



BA



BP Beneden-Leeuwen, het Leeuwse Veld Midden

Toelichting

Gemeente West Maas en Waal



Colofon

Titel:	BP Beneden-Leeuwen, het Leeuwse Veld Midden
Auteur(s):	Roel Mennen & Willem van Wagenberg
Gemeente:	West Maas en Waal
Projectnaam:	Het Leeuwse Veld Midden
Projectnummer:	TOE01-21035-2c
Datum:	11 mei 2023
Status:	Vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor** goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
2	Planvoornemen	6
3	Beleidskader	10
3.1	Nationaal beleid	10
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Omgevingstoets	20
4.1	Besluit milieueffectrapportage	20
4.2	Bodem	20
4.3	Geluid	24
4.4	Luchtkwaliteit	26
4.5	Externe veiligheid	26
4.6	Bedrijven en milieuzonering	31
4.7	Watertoets	33
4.8	Flora en fauna	35
4.9	Archeologie	38
5	Juridische opzet	40
5.1	Algemeen	40
5.2	Bestemmingen	40
6	Procedure	42
6.1	Borging financiële haalbaarheid	42
6.2	Maatschappelijk draagvlak	42

Bijlagen

Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2: Parkeerbalans

Bijlage 3: Rapportage verkeersgeneratie

Bijlage 4: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek locatie E1 & F

Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek locatie E2

Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek locatie E3

Bijlage 8: Nader bodemonderzoek locatie E3

Bijlage 9: Verkennend bodemonderzoek locatie E3 (boomgaard)

Bijlage 10: Verkennend bodemonderzoek locatie E4

Bijlage 11: Verkennend bodemonderzoek locatie E5

Bijlage 12: Aanvullend asbestonderzoek locatie E1 & F

Bijlage 13: Aanvullend asbestonderzoek locatie E4

Bijlage 14: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 15: Rapportage externe veiligheid

Bijlage 16: Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 17: Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 18: Vervolgonderzoek steenuil en huismus

Bijlage 19: Vervolgonderzoek diverse natuurwaarden

Bijlage 20: Rapportage stikstofdepositie

Bijlage 21: Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 22: Programma van Eisen

Bijlage 23: Verkennend archeologisch booronderzoek

Bijlage 24: Nota beantwoording inspraakreacties

Bijlage 25: Nota beantwoording zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de zuidkant van Beneden-Leeuwen ligt de uitbreidingslocatie Het Leeuwse Veld. Binnen dit woningbouwplan zijn reeds verschillende fases gerealiseerd. Het doel is nu om de tussen liggende fase van dit woningbouwproject tot ontwikkeling te brengen; Het Leeuwse Veld Midden. De gemeente West Maas en Waal en Van Wanrooij Projectontwikkeling, ook betrokken bij de voorgaande fases, hebben hiervoor in de afgelopen periode intensief samengewerkt. Het Leeuwse Veld Midden zal in totaal ruimte bieden aan maximaal 270 nieuwbouwwoningen. Binnen dit gebied zullen verschillende soorten woningtypologieën gerealiseerd worden, waaronder: huurwoningen, woningen voor één- en tweepersoons huishoudens, rij- en hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Binnen de vigerende juridische kaders is deze ontwikkeling echter niet mogelijk, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied sluit aan zowel de oost- als de westzijde aan op eerdere fases van het woningbouwplan Het Leeuwse Veld. Ten noorden van het plangebied ligt de Van Heemstraweg, terwijl ten zuiden van het plangebied de N322 is gelegen. Het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische percelen, waarvan er op een aantal bebouwing staat. Kadastraal staan de percelen bekend als sectie N, nummers 298, 309, 700, 708, 986 (gedeeltelijk), 1312, 1314 (gedeeltelijk), 1412, 1416, 1417, 1418, 1432 en 1434 en sectie G, nummer 2112 (gedeeltelijk). De omvang van het plangebied bedraagt circa 9 hectare. Figuur 1 geeft de begrenzing van het plangebied weer.



Figuur 1: begrenzing plangebied

2 Planvoornemen

Stedenbouwkundige opzet

De woningbouwlocatie Het Leeuwse Veld ligt aan de zuidzijde van de kern Beneden-Leeuwen. Het Leeuwse Veld Oost is reeds gerealiseerd terwijl de woningen behorende tot Het Leeuwse Veld West in aanbouw zijn. De bebouwing van de eerste twee plandelen varieert van rijwoningen tot vrijstaande woningen in een eigentijdse architectuurstijl die aansluit bij de rest van het dorp. Deze dorpse woonstijl wordt doorgetrokken zodat een ruime differentiatie aan woningen ontstaat die de nieuwe dorpsrand vormt naar het omliggende buitengebied.

Binnen Het Leeuwse Veld Midden wordt tevens ruimte ingericht ten behoeve van het opvangen van regenwater. Dit zal gebeuren in zowel groenstroken als watervoorzieningen. Hiermee wordt een verzorgde, groene, blauwe en duurzame woonwijk gecreëerd. Het bebouwde gebied rondom deze groene en blauwe voorzieningen bestaat uit de realisatie van maximaal 270 woningen, met de daartoe behorende infrastructuur.

Qua bebouwingstypologie is de realisatie van grondgebonden woningen voorzien, in de vorm van vrijstaande, twee-aaneengebouwde of aaneengebouwde woningen. Deze woningen zijn georiënteerd op de woonstraten en de hoekwoningen krijgen een tweezijdige oriëntatie.

Beeldkwaliteitsplan

Voor Het Leeuwse Veld Midden is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Uitgangspunt is om, net als in de eerdere fases van Het Leeuwse Veld, een dorpse sfeer en een gevoel van 'buiten wonen' te realiseren. Het plangebied is opgedeeld in vier deelgebieden met elk hun eigen beeldkwaliteit. Het volledige BKP is als bijlage 1 bij deze toelichting toegevoegd.

Diversiteit aan woningen

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de realisatie van maximaal 270 woningen in het plangebied en biedt ruimte aan gevarieerde woonmilieus met brede keuzemogelijkheden aan woningzoekenden. In de straten is deze variatie aan woningen zichtbaar wat tot uiting komt door de bebouwingsvorm, grootte, uitstraling en de omliggende openbare ruimte. Dit betekent een traditionele woning met een kap, die qua materiaal, kleur en detaillering aansluit op de bestaande bebouwing. De woningen zullen worden gebouwd in één of twee lagen met kap. Derhalve is in voorliggend bestemmingsplan een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bebouwingshoogte van 11 meter opgenomen.



Figuur 2: stedenbouwkundige visie plangebied

Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress en vraagt aandacht voor goede voorzieningen voor waterberging. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- Wateroverlast wordt voorkomen door het aanleggen van extra open water en verlaagde groenstroken;
- De beoogde parkeerkoffers worden in halfverharding uitgevoerd, waardoor overtollig water gemakkelijk kan worden geïnfiltreerd. Daarnaast worden rondom de parkeerkoffers groene blokhagen voorzien;
- Dit draagt daarnaast bij aan het tegengaan van de droogte omdat het water de bodem kan infiltreren en het grondwater kan aanvullen;

- In de wijk worden bomen geplant om zo te zorgen voor schaduwwerking op het heetst van de dag in openbaar gebied.

Parkeeroplossing

Binnen de planologische kaders van het bestemmingsplan wordt het stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt. In dit stadium is de exacte parkeerbehoefte daarom nog niet vast te stellen. Om te borgen dat er voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd zijn de parkeernormen daarom doorvertaald in de regels van onderhavig bestemmingsplan. De parkeernorm voor de woningen is daarbij afkomstig uit de gemeentelijke Nota Parkeren 2019. Voor een reguliere woning geldt een parkeernorm van 2,3 pp per woning, voor een sociale huurwoning een parkeernorm van 1,8 pp per woning en voor een seniorenwoning is een norm van 1,5 pp per woning van toepassing.

Tevens zal conform de gemeentelijke Nota Parkeren 2019 rekening worden gehouden met een acceptabele loopafstand van woning naar parkeerplek. Door de parkeerplaatsen evenredig over het plangebied te verdelen wordt het mogelijk om de auto altijd dicht bij de eigen woning te parkeren en de loopafstanden te beperken. Elke woning voldoet daarbij aan de in de nota opgenomen richtafstand van 100 meter. Op basis van het huidige stedenbouwkundige plan is een eerste versie van de parkeerbalans opgesteld. Deze parkeerbalans is als bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal per fase concreet worden aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn aan de hand van de definitieve uitwerking van het plan.

Verkeersafwikkeling

De beoogde woningen zorgen voor een verkeersaantrekkende werking naar het plangebied. Dit leidt tot een intensivering van het bestaande wegennetwerk. Het is derhalve van belang om na te gaan of het wegennetwerk hierop in de huidige situatie goed toegerust is. In onderhavig geval is in dat verband met name de aansluiting op de Van Heemstraweg van belang. Het rapport, d.d. 3 juni 2022 is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

De verkeersgeneratie is met de kencijfers van het CROW berekend op basis van het beoogde woningbouwprogramma. Op basis waarvan maximaal 2.654 extra verkeersbewegingen ontstaan op een werkdag. De wegen binnen het plangebied en de overige wegen kunnen deze verkeersgroei goed aan. Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundige plan is het aantal autoverbindingen tussen Het Leeuwse Veld Midden en de reeds gerealiseerde fases Oost en West geminimaliseerd. Vanuit Het Leeuwse Veld Midden zullen twee doorgaande autoverbindingen uitkomen op Het Leeuwse Veld West. Het Leeuwse Veld Oost zal met één doorgaande straat voor autoverkeer worden verbonden. Deze straten worden aan de zuidkant van het plangebied gesitueerd om autoverkeer door Het Leeuwse Veld Oost en West te ontmoedigen. De verkeersveiligheid in deze wijken zal daarmee niet onevenredig worden aangetast als gevolg van de ontwikkeling. Naast autoverbindingen tussen de eerder gerealiseerde plandelen zal ook een extra langzaamverkeersroute (enkel wandel- en fietsverkeer) worden gerealiseerd die uitkomt op het Koolzaadveld in plandeel Oost.

Verwacht wordt dat het overgrote deel van de inwoners de nieuw aan te leggen straten in Het Leeuwse Veld Midden zal gebruiken om de Van Heemstraweg te bereiken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en een goede doorstroming is besloten om deze aansluiting als een minirotonde vorm te geven.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving.

Daarin is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In de NOVI heeft de rijksoverheid de nationale belangen opnieuw gedefinieerd. De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de voorgestane planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR zijn de ambities geschetst van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk. Deze aanpak zet de gebruiker voorop, prioriteert investeringen en verbindt ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur. Het beleid voor verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk over aan provincies en gemeenten onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen en moeten in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. Het 'nationaal belang 13' vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Ten aanzien van woningbouwlocaties geldt op basis van jurisprudentie dat vanaf elf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Aangezien het planvoornemen uitgaat van de realisatie van maximaal 270 nieuwe woningen, is in dit geval zonder meer sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de navolgende paragrafen wordt derhalve eerst een beschrijving van de behoefte uiteengezet, waarna wordt gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in deze behoefte kan worden voorzien.

Behoefte

Voor het aantonen van de behoefte aan onderhavige ontwikkeling, dient allereerst het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling te worden vastgesteld. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte worden immers mede bepaald door (de omvang van) het marktgebied. Het marktgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende regio of gemeente.

In 2021 heeft de gemeente West Maas en Waal een woningbehoefte onderzoek laten uitvoeren. Hieruit volgt dat de bevolking in de gemeente in de afgelopen 10 jaar jaarlijks is toegenomen met +100 tot +250 personen per jaar. Deze bevolkingstoename kent een aantal oorzaken:

- Het binnenlands migratiesaldo is sterk positief. Dit betekent dat er vanuit andere gemeenten veel naar de gemeente West Maas en Waal verhuisd wordt.
- Het buitenlands migratiesaldo is eveneens positief, maar ligt lager dan het binnenlands saldo.
- De woningvoorraadontwikkeling laat ook een stijgende lijn zien. Dit verklaart mede de stijgende lijn van het aantal inwoners, aangezien nieuwbouw vaak zorgt voor een extra toestroom van nieuwe inwoners.

De gemeente West Maas en Waal heeft met name een aantrekkingskracht op mensen in een gezinsfase (leeftijd 25-49 en 0-15 jaar). Jongeren verlaten de gemeente daarentegen juist vaak. Zij vertrekken voor studie of werk vaak naar de stad, vaak om op latere leeftijd weer terugkeren naar de gemeente. Dit is een herkenbaar patroon voor vergelijkbare gemeenten in het land.

Beneden-Leeuwen is de grootste kern binnen de gemeente en is door de aanwezigheid van (zorg)voorzieningen een aantrekkelijke locatie om naar toe te verhuizen. Daarnaast kiezen inwoners van Beneden-Leeuwen bij een verhuizing het vaakst voor een nieuwe woning in het eigen dorp.

Kwantitatieve behoefte

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door demografische ontwikkelingen. De kwantitatieve woningbehoefte is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Tabel 1 toont de woningbehoefte voor de gemeente West Maas en Waal in de periode 2021 tot 2030 volgens de meest recente prognose van Primos (2021). Hierbij wordt tevens rekening gehouden met het inlopen van het huidige woningtekort.

	2021-2025	2025-2030	totaal 2021-2030
groei aantal huishoudens	440	310	750
inlopen woningtekort	55	65	120
totale woningbehoefte	495 (125 per jaar)	375 (75 per jaar)	870 (95 per jaar)

Tabel 1: kwantitatieve woningbehoefte 2021-2030, gemeente West Maas en Waal

Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte is het ook van belang om in te spelen op de kwalitatieve behoefte. Hierbij gaat de aandacht onder meer uit naar doelgroepen, woningtypen en prijsklassen. De kwalitatieve behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua samenstelling en leeftijd, en de daarbij horende woonwensen. In de meeste woningmarktsegmenten zijn extra woningen nodig. In enkele segmenten ontstaat mogelijk juist ruimte:

- **Vraag naar sociale huurwoningen:** is vooral afkomstig van jonge huishoudens en starters die een betaalbare woning zoeken. In mindere mate ook van ouderen naar een levensloopgeschikte woning.
- **Vraag naar vrije sector huurwoningen:** van jonge huishoudens en middeninkomens.
- **Vraag naar goedkope rijwoningen:** ondanks de vraag naar huurwoningen is er een sterke kooporiëntatie onder jongeren. Voor hen is er behoefte aan kleine en betaalbare rijwoningen.
- **Vraag naar dure koopwoningen:** afkomstig van (vestigende) gezinnen en doorstromende huishoudens zoals stellen die mogelijk een gezinsuitbreiding willen of gezinnen die een grotere woning zoeken.

- **Goedkope 2-1 kap / vrijstaand op termijn wat onder druk:** dit type woning wordt nu veel bewoond door ouderen, en zal in de komende jaren steeds vaker vrijkomen omdat ouderen die er wonen een meer geschikte woning zoeken of overlijden. Kwalitatief zijn dit vaak niet de best onderhouden woningen. Voor starters en jonge huishoudens zijn relatief nieuwe rijwoningen vaak aantrekkelijker. De vraag van jongeren is echter vooral een vraag naar een betaalbare koopwoning op een voor hen aansprekende plek, en kan zeker bij een groot woningtekort ook een iets oudere 2-1 kap of vrijstaande woning zijn.
- **Vraag naar koopappartementen:** is deels afkomstig van jongeren die iets betaalbaars zoeken, en deels van ouderen die nu in een koopwoning wonen en willen doorstromen. Dit is niet zozeer een specifieke vraag naar appartementen, maar eerder een vraag naar compacte/levensloopgeschikte woonvormen.

Voor de kern Beneden-Leeuwen geldt dat er met name een grote vraag is aan koopwoningen in het goedkope segment, met name ten behoeve van de wensen van starters. Daarnaast is er behoefte aan compacte/- levensloopbestendige huurwoningen voor zowel ouderen als jongeren.

Voorts spelen de leefstijlen van mensen binnen het marktgebied een rol bij het bepalen van de kwalitatieve behoefte. In het Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierland (2015) zijn de leefstijlen voor de gehele regio inzichtelijk gemaakt. De inwoners uit West Maas en Waal kenmerken zich voornamelijk door een gele of groene levensstijl. Personen met een gele levensstijl wonen graag in een omgeving waar men de hele samenleving ervaart: jong en oud, rijk en arm. De voorkeur bij deze levensstijl gaat uit naar een woonomgeving waar mensen elkaar kennen en waar gezamenlijke activiteiten ondernomen worden. Daarbij woont men graag in een grondgebonden woning met voldoende ruimte in de nabijheid van een grasveld of speelgelegenheid. De groene levensstijl kenmerkt zich verder door het voorsorteren op het ouder worden, waarbij gezocht wordt naar zekerheid en hulp bij de te maken keuzes.

De gemeentelijke 'Woonvisie 2022-2026' sluit aan bij deze leefstijlen, aangezien daarmee tegemoet gekomen wordt aan de wensen en behoeften van de inwoners uit de gemeente. Als gevolg van de huishoudensverdunding geeft de visie daarnaast aan dat woningbouw zich moet richten op de kleinere huishoudens. Onderhavig planvoornemen is hierop toegespitst. Het programma is gevarieerd en bestaat voor een substantieel deel uit kleinere woningen. Daarnaast wordt ook voorzien in de vraag naar levensloopbestendige woningen. Met de beoogde woningtypen wordt geanticipeerd op de demografische ontwikkelingen binnen de gemeente en wordt bijgedragen aan gewenste geschikte huisvestingmogelijkheden voor starters, jonge gezinnen en ouderen.

Locatie buiten bestaand stedelijk gebied

Nu aangetoond is dat de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte, dient gemotiveerd te worden waarom deze behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden. In onderhavig geval is er sprake van een reeds lange tijd geplande uitbreidingswijk aan de rand van de kern Beneden-Leeuwen. Deze sluit qua opzet aan bij de bestaande plandelen Het Leeuwse Veld Oost en West en zorgt daarmee voor een passende afronding van het dorp. Gelet op de omvang en de compacte opzet van Beneden-Leeuwen is het niet mogelijk om een samenhangende ontwikkeling van deze schaal te faciliteren binnen het bestaand stedelijk gebied. De urgente woningbehoefte rechtvaardigt derhalve een verantwoorde en qua oppervlak beperkte uitbreiding in het buitengebied, die vanuit stedenbouwkundig oogpunt als logische afronding kan worden aangemerkt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten van Gelderland de nieuwe omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze visie van kracht. In de visie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dit streven te behalen wordt handelen vanuit een gezamenlijke horizon nodig geacht. Met behulp van zeven ambities - op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en het woon- en leefklimaat - wordt richting gegeven aan de doelstelling van de Omgevingsvisie. Middels vier 'spelregels' of 'doe-principes' - doen, laten, zelf en samen - wordt hier werking aan gegeven. Tezamen vormen de ambities en spelregels het kader waarbinnen er wordt gewerkt en afwegingen worden gemaakt om bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Onderhavig planvoornemen komt met name tegemoet aan de ambities ten aanzien van een dynamische, diverse en duurzame leef- en woonomgeving. Binnen de visie is aandacht voor het gegeven dat mensen ouder worden, steeds langer alleen en zelfstandig wonen en steeds meer energiebewust worden. Tevens wordt opgemerkt dat de dynamiek op de woningmarkt - mede als gevolg van de ontwikkeling in de Randstad - groot is. Onderhavige ontwikkeling draagt er aan bij om deze dynamiek op een juiste wijze te faciliteren. Zo wordt tegemoet gekomen aan het streven naar een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën, ook voor specifieke doelgroepen. Geheel in lijn met de uitgangspunten met betrekking tot energietransitie en klimaatadaptatie zullen de woningen tot slot ook aardgasvrij uitgevoerd worden. Het planvoornemen past dan ook binnen het gestelde in de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 24 september 2014 en in werking getreden op 18 oktober 2014. De laatste actualisatie dateert van februari 2022. De verordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de provincie. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. Zo is in de omgevingsverordening onder meer vastgelegd dat elke regio een regionale woonagenda opstelt. Hiermee wordt gezorgd voor een structuur waarbinnen partijen afspraken kunnen maken om de regionale woningbouwopgave verder te brengen. Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast als deze in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid.

In paragraaf 3.1.3 is uiteengezet hoe onderhavig planvoornemen past binnen de actuele kaders die door de regio Rivierenland zijn opgesteld. Het is op grond van artikel 2.2 van de omgevingsverordening immers vereist dat een bestemmingsplan enkel nieuwe woningen mogelijk mag maken indien deze passen binnen de regionale woonagenda. Het is echter wel mogelijk om vooruitlopend op een eerstvolgende actualisatie toch nieuwe woningen mogelijk te maken indien:

- a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. de ontwikkeling past binnen het meest recent provinciale beleid;
- c. er aantoonbaar regionale afstemming heeft plaatsgevonden over deze ontwikkeling en;
- d. Gedeputeerde Staten instemmen met deze ontwikkeling.

Voorts is onderhavige ontwikkeling niet beoogd op gronden binnen een Nationaal Landschap, de Romeinse Limes, de Groene Ontwikkelingszone (GO), het Gelderse natuurnetwerk (GNN) en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het plangebied maakt eveneens geen onderdeel uit van een weidevogelgebied, een ganzenfoerageergebied, een beschermingsgebied natte landnatuur of een grondwaterbeschermingsgebied. Er treedt dan ook geen strijdigheid op met de bij deze gebieden behorende regels. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat onderhavig planvoornemen voldoet aan de regelgeving zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland.

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.

Voor de kern Beneden-Leeuwen geldt dat vanuit visiematig oogpunt reeds voorgesorteerd is op onderhavige uitbreidingswijk Het Leeuwse Veld. Volgens de opgestelde visie dient Het Leeuwse Veld te worden ingezet om een herkenbare invulling te geven aan de Van Heemstraweg als dorpsontsluiting. Daarnaast moet de ontwikkeling worden gebruikt om een herkenbare dorpsrand te creëren aan de zijde van de N322. Hierbij kunnen nieuwe woonmilieus worden ontwikkeld in combinatie met de aan te leggen waterberging.

3.3.2 Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal / Dorpspaspoort Beneden-Leeuwen

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.

De volgende spelregels gelden voor woningbouw volgens het Dorpspaspoort Beneden-Leeuwen:

- Zoek ruimte in het bestaande dorp: open plekken in linten lenen zich goed voor woningbouw, evenals de transformatie van functies die verdwijnen.
- Sluit zoveel mogelijk aan bij de dorpse maat, schaal en uitstraling van de bestaande woningen in Beneden-Leeuwen. Eén of twee lagen met een kap is passend. Gevels van baksteen (in diverse tinten) en antracietkleurige pannen zijn kenmerken die veel voorkomen. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk, mits zij passend zijn in hun omgeving.
- Langs de oudere wegen in het dorp ligt de nadruk op vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen met één of twee bouwlagen met een kap (veelal een zadeldak).

- Behoud aan de randen van het dorp de sterke relatie met het landschap door voldoende doorzichten naar het landschap te behouden.

Onderhavige planontwikkeling is gebaseerd op deze spelregels en past daarmee binnen de uitgangspunten van het Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal en het dorpspaspoort Beneden-Leeuwen.

3.3.3 Woonvisie 2022-2026

Met de woonvisie streven de gemeente West Maas en Waal en woonstichting De Kernen een aantal doelen na. Zo vormt de woonvisie een bouwsteen voor de gemeentelijke Omgevingsvisie, dient het als praktische basis voor beleidsuitvoering, vormt het een verbinding met andere beleidsthema's en is het een kader voor prestatieafspraken met De Kernen.

In de Woonvisie wordt aan de hand van bestaand beleid en uitgangspunten op landelijk, provinciaal, regionaal en lokaal niveau, een toekomstbeeld geschetst. Hieruit volgt dat de gemeente West Maas en Waal perspectief wil bieden op kwalitatief goede woningen voor huidige en toekomstige inwoners. Deze woningen moeten zowel met het oog op duurzaamheid als de veranderingen in de bevolkingssamenstelling, toekomstbestendig zijn. Daarnaast moet er meer variatie in verschijningsvorm en prijsklasse komen, om de gemeente zo bereikbaar te maken voor jong en oud, arm en rijk. De leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen staan daarbij voorop. Dit toekomstbeeld resulteert in vier centrale thema's, die centraal staan in de Woonvisie:

- Aandacht voor kwaliteit
- Onbezorgd wonen
- Goed wonen voor alle doelgroepen
- Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

Aandacht voor kwaliteit

De leefbaarheid en vitaliteit van onze dorpen staat voorop bij de ontwikkeling van nieuwe woningen. Daarom wordt in alle dorpen binnen de gemeente ingezet op een gezonde mix van doelgroepen. Dit betekent dat er voldoende passende woningen beschikbaar moeten zijn voor zowel jongeren als ouderen. De nieuwe woningen voorzien in de behoefte van de huidige inwoners als in de behoefte van mensen van buitenaf. Nieuwe inwoners geven de dorpen een kwaliteitsimpuls en zorgen voor extra draagvlak voor voorzieningen en verenigingen. Naast het bouwen van nieuwe woningen worden aanpassingen aan de bestaande woningvoorraad gefaciliteerd, om zo in de toekomstige woningbehoefte te blijven voorzien.

Onbezorgd wonen

De gemeente West Maas en Waal heeft de ambitie om bewoners met een zorgvraag zoveel mogelijk in hun eigen wijk of kern te laten wonen. Het goede sociale netwerk van ouderen in de dorpen en het hoge animo voor mantelzorg, zorgt ervoor dat ouderen lang zelfstandig de regie kunnen blijven voeren over hun eigen leven. Noodzakelijke aanpassingen aan de eigen woning zijn in principe de verantwoordelijkheid van de bewoner. Wel zal de gemeente de inwoners actief voorlichten over de mogelijkheden om langer thuis te blijven wonen. Mensen die de stap van een instelling naar zelfstandig wonen kunnen maken, worden daarin ondersteund. Daarnaast worden nieuwe woonvormen, passend bij inwoners met een zorgvraag gerealiseerd.

Goed wonen voor alle doelgroepen

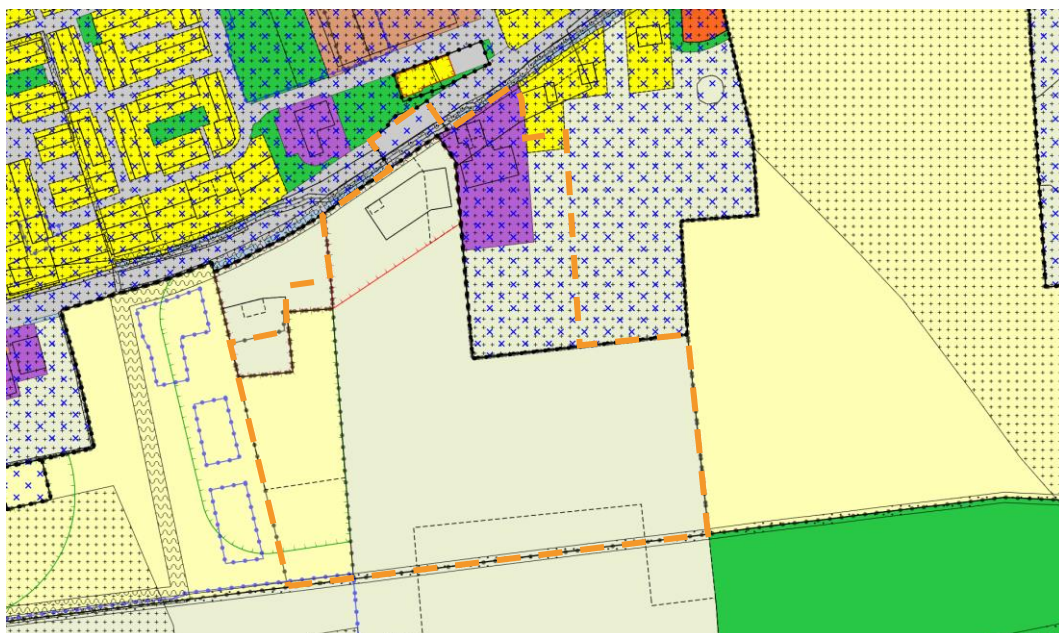
In de gehele gemeente wordt in de komende jaren ingezet op de woonkansen van starters en middeninkomens, zodat in West Maas en Waal plek is voor alle doelgroepen. Dat betekent ook dat rekening gehouden wordt met de wensen van woonwagenbewoners, voldoende huisvesting regelen voor vergunninghouders, en dat er gezorgd wordt voor voldoende kwalitatieve goede huisvesting voor arbeidsmigranten. Hierbij wordt de balans gezocht tussen maatschappelijke opgaven én de woonkansen voor regulier woningzoekenden.

Toekomstbestendige, duurzame woningvoorraad

Doelstelling is dat in 2050 alle dorpen energie- en CO₂-neutraal zijn. Om dit te bereiken wordt gebruik gemaakt van duurzame energie- en warmtebronnen en is West Maas en Waal zo veel mogelijk circulair met de inzet van waardevolle grondstoffen. Dat betekent dat de woningen goed geïsoleerd en energiezuinig zijn, niet meer afhankelijk van aardgas en worden verwarmd met hernieuwbare energie. Uiterlijk in 2050, maar liever al in 2035, is de gemeente daarnaast klimaatbestendig en water robuust. West Maas en Waal is dan bestand tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering.

3.3.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen meerdere vigerende bestemmingsplannen; 'Beneden-Leeuwen Zuid' (vastgesteld op 5 juli 2012), 'Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld herziening 2018' (vastgesteld op 9 mei 2019) en het ontwerp bestemmingsplan 'Dorpen, actualisatie 2021'. De percelen binnen het plangebied hebben de bestemmingen 'Bedrijf', 'Agrarisch', 'Wonen', 'Water' en 'Verkeer'. Verder ligt er over een groot gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', en over een klein gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Aangezien het planvoornemen niet past binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 3: uitsnede vigerende bestemmingsplannen met indicatie plangebied (oranje lijn)

4 Omgevingstoets

4.1 Besluit milieueffectrapportage

In het voorstadium van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om na te gaan of er mogelijk significant nadelige milieueffecten op kunnen treden. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is hiervoor als wettelijk instrumentarium ontwikkeld. Het doel hiervan is om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectenrapportage inwerking getreden. De wetswijziging heeft tot gevolg dat nu ook onder de drempelvoorwaarden uit de D-lijst van het Besluit MER een formele procedure en apart besluit is vereist. De voorgenomen herziening van het bestemmingsplan kan daarbij worden aangemerkt als activiteit die, zij het onder de opgenomen drempelwaarden, voorkomt in onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage. Daardoor is formeel sprake van een wijziging van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' en dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan is deze vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De beoordeling, d.d. 3 november 2022, is als bijlage 4 toegevoegd. Gelet op de kenmerken van de bestemmingsplanwijzigingen en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, is geconcludeerd dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Conclusie

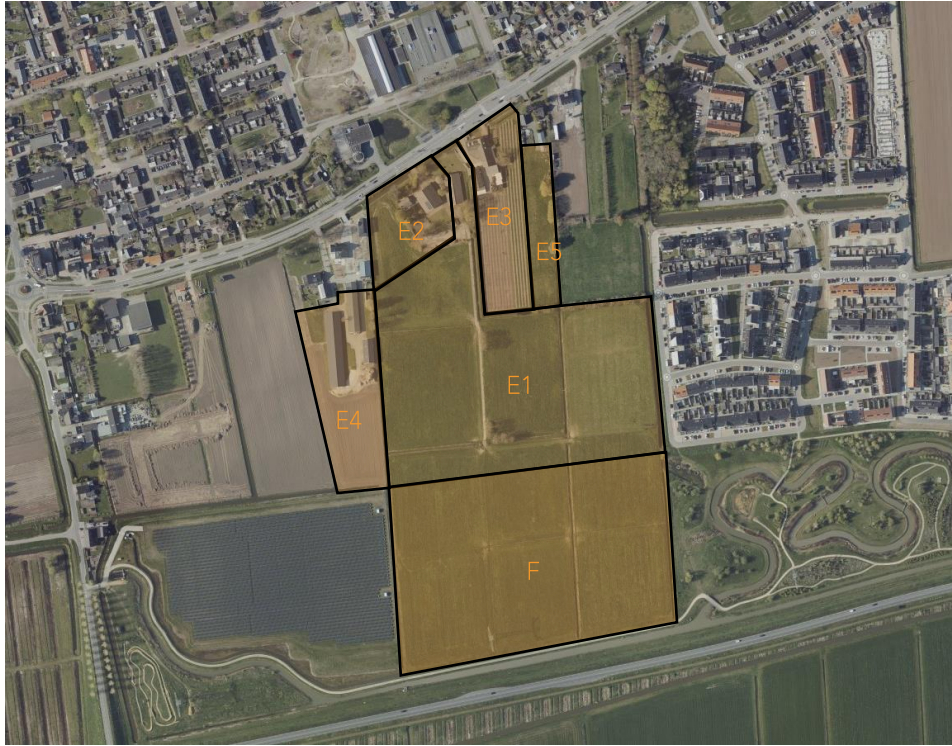
Er is geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure dan wel een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure.

4.2 Bodem

In verband met de voorgenomen ontwikkeling zijn voor de verschillende deelgebieden diverse bodemonderzoeken verricht. Dit is een verplichting die voortvloeit uit het Besluit ruimtelijke ordening. De bodemonderzoeken hebben het doel om met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw op de locatie. Tabel 2 geeft een overzicht van de uitgevoerde bodemonderzoeken per deellocatie.

deelgebied	onderzoeken	bijlage
E1 en F	historisch vooronderzoek	5
	verkennend bodemonderzoek	
	verkennend onderzoek naar asbest	
	indicatief herbruikbaarheidsonderzoek	
	verkennend waterbodemonderzoek	
	nader onderzoek naar asbest	12
E2	historisch vooronderzoek	6
	verkennend bodemonderzoek	
	verkennend onderzoek naar asbest	
	indicatief herbruikbaarheidsonderzoek	
E3	historisch vooronderzoek	7
	verkennend bodemonderzoek	
	verkennend onderzoek naar asbest	
	asfaltonderzoek	
	indicatief herbruikbaarheidsonderzoek	
	nader bodemonderzoek	8
E3 (boomgaard)	verkennend bodemonderzoek	9
	verkennend onderzoek naar asbest	
E4	historisch vooronderzoek	10
	verkennend bodemonderzoek	
	verkennend onderzoek naar asbest	
	indicatief herbruikbaarheidsonderzoek	
	nader onderzoek naar asbest	13
E5	historisch vooronderzoek	11
	verkennend bodemonderzoek	
	verkennend onderzoek naar asbest	

Tabel 2: overzicht uitgevoerde bodemonderzoeken



Figuur 4: Overzichtskaat deelgebieden bodemonderzoek

4.2.1 Verkennende bodemonderzoeken

Deelgebieden E1 en F

Middels de voorliggende onderzoeken is een indicatie verkregen van de milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem (deels inclusief asbest), puinverharding (asbest) en/of asfaltgranulaat (uitloog) op de deelgebieden E1 en F van het plangebied. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan belemmeringen tegen de voorgenomen herontwikkeling in verband met de aangetroffen sterke verontreiniging met asbest in de puinlaag en het aanwezige niet herbruikbare asfaltgranulaat. Vanwege de verontreiniging met asbest is een vervolgonderzoek uitgevoerd. De resultaten worden beschreven in hoofdstuk 4.2.2. Het niet herbruikbare asfaltgranulaat zal bij de start van werkzaamheden worden opgeruimd.

Deelgebied E2

Middels de voorliggende onderzoeken is een indicatie verkregen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en puinverharding op de planlocatie gelegen ter plaatse van deelgebied E2. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan belemmeringen tegen de voorgenomen

herontwikkeling in verband met de aangetroffen sterke verontreiniging met chroom in slakkenlaag en het niet herbruikbare asfaltgranulaat. Geadviseerd wordt de volledige slakkenlaag alsmede de laag asfaltgranulaat te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker. Voor wat betreft de overige onderzochte grond (inclusief PFAS en asbest) is de milieuhygiënische kwaliteit in voldoende mate onderzocht en bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen tegen de toekomstige herontwikkeling.

Deelgebied E3

Middels de voorliggende onderzoeken is een indicatie verkregen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en (half)verhardingen ter plaatse van het erf aan de Van Heemstraweg 57-57a binnen deelgebied E3. In verband met de aangetroffen sterke verontreiniging met OCB verspreid over bijna het gehele deelgebied en de ernstige bodemverontreiniging met asbest in de afwateringzone van de schuur zijn sanerende maatregelen noodzakelijk.

Deelgebied E3 (boomgaard)

Middels de voorliggende onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de boomgaard in deelgebied E3 vastgesteld. Bij het onderzoek zijn sterk verhoogde gehalten voor OCB in de bovengrond en asbestvezels aangetroffen. Voor de voorgenomen herontwikkeling zijn daarom sanerende maatregelen noodzakelijk.

Deelgebied E4

Middels de voorliggende onderzoeken is een indicatie verkregen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en puinverharding op de onderzoekslocatie ter plaatse van deelgebied E4. In diverse proefgaten, rond de bebouwing op het terrein, zijn asbesthoudende grond- en puinlagen aangetroffen. Om de exacte omvang van de ernstige asbestverontreiniging vast te stellen, dient een nader asbestonderzoek conform de NEN 5707 en NEN 5897 te worden uitgevoerd middels proefsleuven. Aangezien voor asbest geen omvangscriterium bestaat en de interventiewaarde wordt overschreden is reeds sprake van een geval van ernstige verontreiniging met asbest in de bodem en puin. Wat betreft het overige deel van de onderzoekslocatie is de algemene bodemkwaliteit wel in voldoende mate vastgelegd.

Deelgebied E5

Middels de voorliggende onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de deelgebied E5 vastgesteld. Bij het onderzoek zijn sterk verhoogde gehalten voor OCB in de bovengrond aangetroffen. Voor de voorgenomen herontwikkeling zijn daarom sanerende maatregelen noodzakelijk.

4.2.2 Vervolgonderzoeken asbest

Aan de hand van de verrichtte bodemonderzoeken werd duidelijk dat voor de deelgebieden E1 & F en E4 vervolgonderzoeken naar asbest nodig zijn. Deze onderzoeken zijn als bijlage 12 (voor deelgebied E1 en F) en bijlage 13 (voor deelgebied E4) aan deze toelichting toegevoegd.

Deelgebied E1 en F

Middels nader onderzoek naar asbest is de milieuhygiënische kwaliteit ter plaatse van de eerder aangetoonde asbestverontreiniging in de puinlaag onderzocht. Zowel zintuiglijk als analytisch is er in de puin- en grondlagen geen asbest aangetroffen. Een ernstige asbestverontreiniging is tijdens het nader onderzoek middels proefsleuven derhalve niet bevestigd, waardoor er geen sprake meer is van een ernstige verontreiniging in de puinverharding door asbest. Mogelijk is de verontreiniging middels het proefgat en verwijdering van het plaatmateriaal tijdens de verkennende onderzoeken reeds "gesaneerd" en betrof het een toevalstreffer.

Deelgebied E4

Op basis van de onderzoeksresultaten en de zintuiglijke waarnemingen en de analyseresultaten zijn op de locatie drie sterke asbestverontreinigingen aanwezig, welke middels het nader onderzoek zijn afgeperkt. Deze vervuiling is inmiddels gesaneerd zodat de locatie geschikt is voor de verdere planuitvoering.

4.3 Geluid

In Nederland zijn ter bescherming tegen geluidhinder normen gesteld in de Wet geluidhinder. In deze wet zijn normen vastgelegd voor geluid van weg- en railverkeer. Om te bepalen of ter plaatse een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, is een onderzoek verricht om de geluidbelastingen op de gevels van zowel de beoogde, als de bestaande woningen inzichtelijk te maken. Het akoestisch onderzoek, d.d. 27 oktober 2022 is als bijlage 14 opgenomen.

De beoogde woningen zijn gelegen binnen de geluidszone van de N322 en de Van Heemstraweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader dat wordt gevormd door de Wet geluidhinder.

Resultaten onderzoek wegverkeerslawaaï

Als gevolg van de Van Heemstraweg en de 'binnenplanse weg 1' treden overschrijdingen op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. De overschrijdingen vinden plaats op 22 woningen als gevolg van de Van Heemstraweg en 20 woningen als gevolg van de 'binnenplanse weg 1'. Alle woningen beschikken over ten minste één geluidsluwe gevel. Voor de Van Heemstraweg en de 'binnenplanse weg 1' is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen, specifiek voor onderhavig planvoornemen, is niet doelmatig. Het aanbrengen van ander stiller wegdek of een hoger scherm is vanuit het oogpunt van financiën, praktische uitvoerbaarheid, esthetica, beheer en onderhoud niet doelmatig of realistisch. Om die reden dienen eventuele gevelmaatregelen in ogenschouw te worden genomen.

Aanvraag hogere waarden

Voor 22 woningen dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Van Heemstraweg een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd. De gemeente West Maas en Waal kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

- de geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 60 dB (inclusief aftrek);
- de berekende geluidsbelastingen zijn lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB;
- elke woning heeft ten minste één geluidsluwe gevel;
- de woningen vullen een open plaats op tussen bestaande bebouwing;
- bron- en overdrachtsmaatregelen voor het voorgenomen plan zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;
- middels een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels wordt het vereiste binnenniveau conform het Bouwbesluit 2012 gewaarborgd.

Ten gevolge van de geluidsbelasting van 'binnenplanse weg 1' kan formeel geen hogere waarde worden aangevraagd, vanwege het ontbreken van een geluidszone bij 30 km per uur wegen. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van 42 woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.4 Luchtkwaliteit

Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide en fijn stof.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Een nadere uitwerking van deze regelgeving is vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In de Regeling staan categorieën vermeld die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Dit geldt voor onder meer woningbouwlocaties, als een dergelijke locatie netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat.

De beoogde ontwikkeling heeft een omvang van maximaal 270 woningen en valt dus ruimschoots binnen de categorie die als 'niet in betekenende mate' wordt aangemerkt. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft tevens aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaardeoverschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

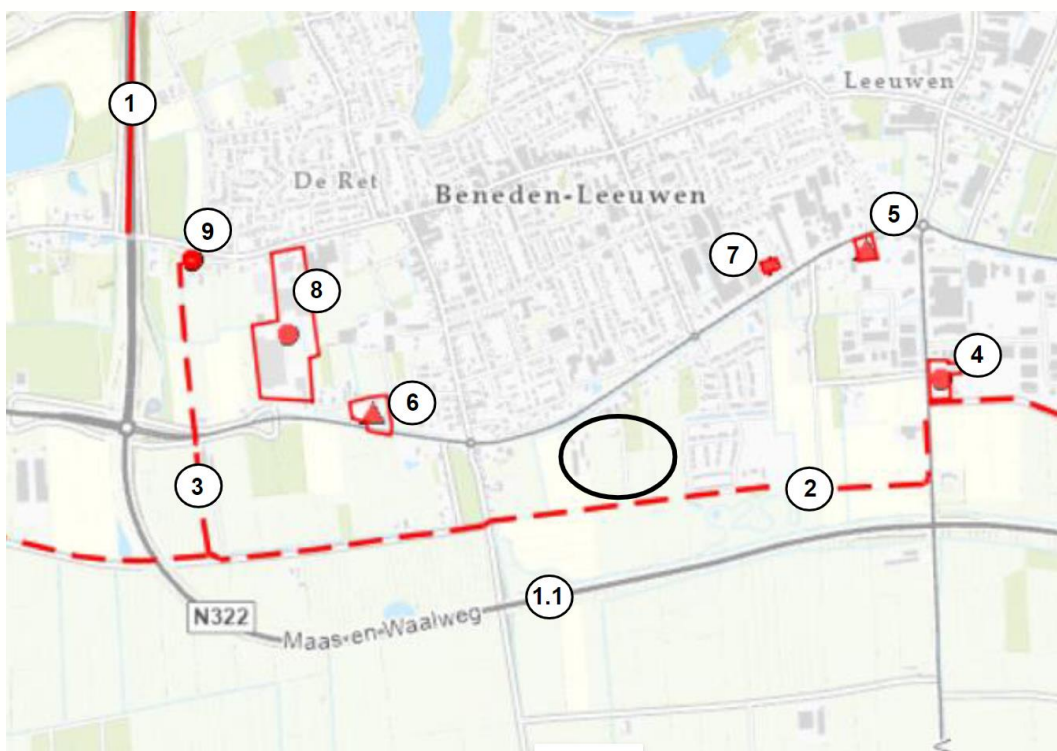
Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid omtrent externe veiligheid richt zich op het beheersen en voorkomen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport tegenover kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuen en groepen tegen ongevallen met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen. Er is een onderzoek naar de externe veiligheidssituatie uitgevoerd ten behoeve van de woningbouw. De bijbehorende rapportage, d.d. 17 juni 2022 is als bijlage 15 aan dit document toegevoegd.

4.5.1 Inventarisatie omgeving plangebied

Met behulp van de risicokaart kan een eerste indruk van de risicobronnen in de omgeving van het plangebied worden gemaakt. In Figuur 5 is een uitsnede weergegeven van de risicokaart.



Figuur 5: uitsnede risicokaart met locatieaanduidingen

Het plangebied is centraal in de kaart omcirkeld. In de onderstaande paragrafen worden de genummerde bronnen nader toegelicht.

Transport

Op circa 1,4 kilometer ten noordwesten van het plangebied is de provinciale weg N323 (1) gelegen. Op circa 220 meter ten zuiden ligt de N322 (1.1). Over beide wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plan ligt niet binnen 200 meter van de N-wegen waardoor een kwantitatieve risicoanalyse niet noodzakelijk is. Voor de N-wegen kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied zijn diverse buisleidingen aanwezig. In tabel 3 is een overzicht gegeven van de kenmerken van deze leidingen.

Nr. bron	Naam	Beheerder	Diameter	Werkdruk	Inventarisatie-afstand
2	N-575-60	Gasunie Grid Services	12,76 inch	40 bar	140 m
3	N-575-53	Gasunie Transport Services	4,49 inch	40 bar	45 m

Tabel 3: buisleidingen

Een deel van het plangebied is binnen de inventarisatieafstand van buisleiding N-575-60 (2) gelegen, een kwantitatieve risicoanalyse is derhalve noodzakelijk. Buisleiding N-575-53 (3) is op circa 1,1 kilometer gelegen van het plangebied en wordt niet meegenomen in de berekening. In hoofdstuk 4.5.2 wordt een verantwoording van het groepsrisico gegeven.

Inrichtingen

Aan de Veesteeg, 745 meter ten oosten van het plangebied, is Global Paint Products BV (4) gelegen. Dit betreft is een producent in de verfindustrie. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van de inrichting. Gezien de afstand van het plan tot de inrichting worden er geen belemmeringen verwacht.

Op circa 715 meter ten noordoosten van het plangebied is een benzineservicestation met vulpunt (5) gelegen. Op ruim 500 meter ten westen van het plangebied is ook een benzineservicestation met vulpunt (7) gelegen. Voor LPG-tankstations is het invloedsgebied vastgesteld op 150 meter vanuit het vulpunt en de ondergrondse tank. Er is geen sprake van invloed op het plangebied. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Op circa 500 meter in de noordoostelijke richting ligt Vuurwerk – T & T Fireworks (6). Deze inrichting wordt op de risicokaart vermeld vanwege de vergunde opslag van consumentenvuurwerk. Er is geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} / jaar aanwezig. Gezien de afstand van het plan tot de inrichting worden er geen belemmeringen verwacht.

Op circa 750 meter ten oosten van het plangebied ligt H&S Coldstores (8). Deze inrichting wordt op de risicokaart vermeld vanwege de opslag van twee bovengrondse propaantanks (2 x 13.000 liter). Er is een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} / jaar aanwezig op 25 meter afstand van de bron. De inrichting vormt hiermee geen belemmering voor het plangebied.

Op circa 1,2 kilometer meter ten noordwesten van het plangebied is een gasdrukmeet- en regelstation (9) gelegen. De inventarisatieafstand is gelijk aan die van de maatgevende aansluitende buisleiding, in dit geval 45 meter. Gezien de afstand tot het plangebied worden er geen belemmeringen verwacht.

4.5.2 Verantwoording groepsrisico

Transportroute

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N322. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met brandbare stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen 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. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 20 april 2022 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij brandbare stoffen (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 direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van adequate bluswatervoorzieningen (conform het Bouwbesluit) door de brandweer worden bestreden. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NLalert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te vluchten van de risicobron af, maar ook schuilen in een gebouw biedt in eerste instantie voldoende bescherming voor personen in het plangebied. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om relevante adviezen tijdig op te volgen.

Buisleiding

Ten zuiden van het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding N-575-60. Deze buisleiding heeft een grootte van 12,76 inch en een werkdruk van 40 bar. Het maatgevend scenario is een grote fakkelbrand. Door een breuk van de leiding kan een grote fakkelbrand ontstaan van zo'n 60 meter hoogte. De 100% letaliteitsgrens voor deze hogedruk aardgastransportleiding ligt op maximaal 65 meter en de 1% letaliteitsgrens op maximaal 140 meter.

Bestrijdbaarheid fakkelbrand

De kans dat een fakkelbrand nabij de nieuwe woonwijk optreedt is zeer klein, maar niet geheel uit te sluiten. De afstand tussen de hoge druk aardgastransportleiding lijkt relatief groot, maar er is eveneens een zeer grote hittestraling te verwachten waarbij personen in het plangebied gewond kunnen raken of overlijden (Scenarioboek Externe Veiligheid).

Bij een fakkelbrand ter hoogte van de woonwijk is er geen mogelijkheid voor de hulpdiensten om op te treden. Dit omdat de stralingsbelasting te groot is. Hoe lang het duurt voordat de hulpdienst (brandweer) het gebied kan betreden hangt af van een aantal factoren die de brandweer niet zelf in de hand heeft. Onder andere speelt de tijd dat het gas door de leiding kan blijven stromen voordat de toevoer wordt afgesloten een rol. De leidingeigenaar en/of de beheerder beheert het technische systeem van dichtsturen van de afsluiters. Zelfs nadat de toevoer is afgesloten duurt het nog een tijd totdat de fakkelbrand vrijwel gedoofd is.

Zelfredzaamheid fakkelbrand

De personen in het plangebied kunnen zich mogelijk tegen de hittestraling beschermen door in het gebouw te schuilen. Echter op deze afstand is het mogelijk dat er brandoverslag naar de gebouwen plaatsvindt waardoor de personen alsnog verder moeten ontluchten. Door het nemen van bouwkundige maatregelen kan de blootstellingsduur zoveel mogelijk beperkt worden.

Maatregelen

Vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van de hogedruk aardgastransportleiding worden de volgende maatregelen genomen:

- Goede infrastructurele begeleiding bij graaf- en heiwerkzaamheden in de nabijheid van de hogedruk aardgastransportleiding;
- Er wordt gezorgd voor goede vluchtroutes vanuit de woningen op de openbare ruimte, waarbij de (achter)uitgangen en achterpaden van de hogedruk aardgastransportleiding af gericht zijn. De mogelijkheid voor het bevoegd gezag om aanvullende eisen te stellen aan de situering van de woningen alsmede de mate van brandwerendheid van de gevels is als planregel opgenomen (artikel 5.3.2).
- Om te voorkomen dat minder zelfredzame personen binnen de 100% letaafstand van de aardgasleiding gaan wonen, is hiervoor een bepaling in de planregels opgenomen (artikel 5.5.1). Dit wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is relevant vanwege een hogedruk aardgastransportleiding. Er wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. In verband met de kans op een fakkelbrandscenario als gevolg van een breuk van de hogedruk aardgastransportleiding ter plaatse van het plangebied worden extra maatregelen genomen om het risico op het scenario fakkelbrand te minimaliseren. Deze zijn hierboven aangegeven.

De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid gaat akkoord met het toepassen van de standaardtekst voor de verantwoording van het groepsrisico voor de autoweg N322.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Een ruimtelijke scheiding is daarom noodzakelijk tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende ruimte te bieden voor de bedrijfsactiviteiten.

Toetsingskader

Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke zonering van het bedrijventerrein wordt gebruik gemaakt van de systematiek uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. In deze handreiking zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten verdeeld in specifieke milieucategorieën. De hieruit voortvloeiende richtafstand geeft een indicatie van de te verwachten milieubelasting. Deze milieubelasting dient te worden afgezet tegen het omgevingstype waartoe het gebied behoort. Het beoogde plan dient gelet op het karakter te worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'. Dit houdt in dat een verkleining van de richtafstanden (met één afstandsstap) niet aan de orde is.

Omliggende bedrijven

Uit het bestemmingsplan 'Dorpen, actualisatie 2021' komt voort dat rond het beoogde plangebied een perceel is gelegen met de bestemming 'Bedrijf'. Tabel 4 toont dit relevante bedrijfsperceel weer met bijbehorende milieucategorie.

adres	bedrijf	activiteit (SBI)	milieucategorie
Van Heemstraweg 64c	Brandweerpost Beneden-Leeuwen	Brandweerkazerne (8425)	3.1 (richtafstand van 50 meter)

Tabel 4: Omliggende bedrijven plangebied

De in tabel 4 genoemde richtafstand van 50 meter valt voor een gedeelte binnen de grenzen van het plangebied. De brandweerpost wordt echter ter plaatse reeds planologisch beperkt door omliggende percelen met de bestemming 'Wonen'. Deze percelen zijn namelijk op kortere afstand van de kazerne gelegen dan de beoogde nieuwbouwwoningen binnen het plangebied.

Spuitzone

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld, zoals fruitbomen, en nabij gelegen woningen. In de ruimtelijke ordeningspraktijk bestaat een vuistregel om een afstand van 50 meter aan te houden. Deze afstand wordt normaliter door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State toegepast en algemeen geaccepteerd. Aan de hand van deze afstand wordt er enerzijds vanuit gegaan dat de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en dat er anderzijds geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen mogelijk gemaakt die toezien op een gebruik voor tuinbouw met open grondteelt, fruitteelt en/of bestaande boom- en sierteelt. Echter is op perceel N.1417 een boomgaard ten behoeve van fruitteelt aanwezig. De bespuiting van boomgaarden vindt doorgaans plaats via een dwarsstroomspruit of axiaalspruit waardoor er sprake kan zijn van spuitnevel die de omgeving negatief kan beïnvloeden. Op de boomgaard wordt het overgangsrecht van toepassing waardoor de strijdige activiteit (fruitteelt) mag worden voortgezet na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan. Dit zal in het bestemmingsplan worden aangeduid met de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Spuitzone'. Zo lang als de fruitteelt met bijbehorende bespuiting actief is, zullen binnen deze milieuzone geen huizen opgericht kunnen worden. Een voorwaardelijke verplichting is in de regels opgenomen zodat woningbouw pas kan plaatsvinden nadat de boomgaard daadwerkelijk is verdwenen, en daarmee de spuitzone definitief is komen te vervallen.

Conclusie

Uit de verrichte locatiestudie blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en daarnaast komt naar voren dat de omliggende bedrijven niet worden benadeeld in hun ontwikkelingsmogelijkheden. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.7 Watertoets

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is een van de instrumenten om dit te bereiken. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem.

Waterhuishoudkundigplan

Aan de hand van een waterhuishoudingplan is onderzocht op welke wijze de waterhuishouding in het plangebied vorm kan worden gegeven om daarmee aan te sluiten bij de ambitie van duurzaam waterbeheer. De bijbehorende onderzoeksrapportage, d.d. 23 mei 2022 is als bijlage 16 aan deze toelichting toegevoegd.

In het plangebied zijn diverse B-watgangen aanwezig die het plangebied noord-zuid en west-oost doorkruisen. Daarnaast is aan de oostzijde van het plangebied, langs de grens met plandeel Het Leeuwse Veld Oost een A-watgang aanwezig. De GHG ligt tussen de 4,90 en 5,15 meter + NAP. De GLG ligt tussen de 3,80 en 4,65 meter + NAP.

Conform het peilbesluit ligt het plangebied voor het grootste deel binnen peilvlak QVU125 met een minimaalpeil van NAP +3,90 m en een maximaalpeil van NAP +4,25 m. Hiermee ligt het plangebied in hetzelfde peilvak als Het Leeuwse Veld Oost en de gebieden ten zuiden van het plangebied. Hierdoor zijn er binnen het plangebied geen peilregulerende kunstwerken benodigd om aan te sluiten op de watersystemen in de omliggende gebieden.

Het hemelwaterstelsel binnen het plangebied zal aan de hand van regionale uitgangspunten en beleidsregels behorende tot de Keur 2014 worden ontworpen. Deze uitgangspunten en beleidsregels worden in de rapportage (bijlage 16) nader toegelicht.

Waterbergingsbalans

Ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak in de beoogde situatie in vergelijking tot de huidige situatie, dient de waterbergingsbehoefte inzichtelijk gemaakt te worden. Met de plannen voor de ontwikkeling van Het Leeuwse Veld Midden ontstaat een waterbergingstekort van 926 m³. In de volledige planontwikkeling van Het Leeuwse Veld is ten zuiden van Het Leeuwse Veld Oost en West een waterbergingsoverschot van 1.015 m³ aanwezig. Dit betekent dat aanvullend op de reeds aanwezige berging in deelgebied A t/m D en de uitbreidingen binnen deelgebied E en F nog sprake is van een bergingsoverschot van 89 m³.

Hemelwaterafvoer

Binnen het plangebied worden hemelwater en vuilwater gescheiden afgevoerd. Daar waar de verharding grenst aan oppervlaktewater vindt oppervlakkige afwatering naar de watergangen plaats. In de rijbanen waar geen oppervlaktewater aan grenst wordt het hemelwater middels een hemelwaterstelsel afgevoerd naar het oppervlaktewater. De dimensionering van het hemelwaterstelsel wordt in een nader stadium bepaald. In beide gevallen wordt het hemelwater van de daken en de particuliere verharding oppervlakkig aangeboden.

De watergangen en droogvallende watergangen betreffen watergangen met een B-status. Door deze watergangen wordt geen water van buiten het plangebied afgevoerd. Ter hoogte van de dammen wordt volgens de uitgangspunten een duiker ø800 mm toegepast. Gezien de beperkte afvoer middels deze duikers is de diameter hiervan voldoende voor de afvoer. De droogvallende watergangen zijn ondiep en buiten de neerslagsituaties om staat hier geen water in. Vanuit de droogvallende watergang zal het hemelwater in de bodem infiltreren. Wanneer in de droogvallende watergangen onvoldoende berging aanwezig is, wordt middels een slokop overgestort naar het oppervlaktewater, waar de restbergingsopgave aanwezig is.

Conclusie

In het kader van deze ruimtelijke procedure zijn de gevolgen voor de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

4.8 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten, dieren, bossen en andere houtopstanden. In dat verband is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

4.8.1 Quickscan natuurwetgeving

De eerste stap in het onderzoeken of beschermde soorten of gebieden in (de omgeving van) een plangebied voorkomen is de zogenoemde quickscan natuurwetgeving. De bijbehorende onderzoeksrapportage, d.d. 21 mei 2021 is als bijlage 17 aan deze toelichting toegevoegd.

Beschermde gebieden

Door de voorgenomen ontwikkeling kan verstoring door geluid en beweging optreden. Deze effecten zijn zeer lokaal. Bovendien ligt de meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken' op een afstand van zo'n 1,1 kilometer van het plangebied. Er dient derhalve nog te worden nagegaan of er geen significante stikstofdepositie zal plaatsvinden op dit Natura 2000-gebied.

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De planlocatie ligt echter wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 750 meter ten oosten van de planlocatie. Aangezien het planvoornemen niet leidt tot een wijziging van de bestemming van het in de buurt gelegen onderdeel van het Natuurnetwerk zijn aanvullende maatregelen of aanvullend advies ten aanzien van het Natuurnetwerk niet aan de orde.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor met een beschermde status. Om hier meer duidelijkheid over te verkrijgen, dient aanvullend ecologisch onderzoek te worden gedaan omtrent de aan- of afwezigheid van vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen van de huismus, gierzwaluw, steenuil, boomvalk, gebouw bewonende en boom bewonende vleermuizen, steenmarter en kleine marterachtigen, poelkikker, kamsalamander en grote modderkruiper.

Ten aanzien van vliegroutes van vleermuizen kunnen overtredingen worden vermeden door een toename van verlichting richting aangrenzende conifeerhaag en bomenrijen te voorkomen.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vissen is het binnen het kader van zorgplicht noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.8.2 Vervolgonderzoek steenuil en huismus

In aanvulling op de quickscan is nader onderzoek verricht naar het voorkomen van de steenuil en de huismus in de omgeving van het plangebied. De bijbehorende onderzoeksrapportage, d.d. 16 juli 2021 is als bijlage 18 aan deze toelichting toegevoegd.

Conclusie onderzoek huismus

Op basis van de verrichtte onderzoeksinspanning is uitgesloten dat de bebouwing op de planlocatie dient als broedplaats voor huismussen. Evenmin heeft de planlocatie een essentiële functie voor huismussen. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde en er zijn geen mitigerende maatregelen noodzakelijk.

Conclusie onderzoek steenuil

Op ongeveer 10 meter afstand van de planlocatie vandaan is een steenuil broedpaar actief. Door de realisatie van de woonwijk zal nagenoeg 100% van het geschikte foerageergebied van dit broedpaar verdwijnen en zal de functionaliteit van deze broedplaats verloren gaan.

Ontheffingsaanvraag

Middels een activiteitenplan en een ontheffingsaanvraag is een gepast plan opgesteld waarin vijf alternatieve geschikte broedplaatsen voor de steenuil zijn aangeboden. Het foerageergebied dat verloren gaat zal gecompenseerd worden. Naar verwachting zal de ontheffingsaanvraag vóór de vaststelling van het bestemmingsplan worden verleend. In aanloop zal alvast gestart worden met de aanleg van het compensatiegebied.

Om voor de ontheffing in aanmerking te komen moet aan drie voorwaarden voldaan worden. Zo moet er geen beter alternatief voor de ontwikkeling zijn, een wettelijk belang uit de Wnb worden gediend en mag er geen afbreuk worden gedaan aan het streven om de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijk verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan. Onderstaand volgt een belangenafweging waarom onderhavige situatie in aanmerking komt voor een ontheffing.

Aangezien het volgens artikel 3.1 lid 2 van de Wet natuurbescherming verboden is om nesten, rustplaatsen of eieren van beschermde vogels te vernielen of weg te nemen wordt een ontheffing aangevraagd. Deze ontheffing wordt aangevraagd voor de steenuil die op korte afstand van het plangebied een broedplaats heeft.

Met de ontwikkeling van Het Leeuwse Veld Midden wordt voorzien in de groeiende vraag naar woningen binnen de regio. Deze woningbehoefte kan niet worden voldaan in het bestaand stedelijk gebied, zodat uitbreiding buiten de bestaande woonkern noodzakelijk is. Zo zou het ontwikkelen van het aantal woningen van het voorliggende plan in bestaand stedelijk gebied leiden tot een verdichting van de reeds compacte woonkern. Dit zorgt voor een afname van de - al dan niet beschermde - natuurwaarden binnen het bestaand stedelijk gebied, bijvoorbeeld door het verdwijnen van groenstroken (in dit geval zou dat verlies van foerageergebied van steenuilen betekenen, aangezien steenuilen hier ook in de dorpskern foerageren). Bovendien zal bouwen op een andere locatie ook snel leiden tot effecten op beschermde soorten, gezien het ruimtebeslag van het plan. Het plangebied bestaat voor een groot deel uit soortenarme intensief beheerde weilanden met lage aantallen beschermde soorten. De kans is daarom groot dat op alternatieve locaties evenveel of meer beschermde soorten worden aangetroffen, waarop effecten kunnen optreden.

Een op de korte termijn voor steenuil mogelijk gunstiger alternatief is om geen woningen te bouwen in het plangebied. De vraag is echter of het intensieve landgebruik, onder meer in verband met het in gebruik zijn voor begrazing en het verbouwen van akkerbouwgewassen, op termijn niet zal leiden tot een afname van de kwaliteit van het leefgebied van de aanwezige steenuilen. Het voorliggende plan omvat bovendien maatregelen om leefgebied voor steenuil te ontwikkelen (snippers ervan te koppelen aan elkaar), zodat het plan op de termijn zelfs een positief effect zal hebben de kwaliteit van het leefgebied van de steenuilen. Daarom is het niet uitvoeren van het plan geen gunstig alternatief voor de steenuil.

4.8.3 Vervolgonderzoek diverse natuurwaarden

In aanvulling op de quickscan natuurwetgeving is nader onderzoek vereist naar de volgende diersoorten: vleermuizen, broedvogels, kleine marterachtigen, amfibieën en vissen. bijbehorende onderzoeksrapportage, d.d. 9 juni 2022 is als bijlage 19 aan deze toelichting toegevoegd. Hieruit volgen de volgende conclusies:

- Uit het onderzoek is gebleken dat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn in de te slopen gebouwen binnen de planlocatie. Effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van diersoorten treden dan ook niet op. Aan de noordzijde van de planlocatie is wel een verblijfplaats aangetroffen. Negatieve effecten op deze verblijfsplaats treden evenmin op.

- De geplande werkzaamheden leiden niet tot een vernietiging van essentieel jachtgebied van vleermuizen, aangezien het een zeer marginaal ontwikkeld jachtgebied betreft. Negatieve effecten op essentiële jachtgebieden zijn daarmee geheel uit te sluiten. Dit geldt ook voor primaire vliegroutes. Deze zijn eveneens niet aanwezig en niet te verwachten.
- Voor alle overige soortgroepen kan gesteld worden dat er geen negatieve effecten optreden ten aanzien van zwaar beschermde en/of bijzondere soorten, maar ook niet op verlies van optimaal ontwikkeld habitat voor soorten. Het gebied is in zijn geheel niet geschikt als leefgebied voor dergelijke biotoop specifieke soorten.
- In het kader van de ontheffingsaanvraag voor de steenuil (zie paragraaf 4.8.2) zijn verder geen andere maatregelen benodigd om de plannen uit te voeren.
- De werkzaamheden dienen voorts wel zoveel als mogelijk buiten de kwetsbare periode van alle soorten uitgevoerd te worden. Voor vogels betekent dit buiten de periode maart tot en met juli. Voor de steenuil alleen met ontheffing, waarin de werkbare periode is opgenomen en onderbouwd. Als eenmaal gestart is met de werkzaamheden zullen dieren niet snel geneigd zijn zich te vestigen.

4.8.4 Stikstofdepositieberekening

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Rijntakken, gelegen op circa 1,1 kilometer van de planlocatie. Een van de mogelijke beïnvloedingsfactoren is een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in dit Natura 2000-gebied. Om vast te stellen of de stikstofdepositie van deze woningbouwontwikkeling een significant negatief effect veroorzaakt op een Natura 2000-gebied is via het landelijk voorgeschreven online rekeninstrument AERIUS Calculator een stikstofdepositieberekening verricht.

De stikstofdepositieberekening en bijbehorende rapportage, d.d. 7 juli 2022, zijn als bijlage 20 opgenomen. Uit de verrichte berekening blijkt dat er géén extra depositie ontstaat bij de toekomstige situatie in vergelijking met de bestaande situatie.

4.9 Archeologie

Vanuit het archeologisch beleid en reeds uitgevoerde onderzoeken heeft de gemeente West Maas en Waal een beleidsadvieskaart gemaakt van de archeologische verwachtingswaarde. Op basis van deze beleidsadvieskaart is nader archeologisch onderzoek vereist. De eerste stap is daarom om via een bureauonderzoek een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen.

Archeologisch bureauonderzoek

Het archeologisch bureauonderzoek bestaat uit een studie naar de historie en de archeologische waarde van de planlocatie. Dit resulteert in een archeologisch verwachtingsmodel met een plan van aanpak. Het desbetreffende onderzoek, d.d. 2 augustus 2021, is als bijlage 21 opgenomen.

Uit het gespecificeerde archeologische verwachtingsmodel komt naar voren dat er een lage verwachting geldt voor vuursteenvindplaatsen uit de periode laat-paleolithicum tot en met vroeg-mesolithicum en een onbekende verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit de periode mesolithicum. Er geldt een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit de periode neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor het noordelijke deel van het plangebied geldt een middelhoge verwachting voor nederzettingsresten uit de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd en voor het centrale en zuidelijke deel een lage verwachting voor deze perioden. Op basis van deze bevindingen wordt een vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Dit kan het beste in de vorm van een archeologisch verkennend veldonderzoek om zo te bepalen of de bodemopbouw nog intact is en om de diepteligging van potentiële archeologische niveaus vast te stellen.

Verkennd archeologisch booronderzoek

Het doel van het veldonderzoek is om door middel van boringen de in het eerder uitgevoerde bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting te toetsen en aan te vullen. Het desbetreffende onderzoek wordt in een Programma van Eisen (PvE) nader toegelicht en dient alvorens het onderzoek kan starten, te worden voorgelegd aan de gemeente West Maas en Waal. Het PvE is als bijlage 22 toegevoegd aan dit document.

Het verkennend archeologisch booronderzoek d.d. 25 november 2021, is als bijlage 23 opgenomen. Tijdens dit onderzoek zijn geen archeologisch kansrijke lagen aangetroffen. In de komafzettingen is op enkele locaties een vegetatielaag aangetroffen, maar aangezien deze niet meer gerijpt is, en gezien de ligging in komgebied, was vermoedelijk geen sprake van een bewoonbaar niveau. In de oeverafzettingen zijn geen humeuze of ontkalkte niveaus aangetroffen die zouden wijzen op gunstige bewoningsomstandigheden. De rivierduinafzettingen waren sterk verspoeld, wijzend op regelmatige overstroming van dit deel van het rivierduin. Vermoed wordt dat dit een laaggelegen flank betreft die weinig geschikt was voor bewoning en regelmatig overstroomde.

Op basis van het booronderzoek kan de archeologische waarde voor alle perioden worden bijgesteld naar laag. Daarom heeft de gemeente West Maas en Waal besloten om het plangebied vrij te geven.

5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Bestemmingen

Enkelbestemming Groen

Aan de oostkant van het plangebied, grenzend aan Het Leeuwse Veld Oost wordt op een strook met een breedte van circa 6 meter de groenbestemming gelegd. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, bermen en beplanting en voet- en rijwielpaden. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is tevens een ontsluiting voor autoverkeer mogelijk.

Enkelbestemming Verkeer

Het plangebied zal aan de noordkant worden ontsloten via de Van Heemstraweg. Dit komt tot uiting in de regels en de verbeelding door de enkelbestemming 'Verkeer' op te nemen. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, bermen, beplanting en water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Enkelbestemming Woongebied

De kaders van het bestemmingsplan bieden de mogelijkheid voor een flexibele verkavelingsopzet. Dit komt tot uiting in de regels bij deze enkelbestemming en de doorvertaling op de verbeelding. Er is op de verbeelding namelijk één bestemmingsvlak opgenomen voor maximaal 270 woningen. Als bouwwijze zijn vrijstaande, twee-aaneengebouwde of aaneengebouwde woningen toegestaan. In de regels zijn per bebouwingstypologie de maximale bouwdiepte en afstand tot de zijdelingse perceelsgrens vermeld alsmede de bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. Binnen deze bestemming kunnen daarnaast onder meer de bijbehorende wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speel- en nutsvoorzieningen, water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen worden gerealiseerd.

Dubbelbestemming Leiding – Water

Ter bescherming van de aanwezige ondergrondse leiding voor het transport van drinkwater en de daarbij behorende belemmeringsstrook wordt de dubbelbestemming 'Leiding – Water' opgenomen. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

Dubbelbestemming Leiding – Gas

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk gastransportleiding met een belemmeringsstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Dubbelbestemming Waterstaat – Beschermingszone watergang

Voor de instandhouding en bescherming van ondergrondse en bovengrondse watergangen is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' opgenomen. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

6 Procedure

6.1 Borging financiële haalbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de ontwikkelende partij. Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal inclusief planschade en bovenwijkse voorzieningen op een andere manier is geregeld. Voor deze locatie heeft de gemeente West Maas en Waal een overeenkomst afgesloten met Van Wanrooij Projectontwikkeling BV waarin bovenstaande is opgenomen en vastgelegd. Op deze wijze is voldaan aan de borging van de financiële uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijk draagvlak

6.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van een zorgvuldige besluitvorming wordt veel waarde gehecht aan het vroegtijdig betrekken en afwegen van de belangen vanuit de omgeving. In aanvulling op de digitale raadpleegbaarheid van de gemeentelijke website en de voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl heeft Van Wanrooij Projectontwikkeling BV de bewoners die uitkijken op het woningbouwplan en enkele aanliggende woningen schriftelijk op de hoogte gebracht over de voortgang van de procedure en de mogelijkheid geboden om inhoudelijke vragen te stellen.

6.2.2 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 16 februari 2022 tot 30 maart 2022 ter inzage gelegen voor belanghebbenden en vooroverleginstanties. Gedurende deze periode zijn zeven inspraakreacties binnengekomen. Deze reacties zijn gebundeld in een inspraak- en vooroverlegverslag, welke als bijlage 24 bij de toelichting is opgenomen. In het verslag staat wat de inhoudelijke reactie is en of dit leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

6.2.3 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 januari 2023 tot en met 8 maart 2023 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is in een Nota beantwoording zienswijzen (bijlage 25) samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

6.2.4 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan “Beneden Leeuwen, Het Leeuwse Veld Midden” in de vergadering van 11 mei 2023 gewijzigd vastgesteld.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2: Parkeerbalans

Bijlage 3: Rapportage verkeersgeneratie

Bijlage 4: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek locatie E1 & F

Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek locatie E2

Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek locatie E3

Bijlage 8: Nader bodemonderzoek locatie E3

Bijlage 9: Verkennend bodemonderzoek locatie E3 (boomgaard)

Bijlage 10: Verkennend bodemonderzoek locatie E4

Bijlage 11: Verkennend bodemonderzoek locatie E5

Bijlage 12: Aanvullend asbestonderzoek locatie E1 & F

Bijlage 13: Aanvullend asbestonderzoek locatie E4

Bijlage 14: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 15: Rapportage externe veiligheid

Bijlage 16: Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 17: Quickscan natuurwetgeving

Bijlage 18: Vervolgonderzoek steenuil en huismus

Bijlage 19: Vervolgonderzoek diverse natuurwaarden

Bijlage 20: Rapportage stikstofdepositie

Bijlage 21: Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 22: Programma van Eisen

Bijlage 23: Verkennend archeologisch booronderzoek

Bijlage 24: Nota beantwoording inspraakreacties

Bijlage 25: Nota beantwoording zienswijzen



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl