voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, evenementen, een zorgboerderij en een streekwinkel. Gebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak worden opgericht, waarbij geldt dat het gehele bouwvlak mag worden bebouwd. Ter plaatse van het plangebied geldt geen bouwvlak, waarmee ter plaatse geen gebouwen zijn toegestaan. Ten slotte gelden specifieke gebruiksregels, met betrekking tot strijdig gebruik, waar eveneens onder voorwaarden van kan worden afgeweken.

Bedrijf

Het grootste deel van het plangebied kent de bestemming 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, met dien verstande dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan. Tevens zijn productie-gebonden detailhandel en een internetwinkel toegestaan. Dit alles met bijbehorende voorzieningen. Gebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd (laatstgenoemde onder voorwaarden), waarbij het gebouw dient te voldoen aan de gestelde goot- en bouwhoogte. Ter plaatse van de bedrijfsbestemming binnen het plangebied zijn twee bouwvlakken gesitueerd; elk met een maximale goot- en bouwhoogte van 8 meter. Daarnaast zijn specifieke bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde en carports. Ten slotte zijn specifieke gebruiksregels opgesteld met betrekking tot strijdig gebruik, waarvan onder voorwaarden kan worden afgeweken.

Leiding - Riool

Aan de noordzijde van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemmingen bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van afvalwater. Op of in deze gronden mag enkel onder voorwaarden worden gebouwd.

Waterstaat - Beschermingszone watergang

Aan de westzijde van het plangebied loopt een watergang. Rondom deze watergang is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' opgenomen. De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor de gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse en bovengrondse watergangen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2,5 meter. Hiervan kan onder voorwaarden worden afgeweken.

1.3.2 Bestemmingsplan Archeologie West Maas en Waal

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de verwachte en reeds vastgestelde archeologische waarden. Het is toegestaan om een bodemingreep uit te laten voeren. Hierbij geldt dat ter plaatse van de aanduidingen:

- 'waarde archeologie 1' bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm of/dan wel ophogen groter dan 100 m² en hoger dan 70 cm;
- 'waarde archeologie 3' bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 100 cm of/dan wel ophogen groter dan 1.000 m² en hoger dan 70 cm;

alleen zijn toegestaan indien een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en / of een omgevingsvergunning voor het bouwen is verkregen. Deze regeling geldt ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

Een woonperceel is op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Daarom is voor de beoogde ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

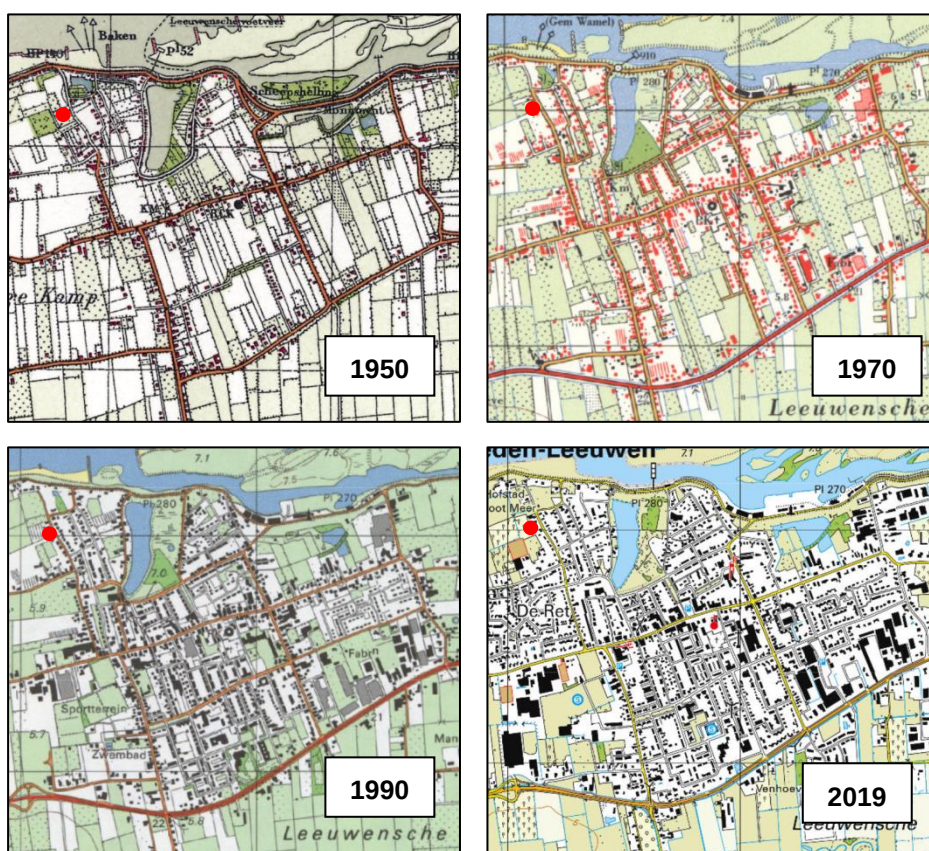
Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Historische context

Beneden-Leeuwen is ontstaan op de hogere gronden in het rivierengebied. In de 10^e eeuw werden de eerste doelbewuste waterkeringsmaatregelen genomen door middel van de aanleg van 'sywinden' (kaden dwars op de stroomrichting). Na de aanleg van de dijk, evenwijdig aan de rivier, werd bewoning mogelijk. Beneden-Leeuwen is feitelijk de zelfstandig geworden westelijke helft van het kerkgemeente Leeuwen (Benedeneind), dat omstreeks 1900 een volledig onafhankelijke positie innam. Deze zelfstandige positie leidde tot een opmerkelijke groei.

Rond 1800 kenden de belangrijkste oost-west-assen, waaraan gewoond werd, een redelijk hoge bebouwingsdichtheid. Dit betroffen de Koningstraat (nu grotendeels de Van Heemstraweg), de Zandstraat en de Waalbandijk. Min of meer haaks op deze wegen zijn de Brouwerstraat-Korte Brouwerstraat, Beatrixstraat, Dijkstraat, Zijveld en Het Zand ontwikkeld. Deze straten sneden de brede oeverwal in grote kwadranten. Dit is goed terug te zien in het hedendaagse stratenpatroon van de kern. Sinds de opmerkelijke bebouwingsgroei, door de zelfstandige positie van Beneden-Leeuwen, is het oorspronkelijke blokkenpatroon niet meer goed waarneembaar. Het oude agrarische karakter is hierdoor grotendeels uit het gebied verdwenen. Het bebouwingsverloop van Beneden-Leeuwen is weergegeven in de onderstaande afbeelding, waarbij het plangebied globaal met een rode stip is aangeduid.



Bebouwingsverloop Beneden-Leeuwen 1950-2019, met daarop het plangebied globaal aangeduid met een rode stip (bron: topotijdreis.nl)

2.2 Huidige situatie

Ruimtelijke en functionele structuur

De van oudsher bestaande bebouwing aan de oude linten, waaronder aan Het Zand, is in de loop der tijd steeds verder verdicht. Deze verdichting heeft tot een grote variëteit aan woningtypologieën geleid in de omgeving van het plangebied. Het Zand en het stratenpatroon eromheen bestaan uit een smal wegenpatroon, waarbij een voetpad ontbreekt. Dit maakt dat het dorpse karakter van het woongebied wordt benadrukt. Dit karakter wordt nog verder kracht bijgezet door de aanwezigheid van een flink aantal bomen en groene erfafscheidingen in de directe omgeving van het plangebied. Van oudsher betreft Het Zand een dorpslint, waaraan reeds in 1850 boerderijen enkele boerderijen gevestigd zijn. Na 1970 raken de open plekken steeds verder volgebouwd. Tegenwoordig is het plangebied de enige overgebleven open plek direct aan het lint.

Het Zand vormt de overgang tussen het dorp en het achterliggende landschap. In functionele zin kenmerkt de directe omgeving van het plangebied zich hoofdzakelijk door de aanwezigheid van vrijstaande woningbouw, veelal jaren '70 bebouwing. De meeste bebouwing kent één bouwlaag met een zadeldak en wisselende kaprichtingen, waarbij de afstand tot de weg varieert van circa 3 tot 12 meter. Hierdoor is sprake van een gevarieerd straatbeeld.

Plangebied

Het plangebied zelf bevindt zich ten zuiden van Het Zand 41 en achterliggende kavels (kadastraal bekend onder Wamel, sectie B nummers 1618 en 1619). Ter plaatse bevindt zich een voormalig tuincentrum met bijbehorende opstallen. De bedrijfsvoering is beëindigd en de voormalige kassen (circa 550 m²) zijn in de huidige situatie in gebruik als stalling voor caravans. Overige bedrijfsbebouwing binnen het plangebied (aan de noordzijde van het plangebied) omvat circa 250 m². Het deel van het plangebied dat direct aan het dorpslint is gesitueerd is in gebruik als parkeerterrein, waarmee het straatbeeld ter plaatse een stenig karakter kent met een beperkte uitstraling. Het achterliggend deel van het plangebied is ingericht als agrarische gronden, waarop hobbymatig magnolia's worden gekweekt. Het parkeerterrein in combinatie met de in onbruik geraakte kassen maakt dat sprake is van een gebiedsvreemde invulling gelet op de overwegend aanwezige woonfunctie in de directe omgeving.



Huidige situatie plangebied. voorgrond: het parkeerterrein; Achtergrond: opstallen

2.3 Toekomstige situatie

Het voornemen is om ter plaatse van het plangebied te voorzien in sloop van de tuincentrumopstallen en daarvoor één vrijstaande woning mogelijk te maken. Er is momenteel nog geen concreet bouwplan voor ogen. Wel zijn er op basis van de kenmerken en karakteristieken van het plangebied en haar omgeving een aantal functionele en ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd in een stedenbouwkundig schetsontwerp¹, welke juridisch-planologisch worden vastgesteld in voorliggend plan. Op basis van deze uitgangspunten wordt een specifiek bouwplan uitgewerkt in een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen. De omgevingsvergunning dient te voldaan aan de kaders uit dit bestemmingsplan.

Ruimtelijke en functionele uitgangspunten

De te slopen bebouwing is weergegeven in de navolgende afbeelding (rode kaders) en betreft de tweedelijsbebouwing achter Het Zand 35, 41 en 43. Tussen de kavels Het Zand 35 en 41 zal de nieuwe bouwkaavel worden gerealiseerd (blauw kader). De beoogde woonkaavel wordt ingepast in het huidige straatbeeld en de stedenbouwkundige structuren. De uitvoering in een vrijstaande woning ligt voor de hand, aangezien de bebouwing aan het lint enkel vrijstaande woningen betreft. Door de sloop van de bedrijfsbebouwing wordt voorzien in een zachtere dorpsrand, waardoor de overgang tussen dorp en landschap zorgvuldiger wordt vormgegeven. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de harde en stenige situatie van het tuincentrum immers ingewisseld voor een meer kleinschalige en groene dorpsrand.



Weergave te slopen bebouwing en situering nieuwe bouwkaavel (bron: SAB)

¹ SAB (2020). Stedenbouwkundig Schetsontwerp. Nabij Het Zand 41 - Beneden-Leeuwen. Projectnummer: 190529. 13 januari 2020.

Het lint wordt verder gekarakteriseerd als een 'rafelige dorpsrand'. Met de voorgeno-
men ontwikkeling wordt aangesloten bij dit rafelige karakter door de voortzetting van
verschillende kaveldieptes en flexibiliteit in de rooilijn: deze mag zich minimaal 3 meter
en maximaal 12 meter uit de voorste perceelgrens bevinden.

Uitgangspunten plangebied: erfinrichting en bebouwing

Gezien de ligging aan de dorpsrand is het van belang dat het erf een groene uitstra-
ling krijgt. Een groene voortuin, een dorpse erfafscheiding aan de voorzijde en een
groene erfafscheiding aan de achterzijde. Parkeermogelijkheden dienen op eigen ter-
rein te worden gerealiseerd. Door ook de overige gronden van het plangebied, richting
het achterliggend open landschap, een groene invulling te geven krijgt de dorpsrand
weer zijn groene karakter terug. Voor deze overige gronden bestaat ruimte om de
hobbymatig kweek van magnolia's, dan wel een andere vorm van hobbymatig agra-
risch gebruik, voort te zetten. Eenzelfde beeld kan worden geschetst voor achterlig-
gende gronden ter plaatse van de aangrenzende woningen van Het Zand 35, 41 en
43. De beoogde woonkavel is in de navolgende afbeelding blauw omlijnd en kent een
totale oppervlakte van circa 1.100 m².

De nieuwe bebouwing moet qua maat en schaal aansluiten op de karakteristieken van
het dorpslint. Daarbij moet gedacht worden aan een zekere verwantschap met nabij-
gelegen woningen inzake architectuur en uitstraling. De bebouwingskenmerken van
de jaren '60 en '70 kunnen hierbij als inspiratiebron gelden. Gezien de variatie in rooi-
lijnen en kaprichtingen bestaat voor voorliggend plan de vrijheid om op dit kader een
eigen invulling te kiezen. Wel is het belangrijk om aan te sluiten bij de omliggende
hoofdmassa's; dat wil zeggen één bouwlaag met zadeldak (maximale goot- en bouw-
hoogte van respectievelijk 3 en 10 meter). Aan de achterzijde is ruimte voor bijgebou-
wen met een maximale goot en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 6 meter). Ten
slotte geldt dat de detaillering afgestemd dient te worden op de omgeving: toepassing
van dorpse materialen is hierbij het uitgangspunt.



Uitgangspunten stedenbouwkundig ontwerp Het Zand 41 Beneden-Leeuwen (bron: SAB)

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een inbreidingslocatie ingevuld met woningbouw, die qua aard en schaal aansluit bij het dorpse karakter van de omgeving, waarbij tevens leegstand wordt opgelost en sprake is van een kwaliteitsimpuls. Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk en functioneel gezien past binnen de kenmerken en karakteristieken zoals die in het plangebied en haar omgeving voorkomen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie² blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee hoeft er voor dit plan geen toets aan de Ladder worden doorlopen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegen gaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juri-

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

disch 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. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van de digitale kaarten van de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland heeft uitgewezen dat het plangebied binnen het intrekgebied ligt. In een bestemmingsplan krijgen intrekgebieden geen bestemming die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt. Onderhavig plan voldoet hieraan en vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Conclusie

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Dorpen 2025

In april 2015 heeft de gemeenteraad een structuurvisie voor de dorpen in de gemeente West Maas en Waal vastgesteld. De structuurvisie is erop gericht de ruimtelijke leefbaarheid in de kernen te behouden en te verbeteren. Naast het ruimtelijk beleid voor de hele gemeente schetst de structuurvisie een visie op de ruimtelijke ontwikkeling per dorp.

In de structuurvisie wordt op het gebied van wonen aangegeven dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding, maar dat daarbij geldt dat de inbreiding niet ten koste mag gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Zo moet bij ontwikkelingen zorgvuldig omgegaan worden met de cultuurhistorische waarden en bepaalt de locatie de bebouwingsvormen en architectonische uitstraling. Nieuwe woningbouw moet aansluiten op de sociale binding in de dorpen. Dorps bouwen vormt het uitgangspunt.

Toetsing

In de structuurvisie worden geen specifieke kansen en/of bedreigingen aangegeven voor onderhavig plangebied en de directe omgeving. In meer algemene zin kan worden gesteld dat onderhavige ontwikkeling voorziet in een woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie aan een historisch dorpslint, waarbij nadrukkelijk aandacht is voor dorps bouwen, zowel op erf-, kavel- als gebouwniveau.

Zo wordt de overgang van dorp naar landschap kracht bijgezet door de uitbreiding van de 'rafelige dorpsrand'. De beoogde woning zal qua maat en schaal aansluiten bij de omgeving, waarbij de architectuur en uitstraling een zekere verwantschap vertoont met de bestaande bebouwing. Verder voorziet het plan in een groene voortuinzone en erfafscheidingen met een dorps karakter.

Naast het feit dat het initiatief aansluiting zoekt bij de ambities zoals verwoord in de Structuurvisie, heeft de gemeente West Maas en Waal ook het regionale beleid ten aanzien van vrijgekomen agrarische bebouwing omarmd. Dit 'VAB-beleid' heeft als doel om de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te behouden en te vergroten door hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. Ondanks het feit dat voorliggend initiatief niet letterlijk aansluit bij het VAB-beleid, levert het initiatief wel een bijdrage aan de ambities van het beleid. Het initiatief zorgt immers voor het saneren van landschap-ontsierende opstallen in het overgangsgebied van de kern Beneden-Leeuwen richting het buitengebied. Hiermee doet zich de kans voor om tegelijkertijd de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren. Zo sluit het initiatief aan bij het gedachtegoed van het VAB-beleid. Het VAB-beleid gaat bij de sloop van 1.000 tot 2.500 m² aan bedrijfsbebouwing uit van de mogelijkheid om één nieuwe woning ter compensatie te realiseren. Aangezien met voorliggend initiatief ruim 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, doet zich hier eveneens de kans voor om ter compensatie één woonperceel te realiseren, passend bij de kenmerken en karakteristieken van de omgeving.

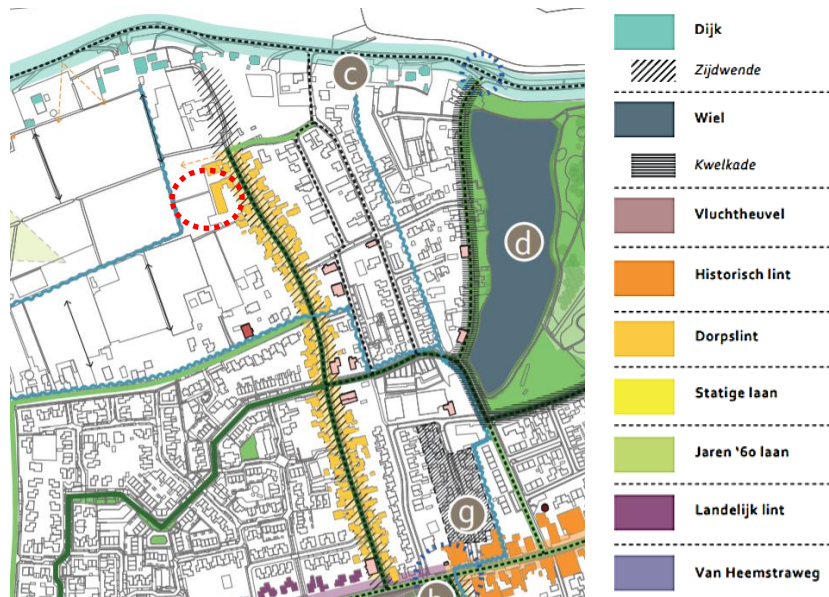
Dit alles maakt dat nadrukkelijk wordt beantwoord aan de gemeentelijke ambitie om te voorzien in dorps bouwen in geval van nieuwe woningbouw.

3.3.2 Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal

Het Dorpskwaliteitsplan geeft randvoorwaarden en spelregels voor nieuwe ontwikkelingen in de kernen van de gemeente West Maas en Waal. Het Dorpskwaliteitsplan bestaat uit twee delen. In deel A wordt uitgelegd hoe tegen de ontwikkeling van de dorpen wordt aangekeken en wordt geëtaleerd dat de acht verschillende dorpen ruimtelijke overeenkomsten hebben. Deze overeenkomsten worden structuurdragers genoemd. Deel B laat juist zien wat de acht kernen van elkaar onderscheidt.

Toetsing

Voorliggend plangebied maakt deel uit van een dorpslint: een oude dorpsweg met kleinschalige woonbebouwing. Het dorpslint betreft een structuurdrager en betreft daarmee een samenhangende ruimtelijke eenheid die in meerdere dorpen in de gemeente West Maas en Waal voorkomt. De beoogde woonkavel wordt ingepast in de stedenbouwkundige structuur en het straatbeeld en er is nadrukkelijk aandacht voor de dorpse uitstraling en -werking. Landschap-ontsierende en leegstaande bebouwing wordt hiervoor verwijderd. Dit maakt dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van een van de structuurdragers van de kern Beneden-Leeuwen.



*Uitsnede Dorpskwaliteitskaart met daarop het plangebied globaal rood omcirkeld
(bron: Gemeente West Maas en Waal)*

Conclusie

Onderhavig plan is in lijn met het gestelde in het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Onderhavig plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling aan de rand van de kern Beneden-Leeuwen, waarbij de opstallen van een voormalig tuincentrum worden gesloopt. Het areaal aan stedelijke functies neemt daarmee niet toe, waarmee niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten zijn. Dit maakt dat, gelet op de waarde (wonen) en omvang (één woning), gesteld wordt dat er geen sprake is van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r..

Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Door De Klinker Milieu is ter plaatse van het plangebied voorzien in een verkennend bodemonderzoek³. Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bodem op de locatie bevat in de bovengrond sporen baksteen;
- er zijn geen aanwijzingen gevonden dat de locatie verdacht is op het voorkomen van asbest;
- ter plaatse van de eerder aangetroffen olieverontreiniging zijn in zowel de grond als in het grondwater geen verhoogde gehalten minerale olie aangetroffen
- de toplaag op het overig terrein is plaatselijk licht verontreinigd met enkele individuele OCB's;
- de bovengrond van het overig terrein is plaatselijk licht verontreinigd met zink en PCB's;
- in de ondergrond is een licht verhoogd gehalte koper aangetroffen;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium, zink en naftaleen.

³ De Klinker Milieu (2020). Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740. Het Zand 41, Beneden-Leeuwen. Rapportnummer: K203941. 10 september 2020.

Met een aanvullend bodemonderzoek⁴ is het verkennend bodemonderzoek verder aangevuld. Op basis van de onderzoeksresultaten van beide onderzoeken wordt de milieuhygiënische kwaliteit geschikt bevonden voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn formeel uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een nieuwe geluidsgevoelige functie in de vorm van een woning. Aangezien het plangebied op circa 500 meter ligt van de provinciale weg N323, ligt het niet binnen een onderzoekszone van een weg. De overige wegen rondom het plangebied hebben een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur. Feitelijk gezien hebben dergelijke wegen geen onderzoekszone en dient enkel in het kader van een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek uit te worden gevoerd als sprake is van hoge verkeersintensiteiten en daarmee hoge geluidsbelastingen voor geluidgevoelige functies. De verkeersintensiteiten zijn op omliggende wegen dusdanig laag dat daarmee de verwachting gerechtvaardigd is dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB ter plaatse van het plangebied niet zal worden overschreden en het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen

⁴ De Klinker Milieu (2021). Aanvullend bodemonderzoek. Het Zand 41, Beneden-Leeuwen. Rapportnummer: K203941a. 17 februari 2021.

waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu g/m^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van één woning. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de

Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van het mogelijk maken van een nieuwe, gevoelige functie in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De directe omgeving van het plangebied kent grotendeels een woonbestemming waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' wordt getypeerd als een 'rustige woonwijk'. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfs-soort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Caravanstalling	Retstraat 14	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	30 (geluid)	60
Nutsvoorziening	Het Zand 70R	Rioolgemalen	30 (geur)	55

Uit de voorgaande tabel blijkt dat kan worden voldaan aan de indicatieve richtafstanden van omliggende bedrijvigheid. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van de beoogde woning en wordt de omliggende bedrijvigheid niet belemmerd in ontwikkelingsmogelijkheden.

Naast bedrijvigheid betreft de westelijke zijde van het plangebied een hobbymatige boomgaard. De aanwezige boomgaard betreft de teelt van magnolia's, waarbij geen gebruik van bestrijdingsmiddelen wordt gemaakt. Ter plaatse wordt met onderhavig plan voorzien in een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is ter plaatse expliciet uitgesloten. Een onderzoek naar spuitzonering is daarmee niet benodigd. Voor de reeds aanwezige agrarische gronden aan de westzijde van het plangebied geldt dat deze op meer dan 50 meter van de op te richten woning zijn gesitueerd.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande geldt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Toetsing

Om de haalbaarheid van het plan aan te kunnen tonen is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stationaire en mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied. De conclusies zijn navolgend weergegeven. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de digitale risicokaart. De globale ligging van het plangebied is aangegeven met een gele cirkel.



Uitsnede uit risicokaart externe veiligheid met aanduiding ontwikkellocatie (gele cirkel) bron: risicokaart.nl

Uit de gegevens van de digitale risicokaart volgt dat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van het spoor van de Betuweroute en de vaarroute Corridor Rotterdam - Duitsland (Waal). Voor beiden risicobronnen geldt echter dat deze zich op een grotere afstand bevinden dan 200 meter van het plangebied. Daarmee vindt de ontwikkeling niet plaats in de meest relevante zone voor het groepsrisico.

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in ieder geval worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) ‘bijzonder kwetsbaar object’, bestemd voor verminderd zelfredzame personen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 9 december 2020 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het besluitgebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De te realiseren woningen dienen te voldoen aan deze voorwaarden.

Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal en de Betuweroute. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er gezien vanuit het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.7 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten.

Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Beleid Waterschap Rivierenland - Waterbeheerprogramma 2016-2021

Voor de periode 2016-2021 is het Waterbeheerprogramma *Koers houden, kansen benutten* bepalend voor het waterbeleid van Waterschap Rivierenland. Dit plan bevat de koers waarop het waterschap lange termijn doelen wil bereiken op het gebied van waterveiligheid, het watersysteem en de waterketen. Het waterschap heeft het zorgen voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem als missie. Op het gebied van

waterveiligheid hanteert het waterschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Tevens zet het waterschap in op voldoende en schoon water in het hele watersysteem. Tenslotte streeft het waterschap naar een duurzame en doelmatige inrichting van de waterketen en het beheer.

Beleid regio - klimaatadaptatie

De gemeenten Nijmegen, Beuningen, Druten, Heumen, West Maas en Waal, Wijchen, Berg en Dal, Waterschap Rivierenland en Provincie Gelderland hebben, samen met regionale stakeholders een regionale adaptatiestrategie (RAS) opgesteld. De strategie moet er voor zorgen dat de regio zich de komende jaren klimaatbestendig ontwikkelt: bestand tegen de klimaateffecten te nat, te droog en te warm, alsmede overstroomingsgevaar.

Toetsing

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets⁵ doorlopen. Uit de digitale watertoets blijkt dat het plan onder de normale procedure valt. Voor het verdere proces is het van belang het waterschap te betrekken bij het plan.

Leefomgeving algemeen

De gemeente streeft naar integrale inpassing van het watersysteem in de leefomgeving en afstemming op de gebruiksfuncties in het gebied. De ruimtelijke ontwikkeling mag in beginsel geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding en vice versa. De waterhuishoudkundige situatie moet in overeenstemming zijn met het beoogde grondgebruik. Water is mede-orderend bij de ruimtelijke ontwikkeling (juiste functie op de juiste plaats), waarbij tevens rekening wordt gehouden met de ruimteclaim van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wateropgaven worden gekoppeld aan andere gebiedsopgaven, zoals voor openbaar groen, riolering, welzijn en energiewinning.

Met voorliggend plan wordt een voormalig tuincentrum gesloopt en wordt ter compensatie één nieuwe woning gerealiseerd. Met deze ruimtelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de waterbelangen in en rondom het plangebied. Met waterbelangen wordt bedoeld op de rioolpersleiding in het uiterste noorden en westen van het plangebied én de watergang in het westen van het plangebied. Ter waarborging van de bescherming en werking van deze waterbelangen zijn in het voorliggende plan de bijbehorende dubbelbestemmingen overgenomen. Er is geen bebouwing beoogd ter plaatse van deze zones. Met deze dubbelbestemmingen zijn de aanleg, instandhouding en bescherming van de leiding en watergang voldoende gewaarborgd.

Kwaliteit en beleving

De gemeente streeft naar schoon water en waterbodems die voldoen aan gestelde eisen en het behoud van (natte) natuurwaarden en biodiversiteit. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater dient te worden voorkomen en de waterkwaliteit zo mogelijk verbeterd. Natuurlijke grondwater- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd of hersteld. Schoon hemelwater mag rechtstreeks in bodem of op oppervlaktewater worden geloosd. Verontreiniging van hemelwater voorkomen, o.a. door toepassing

⁵ Waterschap Rivierenland (2020). Digitale Watertoets. Beneden-Leeuwen, Het Zand 41. Dossiercode: 20200520-9-23339. 20 mei 2020.

van niet-uitlogende materialen (Dubo-bepalingen) en door beperking van toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater mag alleen worden geloosd via een zuiverende voorziening. De kwaliteit van oppervlaktewater zo mogelijk verbeteren door aanleg van natuurvriendelijke oevers en verbetering van de doorstroming. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit. Ecologisch natte zones of natte natuurwaarden behouden of verder ontwikkelen door bijbehorende waterhuishoudkundige omstandigheden te beschermen of herstellen. De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water en daarmee het waterbewustzijn. Hierbij worden water, waterhuishoudkundige elementen en cultuur-historische structuren en landschapselementen herkenbaar verweven in de ruimtelijke inrichting en beleefbaar gemaakt. Waterstromen zichtbaar (bovengronds) afvoeren.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een grondwaterbeschermingsgebied of ander waterbeschermingsgebied ten aanzien van waterkwaliteit. Gelet op het feit dat het voorgenomen plan voorziet in een woningbouwontwikkeling worden er geen activiteiten mogelijk gemaakt, die de waterkwaliteit ter plaatse zouden kunnen aantasten en vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien worden er tijdens de bouw van de woning geen uitlogende maatregelen gebruikt en wordt hemelwaterafvoer wordt in voorliggend plan volledig gescheiden van afvalwater.

Klimaatverandering

De gemeente streeft naar een klimaatbestendige en waterrobuuste leefomgeving. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen schadelijke effecten van klimaatverandering (wateroverlast en verdroging) voor het grondgebruik en vice versa te worden beperkt of teruggebracht tot een acceptabel niveau. Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn energiezuinig en duurzaam. Komen tot een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting, o.a. voor wat betreft bebouwing, wegen, groen en water. Voorkomen dat water bij hevige neerslag in de bebouwing terecht komt of afstroomt buiten het plangebied. De hoeveelheid verhard oppervlak tot een minimum beperken. Groenstructuren klimaatrobuust aanleggen voor wat betreft areaal, type beplanting en waterbergend vermogen. Grondwateronttrekking beperken door hoogwaardige toepassing van drinkwater en het treffen van waterbesparende voorzieningen. Zo mogelijk hemelwater gebruiken voor laagwaardige toepassingen.

Met voorliggend plan zal de omvang van het verhard oppervlak in het plangebied verminderen. Dit heeft een positief effect op het beperken van effecten van hittestress en het realiseren van een meer klimaatadaptieve omgeving. Daarbij komt dat in het schetsontwerp van dit plan reeds aandacht is besteed aan een groene erfinrichting aan zowel de voor- als achterzijde van het nieuwe woonperceel. Zo wordt in dit plan ingespeeld en rekening gehouden met enkele effecten als gevolg van klimaatverandering.

Waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van de riolering met de voorkeursvolgorde: 1) Benutting, 2) Bodeminfiltratie binnen het gebied, 3) Berging binnen het gebied, 4) Vertraagde afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied en 5) Afvoer naar riool.

Wanneer hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater, moet dit volgens de Keur (Waterschap Rivierenland) worden gecompenseerd. De compensatieplicht houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1.500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen, zoals bodempassages en open water, moeten voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te kunnen verwerken en zodanig ruimtelijk ingepast (ruimtebeslag, ligging) worden dat adequaat functioneren is gewaarborgd.

Bij dit plan is sprake van een afname aan verharding. Er worden immers opstallen gesloopt, waarvoor in de plaats één woning wordt gebouwd. Vanwege de verdere groene inrichting van het plangebied zijn er voldoende mogelijkheden voor het hemelwater om via de natuurlijke weg de bodem te infiltreren en is het treffen van specifieke infiltratie- en bergingsvoorzieningen niet noodzakelijk.

Gezondheid en veiligheid

De gemeente streeft naar een veilig watersysteem. Inrichting en beheer van het watersysteem op de planlocatie dient te zijn gericht op het voorkomen of beperken van risico's voor de volksgezondheid en veiligheid. Risico's van optrekkend vocht wordt primair beperkt door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (bv. kruipruimte vrij bouwen, waterdicht bouwen). Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan. Ook moet rekening worden gehouden met eventuele gevolgen van bodemdaling als gevolg van grondwaterstands daling of -fluctuatie. Inrichting en beheer van oppervlaktewater in bebouwd gebied moet worden afgestemd op potentieel verdrinkingsgevaar (veilige oevers). Bij de ruimtelijke inrichting wordt rekening gehouden met locaties waar waterkwaliteit een gezondheidsrisico kan vormen (zoals bij overstorten en stilstaand water).

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. Om wateroverlast bij piekbuien te voorkomen wordt voor de te bouwen woning een vloerpeil van 30 cm boven de as van de weg gehanteerd.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁶ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt in de buurt van het plangebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Rijntakken is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Daarom is in het kader van de quick scan natuur ook een AERIUS berekening voor zowel de aanleg- als gebruiksfase uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekeningen voor zowel de aanlegfase evenals de gebruiksfase blijkt dat de nu gehanteerde grenswaarde van 0,00 mol stikstof/ha/j niet wordt overschreden. Significante negatieve effecten door stikstofdepositie kunnen dan ook worden uitgesloten. Het aanvragen van een vergunning Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de

⁶ SAB (2020). Quick scan natuur. Beneden-Leeuwen, Het Zand 41. Projectnummer: 190529. 17 december 2020.

geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Gedurende de ruimtelijke ontwikkelingen kan geschikt leefgebied voor de rugstreeppad ontstaan. Daarom dient rekening gehouden te worden met eventueel ontstane poelen tijdens de werkzaamheden direct te dempen, om het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen en om materialen zoals tegels waar de rugstreeppad onder kan schuilen zo min mogelijk en zo kort mogelijk in het plangebied te laten liggen. Hiermee kan de vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen. Andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is een archeologisch bureau- en booronderzoek⁷ uitgevoerd. Op basis van de landschappelijke ligging op de Wamel en Waal beddinggor-
del kunnen archeologische resten uit de periode van de landbouwsamenlevingen aanwezig zijn (IJzertijd tot en met Vroege Middeleeuwen). Op basis van de ligging bij de historische kern van Beneden-Leeuwen kunnen in het plangebied ook archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd aanwezig zijn. Bij het veldonderzoek zijn echter geen archeologische lagen of indicatoren aangetroffen waaruit de aanwezigheid van een archeologische vindplaats kan worden onderbouwd. Op basis van deze onderzoeksresultaten wordt het plangebied vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

⁷ Bureau voor Archeologie (2020). Bureau- en inventariserend veldonderzoek. Het Zand 41, Beneden-Leeuwen. Projectnummer: 2020051802. 7 augustus 2020.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Uit het Dorpskwaliteitsplan volgt dat het plan aan een dorps lint ligt. Deze dorpslinten betreffen structuurdragers en kennen daarmee cultuurhistorische waarde. Met voorliggend plan wordt aangesloten op de stedenbouwkundige structuren en het straatbeeld. Tevens wordt gezorgd voor een versterking van de 'rafelige dorpsrand', dat zoveel betekent als het realiseren van verschillende kaveldieptes. Verder bevinden zich in of rondom het plangebied geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten. De ontwikkeling van het onderhavige plangebied leidt dan ook niet tot (in)directe schade aan cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de omgeving.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁸ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegstijgt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van één vrijstaande koopwoning. Gelet op het feit dat het plangebied aan de rand van de bebouwde kom van Beneden-Leeuwen ligt wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. De gemeente West Maas en Waal wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'niet-stedelijk' gebied. Voor de ontwikkeling van één vrijstaande koopwoning volgt uit de kencijfers dat er maximaal 9 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het huidige verkeersbeeld. Eens te meer aangezien het perceel in het verleden in gebruik is geweest als tuincentrum; een functie met een grotere verkeersaan-trekkende werking.

⁸ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkecijfers naar parkeernormen.

Parkeren

De gemeente West Maas en Waal heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de Nota Parkeren. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient gekeken te worden naar het functietype en waar de functie zal worden gerealiseerd. Het plangebied ligt volgens de parkeernota niet in een centrumgebied waartoe de normen 'rest' kunnen worden gehanteerd. Dit betekent dat een norm geldt van 2,3 per woning. Aangezien de parkeereis op hele aantallen naar boven toe afgerond dient te worden zijn 3 parkeerplaatsen noodzakelijk voor onderhavige ontwikkeling. Op het eigen terrein is voldoende ruimte om te voldoen aan deze parkeerbehoefte.

In de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan is de regeling uit de Nota Parkeren overgenomen. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Agrarisch

De gronden aan de westzijde van het plangebied, welke grotendeels in gebruik zijn als hobbymatige boomgaard, zijn grotendeels bestemd als 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf (onder voorwaarden), hobbymatig agrarisch grondgebruik en daaraan ondergeschikte voorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Daarnaast gelden aparte bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en carports. Er kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels. Ten slotte gelden er specifieke gebruiksregels met betrekking tot strijdig gebruik.

Wonen - 1

Het nieuwe woonperceel wordt met dit plan voorzien van de bestemming 'Wonen - 1'. De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-gebonden beroepen. De woningen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag uitsluitend het aangeduide woningtype gebouwd worden met de op de verbeelding aangegeven maximum goot- en bouwhoogte (hier: respectievelijk 3 en 10 meter). Ter plaatse van de aanduiding 'tuin' (voorzijde bouwvlak) zijn enkel uitbouwen toegestaan. Bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen en carports, mogen uitsluitend in het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' (achterzijde bouwvlak) worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter (erf- en terreinafscheidingen), dan wel 1 meter (erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn) dan wel 3 meter (overkappingen) dan wel 2,5 meter (overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde), of 3 meter (carport). Via een wijzigingsbevoegdheid heeft het college de mogelijkheid om onder voorwaarden het bouwvlak ter plaatse te verwijderen. Het bestemmingsplan moet daarvoor tenminste 2 jaar een onherroepelijke status hebben.

Leiding - Riool

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden (noordwest zijde van het plangebied) zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van afvalwater met de daarbij behorende blemmeringenstrook. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd. hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

Waarde - Archeologie 1 en 3

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1 en 3' zijn opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied. Op grond van deze dubbelbestemmingen geldt bij bepaalde bodemingrepen een vergunningstelsel voor het bouwen en voor uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Waterstaat - Beschermingszone watergang

De westzijde van het plan (rondom de watergang) kennen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang'. De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van onder- en bovengrondse watergangen. Er mag enkel worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming. Hiervan kan onder voorwaarden worden afgeweken.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht. Noemenswaardig is nog wel de regeling ten aanzien van parkeren.

Parkeren

In de algemene bouwregels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform de Nota Parkeren van de gemeente West Maas en Waal. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Het voorontwerpbestemmingsplan Beneden-Leeuwen, Het Zand 41 lag van 8 april tot en met 19 mei 2021 ter inzage. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Ook zijn er geen vooroverlegreacties ontvangen. Wel is er een ambtshalve wijziging doorgevoerd. Dit is in het bijgevoegde inspraak- en vooroverlegverslag terug te vinden.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Beneden-Leeuwen, Het Zand 41 lag van 8 juli tot en met 18 augustus 2021 ter inzage. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.