

Ruimtelijke onderbouwing Rozenstraat 37

Gemeente West Maas en Waal

Document: Ruimtelijke onderbouwing Rozenstraat 37
Versie: Vastgesteld
Datum: 10 januari 2023
Auteurs: Maarten Bosman
Opdrachtgever: Zorggroep Maas & Waal

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 – Inleiding	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Ligging besluitgebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	3
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 – Het project	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	6
Hoofdstuk 3 – Beleid en regelgeving	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland.....	10
3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland.....	10
3.3 Regionaal beleid.....	11
3.3.1. Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030	11
3.4 Gemeentelijk beleid.....	12
3.4.1. Structuurvisie Dorpen 2025, West Maas en Waal	12
3.4.2. Woonvisie 'Koers naar 2030, aanpak tot 2020'	13
Hoofdstuk 4 – Milieu- en omgevingsaspecten.....	14
4.1 Milieueffectrapportage.....	14
4.2 Bodem	14
4.3 Geluid	15
4.4 Luchtkwaliteit	15
4.5 Bedrijven en milieuzonering	16
4.6 Externe veiligheid	17
4.7 Water	18
4.8 Natuur.....	20
4.9 Archeologie	22
4.10 Cultuurhistorie	22
4.11 Verkeer en parkeren	23
4.12 Kabels en leidingen	23
Hoofdstuk 5 – Economische uitvoerbaarheid	24
Hoofdstuk 6 – Conclusie	25
Bijlagen	26

Bijlage 1 - Quicksan bodem	26
Bijlage 2 - Quicksan wegverkeerslawai	26
Bijlage 3 - Memo stikstofdepositie + AERIUS berekeningen	26
Bijlage 4 - Quicksan ecologie	26
Bijlage 4a - Afdoend onderzoek	26
Bijlage 5 - Memo parkeren Van der Lingen & partners	26

Hoofdstuk 1 – Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens het voormalige zorgcentrum gelegen aan de Rozenstraat 37 in Beneden-Leeuwen te renoveren en 46 nieuwe appartementen te realiseren. Het initiatief voorziet in de realisatie van 46 appartementen over vier verdiepingen, alsmede het behouden van de bestaande recreatiezaal van ca. 290 m² en kantoren van ca. 400 m².

Het realiseren van dit plan leidt tot interne verbouwing van het bestaande pand, alsmede het aanpassen van de gevels. Tijdens de renovatie van het complex worden de bestaande kleinere onzelfstandige eenheden samengevoegd tot grotere wooneenheden. De 46 geplande appartementen worden zelfstandige aanleunwoningen, met senioren als doelgroep. Deze eenheden worden aangeboden door Zorggroep Maas & Waal. De geplande kantoorruimte van 400 m² zit momenteel al in het complex en is bedoeld voor de Raad van Bestuur van de Zorggroep Maas & Waal. Ook de recreatiezaal van 290 m² is al onderdeel van het bestaande complex.

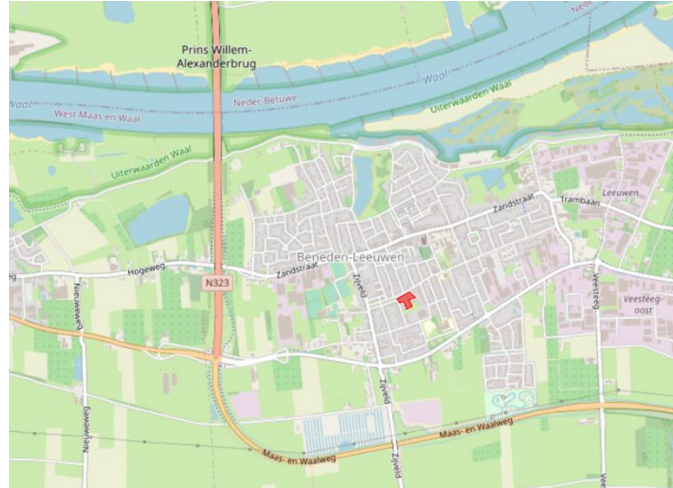
Dit plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De ontwikkeling vraagt om een functiewijziging van de bestaande bestemming 'maatschappelijk' naar de functie 'wonen'. Deze functiewijziging is nodig omdat het complex nu onzelfstandige zorgappartementen bevat, maar de geplande aanleunwoningen tot zelfstandige wooneenheden worden gerekend. Deze functiewijziging geldt voor het grootste deel van het gebouw, met uitzondering van de bestaande recreatiezaal en de kantoren. De ontwikkeling beperkt zich hierbij tot het hoofdcomplex inclusief het omliggende terrein. De bestaande laagbouw aanleunwoningen op het terrein vallen buiten de aanvraag. Deze laagbouw blijft in de eerste instantie bestaan.

De initiatiefnemer vraagt de gemeente West Maas en Waal om deze ontwikkeling op de locatie mogelijk te maken.

1.2 Ligging besluitgebied

De projectlocatie De Hey-Acker is gelegen in het dorp Beneden-Leeuwen in de gemeente West Maas en Waal. Beneden-Leeuwen ligt in het noorden van de gemeente. Binnen deze kern ligt de projectlocatie Rozenstraat 37 aan de zuidkant. De Hey-Acker is aan de west-, noord- en oostzijde omringd door woningen. Aan de zuidkant van de projectlocatie, gelegen aan de Leliestraat bevinden zich een multifunctionele accommodatie De Rosmolen en drie onderwijsorganisaties. Op ongeveer 200 meter van de projectlocatie bevindt zich het St. Elisabeth zorgcentrum.

Een globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1

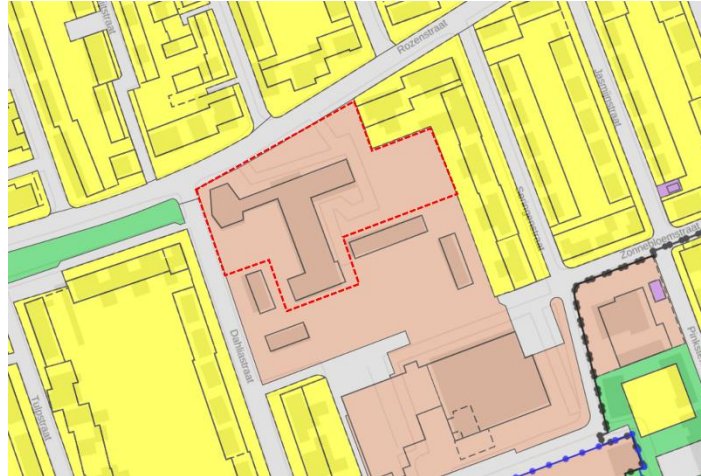


Figuur 1 - Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het vigerende bestemmingsplan Dorpen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 11 december 2014. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk', opgenomen in artikel 17 van de planregels. Bij deze bestemming horen de maatvoeringen: maximale bouwhoogte: 18 meter, maximale goothoogte: 18 meter voor het pand.

Daarnaast is het bestemmingsplan 'Archeologie West Maas en Waal' van toepassing, waardoor over het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ligt met een gebiedsaanduiding 'Waarde Archeologie 1'. Het bestemmingsplan 'Archeologie West Maas en Waal' is vastgesteld op 3 december 2015.



Figuur 2 - Uitsnede projectlocatie

1.4 Leeswijzer

Na dit eerste inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2, waarin een beschrijving van het de feitelijke- en planologische situatie van het perceel is opgenomen. Hoofdstuk 3 vormt de toetsing aan het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond aan de hand van relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. In het afsluitende hoofdstuk 6 komen de resultaten van de procedure aan de orde.

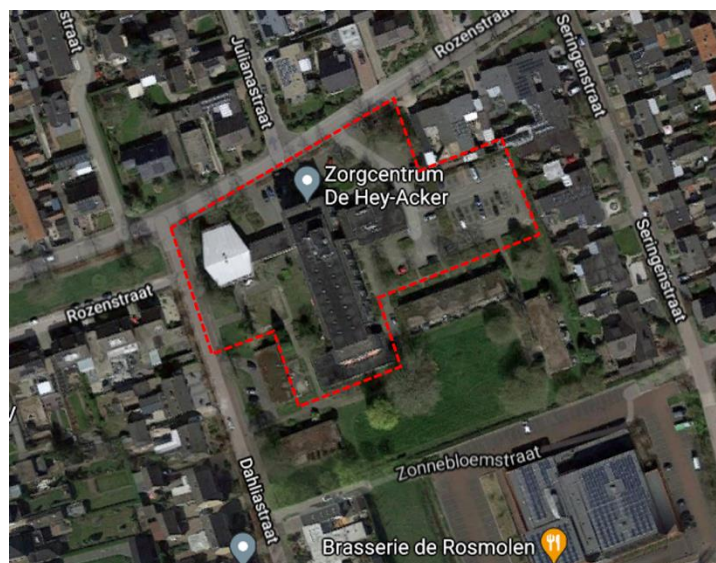
Hoofdstuk 2 – Het project

2.1 Huidige situatie

Op de projectlocatie bevinden zich de gebouwen van de voormalige zorglocatie De Hey-Acker. De zorglocatie bevindt zich aan de Rozenstraat 37 in Beneden-Leeuwen. De Rozenstraat bevindt zich ten noorden van de locatie. Aan de andere zijde van de Rozenstraat bevinden zich voortuinen van woningen. Ten westen van de projectlocatie loopt de Dahliastraat. Ook in deze straat bevinden aan de overzijde van de projectlocatie voortuinen van woningen. Zuidelijk van het plangebied bevindt zich de Zonnebloemstraat. Aan deze straat bevindt zich het parkeerterrein van de naastgelegen multifunctionele accommodatie (MFA) De Rosmolen. Deze accommodatie biedt ruimte voor sport, ontspanning, cultuur, zaalverhuur, vergaderingen, eten en drinken. Ten oosten van het plangebied loopt de Seringenstraat, waar wederom woningen aan gelegen zijn. De projectlocatie grenst aan deze zijde aan de achtertuinen van deze woningen. Bewoners van de woningen die het projectgebied omringen parkeren op eigen terrein.



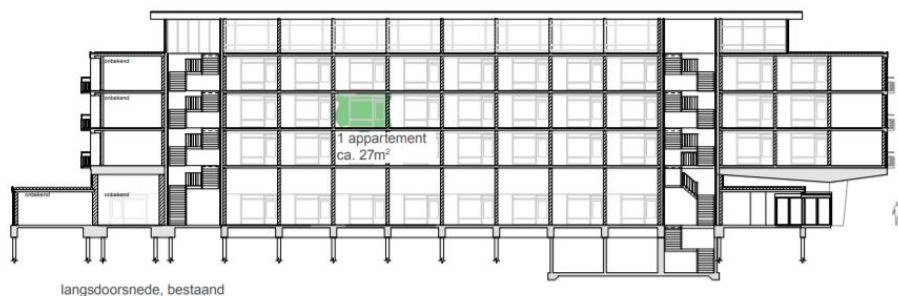
Figuur 3 - Uitsnede plangebied (bron: openstreetmap.org)



Figuur 4 - Uitsnede plangebied (bron: Google Maps)

Op het terrein van de zorglocatie staan naast het hoofdcomplex nog vier gebouwen die functioneren als aanleunwoningen. Van deze vier complexen bevinden zich er twee zuidwestelijk van het hoofdcomplex en twee zuidoostelijk hiervan. Deze gebouwen worden gebruikt als zelfstandige wooneenheden. In totaal gaat het over 15 aanleunwoningen, bestaande uit 6 woningen in het zuidwestelijk deel en 9 wooneenheden ten zuidoosten van het hoofdcomplex. Bewoners van de aanleunwoningen aan de Dahliastraat met een auto parkeren in de straat of voor hun woningen via de Dahliastraat. De bewoners van de andere twee complexen parkeren op het terrein.

Het hoofdcomplex heeft een bruto vloeroppervlakte (BVO) van 5412 m². De huidige appartementen zijn circa 27 m² per stuk.



Figuur 5 - huidige indeling

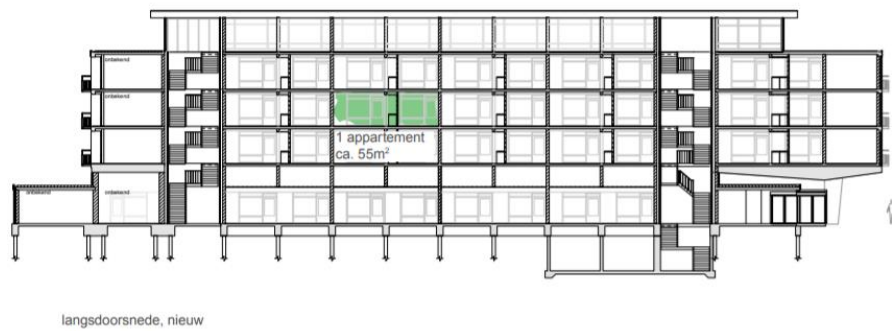
Hierbij bevat het gebouw 400 m² aan kantoorruimte op de 4e verdieping. Op de hoek van de Rozenstraat en de Dahliastraat bevindt zich een recreatiezaal van 290 m², die direct verbonden is met het complex. Deze recreatiezaal is bedoeld voor intern gebruik. Het hoofdgebouw wordt omringd door groen en parkeerplaatsen. Momenteel zijn er 52 parkeerplaatsen op het terrein gesitueerd.

Sinds 2011 is de locatie aan de Rozenstraat 37 niet meer in gebruik als zorglocatie. De laagbouw aanleunwoningen zijn nog wel in gebruik als zelfstandige wooneenheden. Tot op heden is nog geen nieuwe bestemming voor het pand gevonden. Op dit moment verhuurt zorggroep Maas & Waal delen van de locatie voor anti-kraak. De gemeente West Maas en Waal is op zoek naar een definitieve bestemming voor de projectlocatie. Hierbij heeft de gemeente aangegeven dat het stimuleren van een definitieve bestemming voor De Hey-Acker een maatregel is die opgenomen werd in het uitvoeringsprogramma 2019/2020.

2.2 Toekomstige situatie

Het plan is om het voormalige zorgcentrum gelegen aan de Rozenstraat 37 in Beneden-Leeuwen te renoveren en 46 2-kamer appartementen voor senioren te realiseren. De verbouwing van het voormalige verzorgingshuis kan het best worden omschreven als het scheiden van wonen en zorg. Hoewel nergens eenduidig gedefinieerd komt het begrip “aanleunwoning” het dichtste bij de bedoeling. De appartementen zijn ingericht met het oog op het mogelijk maken van een hoge mate van thuiszorg.

De woningen worden over vier verdiepingen verdeeld. De bestaande eenheden worden met de renovatie samengevoegd tot appartementen van ca 55 m² per eenheid.



Figuur 6 - toekomstige indeling

Naast de 46 aanleunwoningen blijft de bestaande recreatiezaal van 290 m² gehandhaafd. Ook de bestaande kantoorruimte van 400 m² is opgenomen in het ontwerp. De kantoorruimte bestaat uit 14 kantoor kamers, sanitair en een pantry en een vergaderruimte, gesitueerd op de vierde verdieping. De kantoor kamers zijn ongeveer 15 m² en daarmee geschikt voor twee medewerkers. De kantoorruimtes zijn bedoeld voor niet in het primaire proces operationele medewerkers (financiën, HRM etc.) van de zorggroep Maas & Waal en bieden ruimte aan maximaal 25 personen.



Figuur 7 - plangebied (bron: Thomas Kemme)

De ruimte rondom het zorgcomplex wordt voorzien van groen en parkeergelegenheid. De bestaande bomen die het zorgcomplex en de bijgebouwen omringen blijven staan. Aan de westzijde van het zorgcomplex wordt een wadi gerealiseerd. Ten oosten van het complex komt een geclusterd parkeerterrein met 62 parkeerplaatsen. Daarnaast worden aan de noordzijde 10 parkeerplaatsen gerealiseerd voor bezoekers. Tevens zullen er in de oostvleugel van het pand op de begane grond fietsenrekken komen voor 54 fietsen.

De vier gebouwen rondom hoofdcomplex (op de kaart aangegeven met K en G) blijven in de eerste instantie bestaan. Deze gebouwen vallen dan ook niet binnen de aanvraag.

Hoofdstuk 3 – Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Begin 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, zoals de Nota Ruimte. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan een regionaal netwerk, die de gebruiker vooropzet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte versterkt het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte nog meer bij de provincie en gemeenten gelegd. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zodoende zeer beperkt blijft. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

Conclusie:

De voorgenomen herontwikkeling is erop gericht om 46 wooneenheden te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, dan wel te beschermen. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Conclusie:

Het plangebied maakt geen deel uit van één van de onderwerpen uit bovenstaande alinea. Het plan is dan ook niet in strijd met het nationaal ruimtelijk belang, zoals geborgd in het Barro.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Sinds 1 oktober 2012 is de ladder als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2). De ladder wordt door de overheid ingezet om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor een binnenstedelijk project moet de behoefte in de relevante regio beschreven worden. Voor stedelijke

ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet een motivatie worden gegeven waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Planspecifiek:

Voor de bestemming wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Onderhavig plan gaat over de realisatie van 46 woningen. Er is echter alleen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wanneer een nieuw beslag op de ruimte wordt gelegd. Hiervan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Hiervan is geen sprake in het geval van dit plan.

Conclusie:

Aangezien dit plan niet gezien kan worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling, is het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking in dit geval niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2019 is de provinciale Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

1. energietransitie;
2. klimaatadaptatie;
3. circulaire economie;
4. biodiversiteit;
5. bereikbaarheid;
6. economisch vestigingsklimaat;
7. woon- en leefklimaat.

Voor dit bestemmingsplan is de ambitie voor het woon- en leefklimaat van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Zo worden de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt, nu en in de toekomst.

Planspecifiek:

Onderhavig plan voorziet in de transformatie van een bestaand gebouw in bestaand verstedelijkt gebied. Hiermee past het plan bij het uitgangspunt van de Omgevingsvisie Gelderland, die woning realisatie binnen bestaand verstedelijkt gebied stimuleert.

Conclusie:

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen aanduidingen, die voor deze ontwikkeling van belang zijn. Het plan is dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

Op 19 december 2019 heeft de provincie Gelderland ook de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsverordening zijn regels (randvoorwaarden) opgenomen passend bij de provinciale aanpak van ambities en doelen uit de Omgevingsvisie.

Ten aanzien van het voorliggende plan zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'wonen' relevant. Wonen In de Omgevingsverordening Gelderland wordt genoemd dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma, successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Voor het overige staan in de Omgevingsverordening geen specifieke regels die de ontwikkeling beïnvloeden.

Planspecifiek:

Met de voorgestelde transformatie van de bestaande bebouwing is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, wordt leegstand en verpaupering tegengegaan en wordt voorzien in het faciliteren van het langer zelfstandig wonen van senioren.

Conclusie:

Het realiseren van 46 aanleunwoningen past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Gelderland. De Omgevingsverordening vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1. Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030

Op 18 november 2020 hebben de colleges van de acht gemeenten van Regio Rivierenland ingestemd met de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030. Deze regionale woonagenda is opgesteld in samenwerking tussen de acht gemeenten, met als aanleiding het grensoverschrijdende karakter van de woonopgave.

De woonagenda is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de provincie Gelderland. Deze regionale agenda legt (woningbouw)afspraken tussen de gemeenten in de Regio Rivierenland onderling én tussen de regio en de provincie Gelderland vast. Hiermee vormt de regionale woonagenda een belangrijk kader voor de ontwikkeling van nieuwe woningen in de regio.

In totaal worden er in deze regionale woonagenda vijf prioritaire thema's besproken. Voor dit plan is vooral de ambitie 'wonen & zorg' (hoofdstuk 3.5) van toepassing. Echter zijn ook andere ambities gerelateerd aan deze ontwikkeling. Dit geldt bijvoorbeeld voor de ambitie 'flexibiliteit op de woningmarkt', die een connectie heeft met de doorstromingsopgave op de woningmarkt.

In hoofdstuk 3.5 wordt ingegaan op de toenemende verantwoordelijkheid voor gemeenten op het gebied van wonen en zorg. De regionale woonagenda beschrijft dat deze verantwoordelijkheid zorgt voor een hogere vraag naar woningen door ouderen en door mensen met een zorgbehoefte. De druk op de kwantitatieve woningbouwprogrammering neemt daarnaast ook toe door de afname in beschikbare intramurale plaatsen voor deze groepen. Deze woonagenda benadrukt het belang van regionale afstemming over verandering in het aanbod aan voorzieningen op het gebied van wonen en zorg tussen de gemeenten.

Tot slot benoemt de regionale woonagenda per gemeente het lokale perspectief op het thema wonen. De visie van de gemeente West Maas en Waal wordt als volgt verwoord:

“Om onze kernen vitaal en leefbaar te houden is een goede kwaliteit van de leefomgeving en de bestaande woningvoorraad van groot belang. Ook wil de gemeente slim gebruik maken van wat er al is. Nieuwe functies voor leegstaande gebouwen en vervanging van oudere woningen dragen bij aan verbetering van de kwaliteit van onze kernen.”

Planspecifiek:

Onderhavig plan voorziet in het realiseren van 46 zelfstandige aanleunwoningen voor een seniore doelgroep. Hiermee sluit dit plan goed aan bij de geschetste opgave in de regionale woonagenda. De realisatie van zelfstandige aanleunwoningen verlaagt de druk op de intramurale zorg en vergroot het woonaanbod gericht op de groter wordende groep ouderen. Door goede afstemming en uitwisseling

tussen de verschillende gemeenten kan het gecreëerde aanbod voor aanleunwoningen in de Hey Acker op regionaal niveau een positieve uitwerking hebben.

Het faciliteren van zelfstandige aanleunwoningen voor senioren is ook voordelig in relatie tot de geschetste doorstromingsopgave. Het aanbieden van zelfstandige aanleunwoningen biedt een mogelijkheid voor senioren die nog zelfstandig kunnen wonen om te verhuizen naar een meer geschikte woning. Hiermee komen de (meestal grotere koop-) woningen van deze doelgroep weer op de markt.

Ten slotte sluit onderhavig plan ook aan bij het beschreven lokale perspectief op het thema wonen. De gemeente West Maas en Waal beschrijft namelijk in deze regionale woonagenda slim gebruik te willen maken van bestaande bebouwing. Het realiseren van zelfstandige aanleunwoningen in het voormalige zorgcomplex de Hey Acker past daarmee binnen deze ambitie.

Conclusie:

Het realiseren van 46 aanleunwoningen past op meerdere vlakken binnen de uitgangspunten van de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020 - 2030. Dit document vormt hiermee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Dorpen 2025, West Maas en Waal

Op 30 april 2015 is de Structuurvisie Dorpen 2025 vastgesteld door de raad. De Structuurvisie dorpen 2025 voor West Maas en Waal is een uitwerking van de Visie Leefbaarheid Kernen 2030. In de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 is een ambitie geschetst op sociaal, maatschappelijk en economisch gebied. Op basis van deze ambitie zijn 15 speerpunten uitgewerkt. Deze speerpunten vormen de basis van de Structuurvisie Dorpen 2025. Deze structuurvisie vormt een strategisch beleidsdocument dat de ruimtelijke ontwikkeling van West Maas en Waal tot 2023 op hoofdlijnen bevat.

Het eerste deelhoofdstuk van deze structuurvisie gaat in op het thema wonen. Het document beschrijft een trend van ontgroening, vergrijzing en een afname van de gemiddelde huishoudensgrootte in de gemeente. Het algemene uitgangspunt van de visie is dat de gemeente inzet op bouwen naar behoefte. De gemeentelijke visie sluit aan bij het landelijk streven om het langer thuis wonen van ouderen te stimuleren.

Net als op rijks- en provinciaal niveau beschrijft de gemeente in haar structuurvisie Dorpen 2025 in te zetten op inbreiding boven uitbreiding. Aan inbreidingsontwikkelingen wordt wel de voorwaarde gesteld dat deze niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit.

Planspecifiek:

Het voorstel om in het complex 46 zelfstandige aanleunwoningen voor ouderen te realiseren sluit zich goed aan bij deze structuurvisie. Met het oog op vergrijzing en de opgave om langer zelfstandig wonen te stimuleren is het realiseren van aanleunwoningen zeer wenselijk. Hiermee sluit onderhavig plan aan bij het in de structuurvisie beschreven speerpunt 4 van de Visie Leefbaarheid Kernen 2030. Dit speerpunt luidt als volgt:

"In 2030 blijven West Maas en Waal zo lang mogelijk in hun huidige woning wonen. Op het moment dat thuis wonen niet meer gaat wordt hoogwaardige zorg verleend op centrale zorglocaties in de gemeente."

De realisatie van de aanleunwoningen in het voormalige zorgcomplex sluit hiernaast ook aan op de wens om waar mogelijk te kiezen voor inbreiding. Het bieden van deze invulling voldoet hierbij aan de voorwaarde dat deze ontwikkeling niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Er kan zelfs gesteld worden dat onderhavig plan de ruimtelijke kwaliteit ten goede doet, omdat verpaupering en leegstand wordt tegengegaan.

In de Structuurvisie Dorpen wordt deze locatie aangeduid als een potentiële herontwikkelingslocatie. In het Dorpskwaliteitsplan zijn hiervoor de spelregels beschreven. Er wordt beschreven dat herontwikkeling van De Hey-Acker in samenhang moet worden gezien met de mogelijke herontwikkeling of herbestemming van de Rosmolen, basisschool de Leeuwenkuil, het politiebureau, de ontwikkeling van de woonlocatie Leliestraat en de herinrichting van de omgeving. Het wordt echter lastig om deze herontwikkeling in samenhang te zien met de genoemde locaties, omdat de Rosmolen, de basisschool en de woonlocatie Leliestraat al zijn (her)ontwikkeld. Daarbij is er feitelijk geen sprake van een nieuwe ontwikkeling qua bebouwing, maar slechts van aanpassing van het gebruik van het bestaande gebouw.

Conclusie:

Het voorgestelde plan voor herontwikkeling van De Hey-Acker past binnen de ruimtelijke opgave zoals die is beschreven in de Structuurvisie Dorpen 2025.

3.4.2. Woonvisie 'Koers naar 2030, aanpak tot 2020'

Op 12 mei 2016 is de woonvisie 'Koers naar 2030, aanpak tot 2020' van de gemeente West Maas en Waal in werking getreden. Deze visie is opgesteld om invulling te geven aan de speerpunten over woningen die worden beschreven in de Visie Leefbaarheid Kernen 2030. De Woonvisie is opgesteld waarbij 2030 de stip op de horizon is. Deze periode is aangehouden omdat hiermee aangesloten wordt op de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 en de Structuurvisie Dorpen 2025. Daarnaast is er recent een regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd voor de periode 2015- 2025.

De woonvisie beschrijft het woonbeleid op hoofdlijnen aan de hand van drie centrale pijlers: 1. de bestaande kernen en de bestaande woningvoorraad, 2. wonen met zorg en welzijn en 3. betaalbaarheid en beschikbaarheid.

In de eerste pijler wordt onder andere ingegaan op de ambitie om aan te sluiten bij de bestaande vraag naar woningen. In de gemeente is een ontwikkeling zichtbaar waarin er minder behoefte is aan woningen voor gezinnen en juist meer behoefte is aan woningen die geschikt zijn voor een- en tweepersoonshuishoudens.

In de tweede pijler wordt specifiek aandacht besteed aan de senioren doelgroep, omdat deze groep door de vergrijzing in de gemeente sterk toeneemt. De woonvisie beschrijft de ambitie dat ouderen zichzelf zoveel en zo lang mogelijk kunnen blijven redden. Hierbij wordt specifiek benoemd dat het wenselijk is dat levensloop geschikte woningen voor ouderen in een geschikte omgeving staan: niet aan de rand van de kern, maar nabij voorzieningen.

Planspecifiek:

Met de voorgestelde transformatie van de bestaande bebouwing naar 46 aanleunwoningen voor ouderen sluit onderhavig plan goed aan bij de uitgangspunten van de woonvisie. Het faciliteren van woningen voor kleinere huishoudens past goed binnen de eerste pijler van deze woonvisie. Daarnaast sluit dit plan ook aan bij de tweede pijler van deze woonvisie, omdat het zelfstandig wonen van senioren faciliteert.

Voordelig is hierbij dat de aanleunwoningen voor senioren worden gerealiseerd nabij de bestaande zorgvoorziening St. Elisabeth in Beneden-Leeuwen. Hiermee wordt het uitgangspunt van de woonvisie gevolgd.

Conclusie:

Het realiseren van dit plan zal bijdragen aan het faciliteren van een goede woon- en leefomgeving. Met de ontwikkeling van het plan wordt voorzien in een specifiek woningtype dat met oog op de verschillende demografische ontwikkelingen binnen de gemeente wenselijk is. Onderhavig plan past binnen de ambities van de gemeentelijke woonvisie.

Hoofdstuk 4 – Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Het Besluit m.e.r. geeft categorieën van activiteiten waarbij mogelijk een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Als een ontwikkeling binnen één van de genoemde categorieën valt moet een milieueffectrapportage worden opgesteld of moet worden beargumenteerd waarom een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is. De activiteiten zijn onderverdeeld in:

1. activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (onderdeel C van de bijlage bij Besluit m.e.r.);
2. activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (onderdeel D van de bijlage bij Besluit m.e.r.).

Als een activiteit onder de drempelwaarden uit kolom 2 van bijlage D blijft, moet met een vormvrije m.e.r. beoordeeld worden of alsnog een MER moet worden opgesteld. De centrale vraag die daarbij beantwoord moet worden is of er omstandigheden zijn die (waarschijnlijk) leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarbij moet in ieder geval worden getoetst aan de criteria die opgenomen zijn in bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Als dergelijke milieugevolgen kunnen optreden, geldt alsnog de betreffende plan- en/of besluit-m.e.r.-plicht.

Planspecifiek:

In het Besluit m.e.r. worden woningen als onderdeel van de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject genoemd (categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.). Onder stedelijk ontwikkelingsproject wordt het volgende verstaan: In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat,
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Er is in onderhavig plan geen sprake van deze gevallen. Daarmee is er ook geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in Besluit milieueffectrapportage. Hierbij komt dat het plangebied niet in buitengebied ligt, maar zich bevindt binnen de bebouwde kom van Beneden-Leeuwen. Ook is het plangebied, met de huidige bestemming 'Maatschappelijk', al (groten)deels bebouwd en bestaat het uit verhard oppervlak. Er is hiermee geen milieueffectrapportage nodig voor om onderhavig plan te ontwikkelen.

Conclusie:

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor dit plan.

4.2 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Aan de hand van de beschikbare informatie over de bodem wordt onderbouwd wat de verwachte bodemkwaliteit is, of bodemonderzoek nodig is of er maatregelen nodig zijn om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het beoogd gebruik. Deze paragraaf betreft de Wet bodembescherming, het Besluit Asbestwegen, het Besluit bodemkwaliteit, de Woningwet/bouwverordening en de Arbowet.

Planspecifiek:

Onderhavig plan is een transformatie van het voormalig zorgcomplex naar de bestemming wonen. Dit is een gevoelige bestemming. Het perceel had echter al een gevoelige bestemming, de situatie blijft dus ongewijzigd. Voor deze transformatie zijn geen werkzaamheden gepland in de grond. Ook zijn er geen aanwijzingen dat de grond ernstig verontreinigd is. Deze conclusie zijn gebaseerd op de quickscan bodem, die is opgenomen in *bijlage 1*.

Conclusie:

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. Bij de ontwikkeling van een geluidsgevoelige functie, zoals een woning, moet een goed woon- en leefklimaat geborgd worden. De geluidbelasting op de geluidgevoelige functie mag de gestelde norm niet overschrijden. De Wgh geeft aan dat in dit geval een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In de Wgh worden de volgende objecten beschermd: *“woningen; geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven; geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).”*

Planspecifiek:

Onderhavig plan maakt wonen op de projectlocatie mogelijk en vraagt daarom om akoestisch onderzoek. Het plangebied ligt niet binnen de zone van een weg. Alle nabijgelegen wegen zijn 30 km/uur-wegen, die volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geen zone hebben. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet het geluid van die wegen wel worden onderzocht. Daarom zijn de geluidsbelastingen ten gevolge van die 30 km/uur-wegen berekend. De resultaten zijn getoetst aan de grenswaarde uit de Wgh. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB. De maximale grenswaarde is voor buitenstedelijke situaties 53 dB en voor binnenstedelijke situaties 63 dB.

Om te beoordelen of verkeerslawaaï een belemmering op kan leveren voor het bouwplan is een quickscan uitgevoerd. Daarvoor zijn met een geluidmodel, waarin de wegen uit het regionaal verkeersmodel zijn opgenomen, de geluidsbelastingen bij het bouwplan berekend.

Uit deze quickscan blijkt dat de hoogst berekende geluidsbelasting 48 dB is. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (48 dB) wordt dus niet overschreden. De berekende geluidsbelastingen zijn opgenomen in *bijlage 2 – quickscan wegverkeerslawaaï*. Deze zijn inclusief 5 dB aftrek uit artikel 110g Wet geluidhinder.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het bouwplan. Aanvullend geluidonderzoek is niet nodig.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt. De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is, dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht in werking trad.

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteit berekeningen dan wel luchtkwaliteit onderzoek nodig is.

Planspecifiek:

De realisatie van 46 aanleunwoningen, 400 m² kantoor en 290 m² recreatiezaal in bestaande bebouwing blijft ruimschoots onder de drempelwaarden zoals genoemd in de regeling NIBM. Om die reden is er geen luchtkwaliteit onderzoek nodig.

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor het plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan 'het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen'. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven.

Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor.

In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de gehanteerde richtafstanden met 1 afstandsstep verkleind worden.

Planspecifiek:

Onderhavig plan bevat een gedeeltelijke functiewijziging van 'maatschappelijk' naar 'wonen'. Deze functiewijziging is nodig omdat het complex nu onzelfstandige zorgappartementen bevat, maar de geplande aanleunwoningen tot zelfstandige wooneenheden worden gerekend. Deze functiewijziging geldt voor het grootste deel van het gebouw, met uitzondering van de bestaande recreatiezaal en de kantoren.

Invloed initiatief op omgeving:

Dit initiatief voorziet in de realisatie van 46 (aanleun)woningen en het behouden van ca. 400 m² kantoorruimte en een recreatiezaal. De woningen en de recreatiezaal worden niet gezien als milieubelastend. Kantoren worden wel beschouwd als licht milieubelastend. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG hebben kantoren een milieucategorie 1, met een bijbehorende richtafstand van 10 meter in het geval van een rustige woonwijk.

De planlocatie bevindt zich echter in een gebied dat te kenmerken is als 'gemengd'. In de directe omgeving van de locatie bevinden zich naast woningen ook diverse maatschappelijke voorzieningen (zoals onderwijsinstellingen en een multifunctionele accommodatie die onder andere ruimte biedt voor sport en zaalverhuur), alsmede diverse horecagelegenheden en bedrijvigheid.

Deze kenmerken leiden ertoe dat de gehanteerde richtafstanden uit de VNG-publicatie met 1 afstandsrap verkleind kunnen worden. Voor de kantoren met milieucategorie 1 betekent dit dat een richtafstand van 0 meter gehanteerd mag worden.

Invloed omgeving op initiatief:

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van woningen. Hiermee heeft het plan een milieugevoelige bestemming. Om deze reden moet worden geïnventariseerd of er in de nabije omgeving van het plangebied bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die het woongenot kunnen aantasten.

Het initiatief grenst voor een groot deel aan woningen. Enkele meters ten zuiden van het plangebied bevindt zich een multifunctioneel centrum: MFA De Rosmolen. Het bouwvlak van deze locatie ligt op minimaal 47 meter van het hindergevoelig object (gemeten vanaf de uiterste situering van de gevel van het gebouw). Het multifunctioneel centrum met een maatschappelijke bestemming is te categoriseren als een buurt- en clubhuis. In de VNG-publicatie hebben buurt- en clubhuizen een milieucategorie van 2, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter in het geval van een rustige woonwijk. Echter bevindt ook deze functie zich binnen een 'gemengd gebied'. Dit leidt ertoe dat de gehanteerde richtafstanden uit de VNG-publicatie met 1 afstandsrap verkleind kan worden. Hiermee krijgt MFA de Rosmolen een richtafstand van 10 meter. De werkelijke afstand van het bouwvlak tot aan de dichtstbijzijnde te realiseren woningen voldoet hiermee aan de richtafstand.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn verder geen bedrijven gelegen die belemmerd kunnen worden door dit plan.

Conclusie:

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen is hiermee gewaarborgd. Daarnaast worden er geen bedrijven in hun bedrijfsvoering gehinderd. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt daarom geen belemmering in de realisatie van dit plan.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten: het plaatsgebonden en het groepsrisico. 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 transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aangehouden.

Planspecifiek

Het plan heeft wel betrekking op kwetsbare objecten, maar voorziet niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt verder dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Bevi;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen;
- het invloedsgebied van een relevante transportweg of een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water.

Het aspect externe veiligheid is hierdoor voor het plangebied niet relevant.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de wijze waarop in het plan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Nationaal beleid

Vanuit de landelijke overheid is het Nationaal Waterplan 2016-2021 van belang. Dit beleid bevat vijf centrale ambities. Eén van deze ambities is dat Nederland klimaatbestendig en waterrobuust moet worden ingericht. Ook moeten Nederlandse inwoners worden gestimuleerd waterbewust te leven. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling moet gekeken worden naar de ambities en de plek die zij hebben binnen deze gewenste ontwikkeling.

Beleid waterschap

Op 27 november 2015 is het Waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld. Dit plan bevat de koers waarop het waterschap Rivierenland lange termijn doelen wil bereiken op het gebied van waterveiligheid, het watersysteem en de waterketen. 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 gemeente

Het Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan beschrijft de gemeentelijke zorgplicht voor rioolwater, oppervlaktewater, hemelwater en grondwater. Daarnaast zijn uitgangspunten voor klimaatadaptatie hierin opgenomen.

De gemeente streeft naar integrale inpassing van het watersysteem in de leefomgeving en afstemming op de gebruiksfuncties in het gebied. De ruimtelijke ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding en vice versa. De waterhuishoudkundige situatie moet in overeenstemming zijn met het beoogde grondgebruik.

Watertoets

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

Voor deze ontwikkeling is een digitale watertoets uitgevoerd. Omdat er in dit plan geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaatsvindt geeft het Waterschap Rivierenland aan geen bezwaar te hebben tegen dit plan. Onderstaande uitgangspunten laten zien hoe met de resultaten van de watertoets zal worden omgegaan in onderhavig plan. Het plan hoeft niet naar Waterschap Rivierenland gestuurd te worden.

Planspecifiek

Het plangebied bevindt zich in bestaand stedelijk gebied en is reeds voorzien van verharding. De locatie behoort tot het rivierkleigebied. De locatie heeft een maaiveldhoogte van circa 6,5 m +NAP (*Actueel Hoogtebestand Nederland*).

Het plangebied wordt aangeduid als gebied met lichte wijziging tussen kwel en infiltratie: 0,1-0,5 mm/dag. (*Klimaat-effectatlas, Kwel en infiltratie*). Voor het plangebied is er sprake van een GHG van 1 - 1,5 meter en een GLG van >2 meter (*Klimaat-effectatlas, GLG en GHG*). De bodem op de locatie heeft een waterbergend vermogen van 100-250 mm (*Atlas Leefomgeving: Waterbergend vermogen ondergrond*). Op een diepte van 4,0 – 5,0 meter onder maaiveld bevinden zich zandbanen van pleistoceen zand (*Geoportaal Gelderland: Zandbanenkaart 2010*).

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied valt niet binnen beschermingszones van A-, B- of C-watgangen. Ook is er geen sprake van HEN-water of SED-water danwel van een watergang die in het beïnvloedingsgebied van een HEN- of SED-watergang in of nabij het plangebied.

Het plangebied is daarnaast niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. Verder ligt het plangebied niet in het Gelders Natuurnetwerk of een beschermingszone voor natte natuur.

In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Ingerepen voorkomend uit dit plan zullen het functioneren van het grondwatersysteem niet beïnvloeden.

Kwaliteit en beleving

Binnen onderhavig plan wordt verontreiniging van hemelwater voorkomen, o.a. door toepassing van niet-uitlogende materialen (Dubo-bepalingen) en door het beperken van toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc.

In het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. Om die reden wordt in deze paragraaf niet verder ingegaan op beheer en belevingswaarden.

Klimaatadaptatie

Door de toevoeging van 20 extra parkeerplaatsen op het terrein zal het verhard oppervlak met 200m² toenemen. Van deze 20 parkeerplaatsen worden er 4 op bestaande verharding gerealiseerd. Alle nieuwe parkeerplaatsen worden boomontwikkend aangelegd.

De toevoeging van het verhard oppervlak aan parkeerplaatsen wordt gecompenseerd op eigen terrein door het vergroenen van de entree en de oostzijde van het complex. Ter hoogte van de entree wordt ongeveer 75 m² aan bestrating weggehaald. Ter plaatse van de begane grond woningen aan de oostzijde betreft een vermindering van 80 m² aan bestrating. Een andere maatregel t.b.v. klimaatadaptatie in onderhavig plan is de realisatie van een mos-sedum dak op de vierde dakvloer.

Waterberging

De toename van het verhard oppervlak zal geen invloed hebben op de riolering. Het hemelwater wordt gescheiden van het afvalwater aangeboden aan het rioolstelsel. Voor zowel de HWA als VWA wordt gebruik gemaakt van de bestaande aansluitingen op het gemeenteriool.

Gezondheid en veiligheid

Doordat er in onderhavig plan geen oppervlaktewater voorkomt, wordt er ook niet ingegaan op potentieel verdrinkingsgevaar of van gezondheidsrisico's (door bijvoorbeeld stilstaand water). Tevens is er geen sprake van mogelijke consequenties van/voor het grondwater door ondergronds bouwen of onderkeldering.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

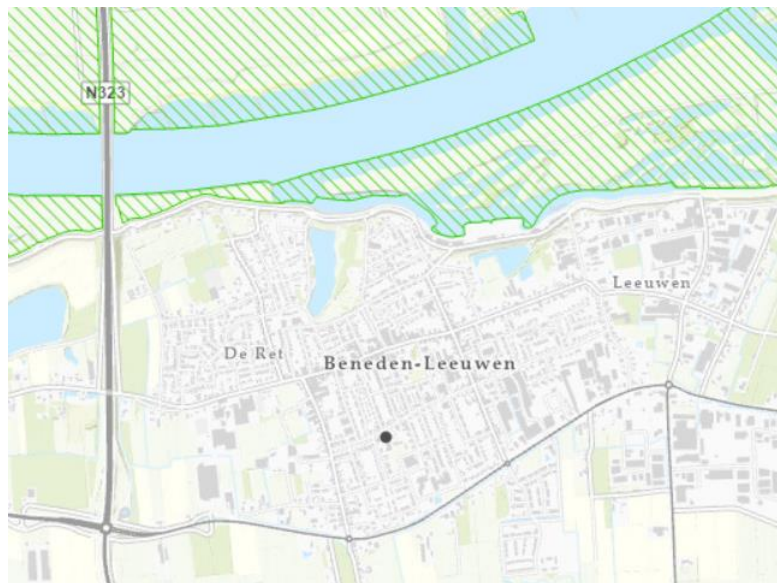
4.8 Natuur

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wet natuurbescherming worden Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Een ander hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Planspecifiek:

Gebiedsbescherming:



Figuur 8 - Locatie Natura 2000-gebied nabij planlocatie (bron: Geoportaal Gelderland)

Het plangebied ligt op ongeveer 600 meter van Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Gezien deze relatief korte afstand kunnen significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied als gevolg van stikstofdepositie niet op voorhand worden uitgesloten. Een toename van stikstofdepositie als gevolg van de aanleg en het gebruik van de woningen kan mogelijk een effect hebben op de natuurwaarden in de beschermde Natura 2000-gebieden. Daarom is er voor het plan een stikstofberekening uitgevoerd met behulp van het programma AERIUS Calculator.

Wet stikstofreductie en natuurherstel

Met de invoering van de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel op 1 juli 2021 is het niet langer noodzakelijk om een mogelijke toename van stikstofdepositie als gevolg van de aanleg te toetsen. Uit voorzorg wordt de aanlegfase voor dit initiatief toch getoetst.

Door adviesbureau Els en Linde zijn voor de aanlegfase en de gebruiksfase de gegevens ingevoerd in de AERIUS Calculator. Hierin wordt de ontwikkeling van 90 kamers (oude situatie) naar 46 appartementen (nieuwe situatie) getoetst. De resultaten van deze berekening zijn toegevoegd in *bijlage 3*. Uit de berekening blijkt dat er sprake is van een lichte verhoging van de depositie op de Natura 2000 tijdens de gebruiksfase. Met interne saldering van de huidige functie blijft de verhoging van de depositie achterwege. Er is geen vergunning nodig voor de interne saldering. Er is geen verhoogde depositie op de Natura2000-gebieden tijdens de bouwfase. Er is hiermee geen sprake van een significant effect. Er is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig.

Soortenbescherming:

In onderhavig ruimtelijk plan is sprake van een transformatie van bestaande bebouwing. Naast inpassende aanpassingen vinden er aanpassingen plaats aan de buitengevel. De buitenschil van het pand wordt geïsoleerd, de balkons en bestaande puin worden vervangen.

Voor de transformatie en het realiseren van de extra parkeerplaatsen hoeven geen bomen te wijken. De nieuwe parkeerplaatsen worden 'boom-ontwijkend' aangelegd.

Op 24 juni 2021 een quickscan ecologie soortenbescherming uitgevoerd door adviesbureau Els & Linde. Het rapport van deze quickscan is toegevoegd in *bijlage 4 – quickscan ecologie*. Tijdens het bezoek aan de locatie op 24 juni 2021 zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Het is echter niet uit te sluiten dat deze soorten helemaal niet voorkomen.

Alleen door langdurig aanvullend veldonderzoek op locatie kan worden vastgesteld of beschermde soorten voorkomen en/of nestplekken wel of niet behouden kunnen blijven of worden verstoord. Wanneer dan alsnog wordt vastgesteld dat beschermde soorten voorkomen is een ontheffing van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk.

Op basis van deze quickscan ecologie soortbescherming is een afdoend onderzoek uitgevoerd naar huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Het rapport van dit onderzoek is toegevoegd in *bijlage 4a – afdoend onderzoek*.

Het onderzoek is gestart in het voorjaar van 2022 en afgerond in het najaar van 2022. De inventarisaties zijn conform het vleermuisprotocol, de kennisdocumenten en andere handleidingen voor goede inventarisaties uitgevoerd. Waarnemingen van andere – minder strikt – beschermde soorten zijn voor zover relevant genoteerd.

Bij de analyse van de effecten is gelet op de effecten veroorzaakt door de veranderde omgeving en het veranderde gebruik. Daarnaast zijn de effecten bepaald die veroorzaakt worden door de werkzaamheden, die nodig zijn om te komen tot de gewenste werkzaamheden. Daarbij is naast de planlocatie sec gelet op de directe omgeving en de effecten op soorten in de omgeving.

Uit de resultaten van het afdoend onderzoek blijkt dat er binnen de planlocatie geen nestplekken van huismussen en gierzwaluwen of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig. Met de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels in de bomen, struiken en begroeiingen rondom het wooncomplex en op het platte dak. Er moet rekening gehouden worden met het broedseizoen voor en tijdens de werkzaamheden. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten de broedperiode te starten.

Conclusie:

Het aspect natuur vormt vanuit de gebiedsbescherming geen belemmering voor dit plan.

Uit de quickscan voor de soortenbescherming blijkt dat er geen beschermde soorten zijn aangetroffen. De aanwezigheid van huismussen en vleermuizen is echter ook niet uit te sluiten met deze quickscan, dat kan alleen wanneer langdurig onderzoek wordt uitgevoerd (doorlooptijd tot september 2022), waarin niet met de uitvoeringswerkzaamheden mag worden begonnen.

Uit de resultaten van het afdoend onderzoek blijkt dat er binnen de planlocatie geen nesten van de huismus en geen verblijfplaatsen van de vleermuis aanwezig zijn. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig. Een berekening van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied is in juni 2021 uitgevoerd.

4.9 Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

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

Planspecifiek:

Ter plaatse van het plangebied geldt het 'Bestemmingsplan Archeologie West Maas en Waal'. Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De gebiedsaanduiding is 'waarde archeologie 1'. De beleidsdoelstelling voor dit gebied is het uitvoeren van archeologisch vooronderzoek, bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm of/dan wel ophogen groter dan 100 m² en hoger dan 70 cm.

Omdat slechts sprake is van een functiewijziging van de bestaande gebouwen, kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Conclusie:

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Cultuurhistorie

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten. Hierbij is te denken aan: aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook rekening gehouden worden met elementen die in het verleden aanwezig waren in het plangebied maar nu niet meer zichtbaar zijn.

Planspecifiek:

Er bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten in en rondom het plangebied waarop het initiatief effect zal hebben. Daarnaast zijn er geen andere cultuurhistorische waarden en kenmerken in en rondom het plangebied aanwezig waarop het initiatief effect heeft.

Het omzetten van de functie van maatschappelijk naar wonen verandert er niets aan het bestaande stedenbouwkundig weefsel.

Het realiseren van grote appartementen zorgt ervoor dat de balkons groter en dieper worden. De nieuwe balkons vormen een nieuw ritme van architectonische elementen, gedragen op schijfkolommen welke 'aarden' in het groen. De maatvoering en verschillende materialen worden verfijnd afgestemd op de bestaande gevelopeningen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. In vergelijking met de huidige situatie, zal het aantal verkeersbewegingen toenemen.

Planspecifiek:

De situatie rondom de parkeerbehoefte van de toekomstige situatie is bekeken door de opdrachtgever. De uitwerking hiervan is opgenomen in *bijlage 5 – memo parkeren Van der Lingen & partners*. Het huidige ontwerp bevat 72 parkeerplaatsen in totaal, waarvan 10 parkeerplaatsen voor bezoekers zijn aangewezen. In de memo parkeren wordt beargumenteerd dat dit aantal voldoende is om in de toekomstige parkeerbehoefte te voorzien.

Conclusie:

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het plan.

4.12 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden.

Planspecifiek:

Binnen en in de omgeving van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels of leidingen. Er lopen ook geen hoogspanningsleidingen in de directe omgeving waarmee rekening gehouden moet worden. Eventuele risicovolle buisleidingen worden behandeld in paragraaf 4.6 'Externe Veiligheid'. Dit aspect zorgt daarom ook niet voor belemmeringen.

Conclusie:

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor dit project.

Hoofdstuk 5 – Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggende plan is een particulier initiatief en de planlocatie is eigendom van de initiatiefnemer. Met onderhavige wijziging wordt de planologische ontwikkeling van maatschappelijke doeleinden naar wonen mogelijk gemaakt. De kosten hiervan, inclusief de kosten die samenhangen met de procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Eventueel uit te keren planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst worden ondertekend tussen gemeente en initiatiefnemer.

De planologische ontwikkeling van maatschappelijke doeleinden naar wonen heeft geen werkelijk effect op de waarde van de grond. De omzetting van ca. 80 verzorgingshuisplaatsen met veel ondersteunende faciliteiten naar 46 2-kamer app. aanleunwoningen heeft tot doel de grondexploitatie te kunnen continueren.

Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a van de Wet ruimtelijke ordening heeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd, middels de exploitatieovereenkomst en de planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Op basis van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 6 – Conclusie

Aan de Rozenstraat 37 is de initiatiefnemer voornemens het voormalige zorgcentrum gelegen aan de Rozenstraat 37 in Beneden-Leeuwen te renoveren en 46 nieuwe appartementen te realiseren. Het realiseren van dit plan leidt tot interne verbouwing van het bestaande pand, alsmede het aanpassen van de gevels. Tijdens de renovatie van het complex worden de bestaande kleinere onzelfstandige eenheden samengevoegd tot grotere wooneenheden. De 46 geplande appartementen worden zelfstandige aanleunwoningen, met senioren als doelgroep. Dit plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De ontwikkeling vraagt om een functiewijziging van de bestaande bestemming 'maatschappelijk' naar de functie 'wonen'. Deze functiewijziging is nodig omdat het complex nu onzelfstandige zorgappartementen bevat, maar de geplande aanleunwoningen tot zelfstandige wooneenheden worden gerekend.

De voorgestelde ontwikkeling naar aanleunwoningen sluit aan bij de verschillende (hogere) beleidskaders. Het realiseren van dit plan zal bijdragen aan het faciliteren van een goede woon- en leefomgeving. Met de ontwikkeling van het plan wordt voorzien in een specifiek woningtype dat met oog op de verschillende demografische ontwikkelingen binnen de gemeente en binnen de regio wenselijk is. Het plan voorziet daarbij in een herontwikkeling die de locatie aan de Rozenstraat 37 een kwaliteitsimpuls geeft.

In deze ruimtelijke onderbouwing is het voorstel onderzocht op eventuele mogelijke nadelige effecten op de omgeving. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de verschillende milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoering van dit project. Wel blijkt uit deze ruimtelijke onderbouwing dat het ecologisch aspect om vervolg vraagt, gezien de gevels van het pand aangepakt zullen worden. Dit moet voor de start van de werkzaamheden gedaan worden.

Bijlagen

Bijlage 1 - Quicksan bodem

Bijlage 2 - Quicksan wegverkeerslawaa

Bijlage 3 - Memo stikstofdepositie + AERIUS berekeningen

Bijlage 4 - Quicksan ecologie

Bijlage 4a - Afdoend onderzoek

Bijlage 5 - Memo parkeren Van der Lingen & partners