

Toelichting

Beneden-Leeuwen, Waalbandijk 107

IMRO-idn:	NL.IMRO.0668.BENWaalbandijk107-BVA01
planstatus:	vastgesteld bestemmingsplan
datum:	februari 2023

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering	21
4.3	Bodem	23
4.4	Wegverkeerslawaaï	25
4.5	Luchtkwaliteit	25
4.6	Externe veiligheid	26
4.7	Geur	28
4.8	Water	29
4.9	Ecologie	35
4.9.1	Soortenbescherming en gebiedsbescherming	36
4.9.2	Gebiedsbescherming – stikstof	36
4.10	Cultuurhistorie & archeologie	37
4.11	Verkeer en parkeren	38
4.12	Vormvrije MER-beoordeling	39
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Algemene opbouw van de regels	41
5.3	Dit bestemmingsplan	43
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	44
6.1	Economische uitvoerbaarheid	44

6.2 Overleg en inspraak.....	44
6.3 Zienswijzen	44
Bijlagen bij de toelichting	45
Bijlage 1 inrichtingsplan	45
Bijlage 2 verkennend milieukundig bodemonderzoek	45
Bijlage 3 onderzoek pfas	45
Bijlage 4 watertoets	45
Bijlage 5 quickscan flora en fauna.....	45
Bijlage 6 stikstof depositie	45
Bijlage 7 verkennend archeologisch onderzoek	45
Bijlage 8 waterkering – locatie bouwvlak en bouwpeil	45
Bijlage 9 informeren omwonenden	45
Bijlage 10 inspraak- en vooroverleg verslag	45

Overzichtskaart



Globale ligging plangebied, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Waalbandijk in Beneden-Leeuwen aan de westzijde van het dorp ligt een hoveniersbedrijf met enkele bedrijfsloodsen en een bedrijfswoning. De bedrijfslocatie is niet optimaal. Het perceel is ruim, maar er zijn beperkingen door het hoogteverschil, ook voor de bereikbaarheid voor de bevoorrading. Het bedrijf gaat verplaatst worden naar een bedrijventerrein in Beneden-Leeuwen. De bedrijfsloodsen worden gesloopt en een nieuw woonhuis wordt op de vrijkomende locatie gebouwd. De bedrijfswoning blijft – bouwkundig – ongewijzigd, de bestemming van de woning wordt gewijzigd van bedrijfswoning naar ‘burger’ woonhuis.

Het college van B&W van de gemeente West Maas en Waal heeft bij wijze van principe besluit op 30 september 2021 ingestemd met deze ontwikkeling. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de Waalbandijk aan de westzijde van het dorp Beneden-Leeuwen. De bestaande woning ligt direct aan de dijk. Oostelijk liggen aansluitend enkele woonhuizen meer van de dijk af en gericht op het dorp, niet op de dijk. Aan de westkant zijn landerijen een monumentale boerderij en enkele woonhuizen. De Prins Willem-Alexanderbrug over de Waal ligt op ca. 350m westelijk.

Het betreft het kadastrale perceel gemeente Wamel sectie B, nummer 1541, groot 670m² en het westelijke deel van het kadastrale perceel sectie B, nummer 539. Het plangebied is ca. 2.800m².



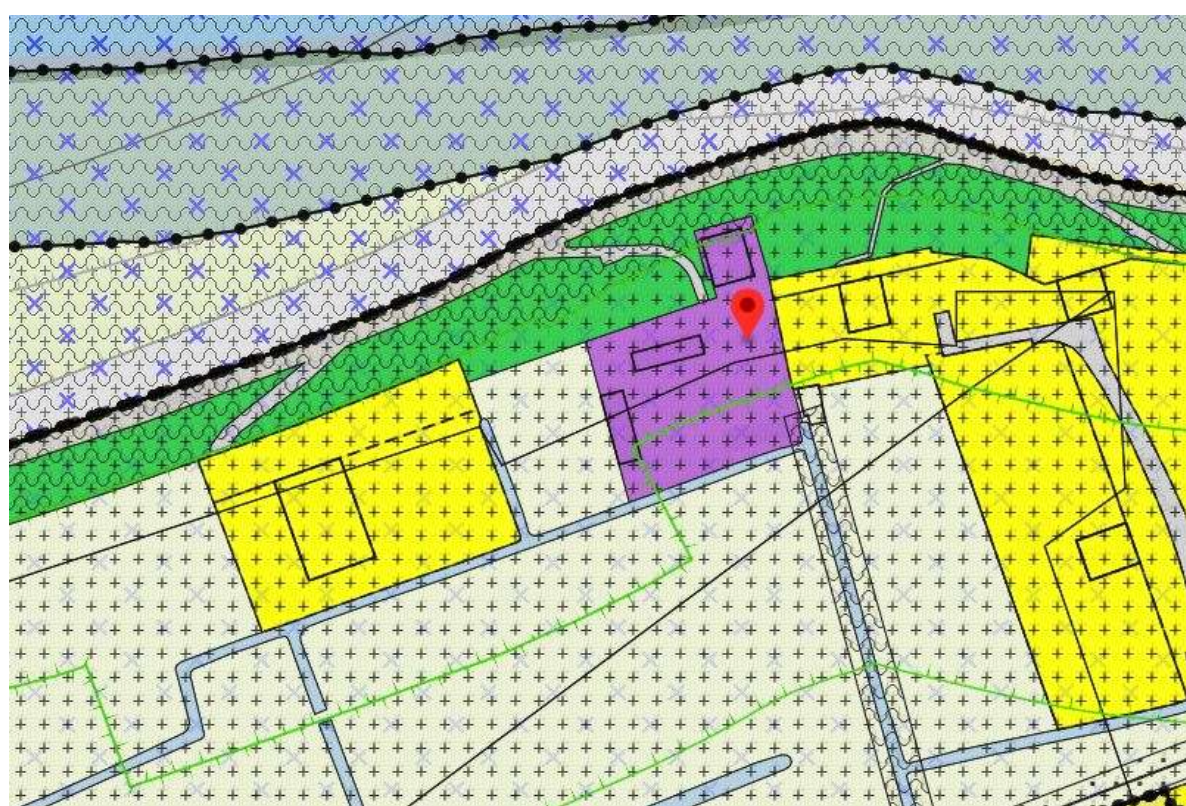
luchtfoto omgeving met globale aanduiding van het plangebied, bron: kadaster

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor deze locatie is het geldende bestemmingsplan Dorpen, actualisatie 2021, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2022.

In het bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'bedrijf' opgenomen, met bouwvlakken voor de bedrijfswoning en de bedrijfsloodsen. Er zijn diverse dubbelbestemmingen opgenomen:

- ter bescherming van de archeologische waarden in de ondergrond :archeologie 1' en aan de noordzijde en 'archeologie 2' aan de zuidzijde van het plangebied;
- in relatie tot het dijklichaam in de noordelijkste strook 'waterkering', in het middendeel 'vrijwaringszone dijk 1' en het zuidelijke deel 'vrijwaringszone dijk 2'
- een beschermingszone voor de watergang in het zuidoosten van het plangebied.



 Enkelbestemming
Bedrijf

 Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 1

 Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 2

 Gebiedsaanduiding
vrijwaringszone - dijk - 1

 Gebiedsaanduiding
vrijwaringszone - dijk - 2

 Dubbelbestemming
Waterstaat - Beschermingszone
watergang

 Dubbelbestemming
Waterstaat - Waterkering

Deel verbeelding en legenda bestemmingsplan Dorpen, de rode pijl is in het plangebied, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit de regels, de verbeelding en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie beschreven. Eerst komt de ruimtelijke structuur van de huidige situatie aan de orde en daarna de ruimtelijke en functionele beschrijving van de nieuwe ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen weergegeven voor zover dat op het plangebied van toepassing is.
- In hoofdstuk 4 komen de uitkomsten van de onderzoeken met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten als bodem en archeologie.
- In hoofdstuk 5 volgt de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling is vormgegeven.
- In hoofdstuk 6 tenslotte komen de economische uitvoerbaarheid en het gevoerde overleg aan de orde.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het plangebied bebouwd met een woonhuis aan de dijk en drie bedrijfsloodsen op het perceel beneden aan de dijk. Vanaf de dijk is open zicht op de loodsen. Aan de zuidzijde van het perceel staan knotwilgen, deze beperken het zicht vanaf de dijk naar het achterland wanneer er blad aan deze bomen zit.



luchtfoto perceel met opstallen en verharding



zicht vanaf de dijk aan de oostzijde van de woning richting het dorp Beneden-Leeuwen, bron: maps – streetview

De woning is een kenmerkende combinatie van een T-boerderij en een dijkwoning. De bedrijfsloodsen zijn langgerekte bouwwerken met een beperkte hoogte. Gezien de bouwwijze met grote witte bouwblokken en golfplaten op het dak geven ze vanaf de dijk een enigszins ontsierende aanblik.



bedrijfswoning aan de dijk



bedrijfsloodsen op het perceel



Prins Willem-Alexanderbrug aan de westzijde

2.2 Toekomstige situatie

Het doel van het bestemmingsplan is de wijziging van de bestemming van bedrijf naar wonen met wijziging van de bestemming van de bestaande woning naar 'burger' woonhuis en de toevoeging van een extra woning. Voor deze ontwikkeling is een inrichtingsplan gemaakt, zie ook bijlage 1 bij deze toelichting.

Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan is gebaseerd op het landschapstype Waaloeverwal. Dit is een landschapstype met een kleinschalig samenspel van bebouwingslinten, dorpen, weiden en boomgaarden in onregelmatige patronen. Veel voorkomende landschapselementen zijn houtwallen en -singels, knip- en scheerheggen, struweelhagen, geriefhoutbosjes, kleine bosschages en hoogstamboomgaarden. Solitaire bomen op het erf komen regelmatig voor.

In het inrichtingsplan zijn enkele van deze landschapselementen opgenomen, dit is een fruitbomenrij westelijk van de nieuwe woning, een enkele solitaire boom en een meidoornhaag aan de voorzijde van de woning aan de voet van de dijk en op de perceelsgrens tussen het erf van de bestaande woning en de nieuwe woning. De al bestaande rijen knotwilgen aan de achterzijde blijven gehandhaafd.

De voorgevel wordt georiënteerd op de dijk en draagt daardoor bij aan de visuele verbinding tussen de dijk en het dorp. Op grond van de bouwgrens van het waterschap vanwege het dijklichaam, komt de voorgevel op dezelfde positie als de huidige meest noordelijke schuur. Het is niet toegestaan deze meer noordelijk te bouwen.



inrichtingsplan, zie ook bijlage 1

Bouwmogelijkheden

Met het plan wordt de bouw van een vrijstaand woonhuis mogelijk gemaakt. In het inrichtingsplan is de woning opgenomen met een nokrichting haaks op de dijk, de bestaande woning in het plangebied heeft een voorhuis met een zadeldak parallel en een achterhuis met een kap dwars aan de Waalbandijk.

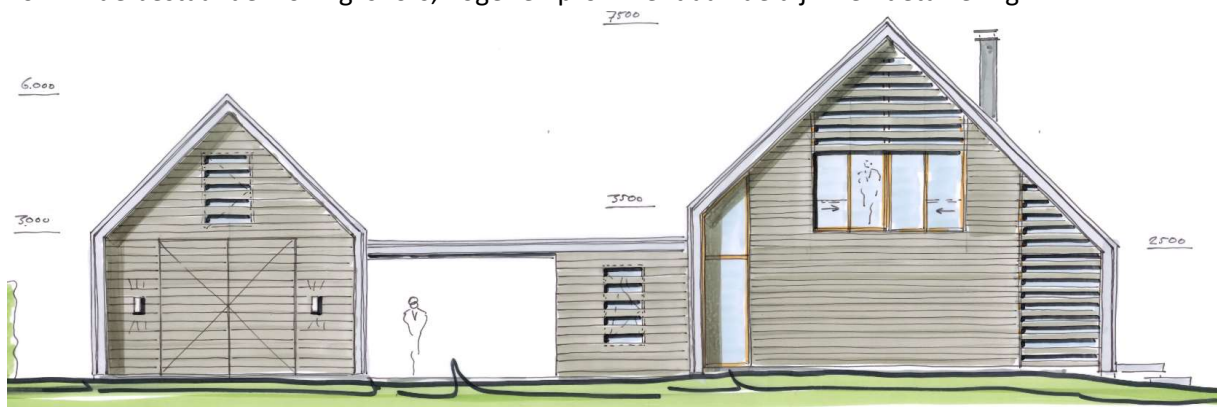
De ontsluiting vanaf de openbare weg wordt niet gewijzigd.

De bouwregels komen overeen met de standaard regels voor woningen in de dorpen van de gemeente West Maas en Waal. De maximale goothoogte van de bestaande woning is 6m en de maximale bouwhoogte 10m. De nieuwe woning wordt lager, de goothoogte voor deze woning komt op maximaal 4 meter en de bouwhoogte op 8 meter. De positie van de nieuwe woning is vastgelegd door het opnemen van een bouwvlak op de verbeelding.

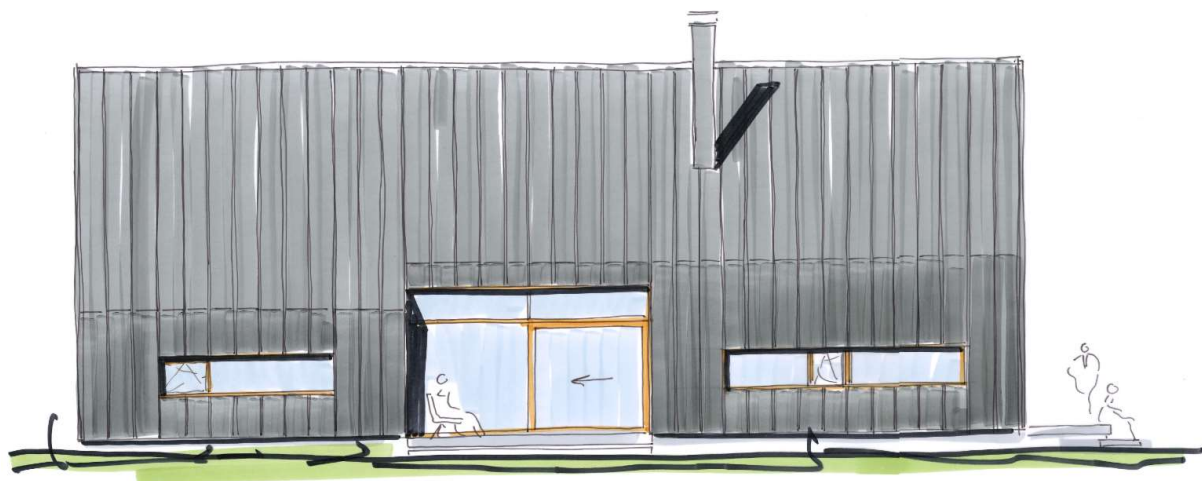
Het ontwerp van de woning dient aan te sluiten bij het dorpskwaliteitsplan en het dorpspaspoort Beneden-Leeuwen van de gemeente West Maas en Waal, zie ook 3.3 hierna.

Voor de bijgebouwen is een zone opgenomen vanaf 1 meter achter de voorgevel.

Het beoogde bouwplan voor de woning is een schuurwoning, met een heldere hoofdvorm en sobere detaillering. In de totaalopzet is dan visueel de bestaande woning aan de dijk de hoofdwoning en de nieuwe woning ondergeschikt aan de bestaande woning. Zowel qua positie – achterop het erf – als vorm – de bestaande woning is fors, hoger en prominent aan de dijk – en detaillering.



conceptontwerp voorgevel nieuwe woning, ontwerp: Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA b.v.



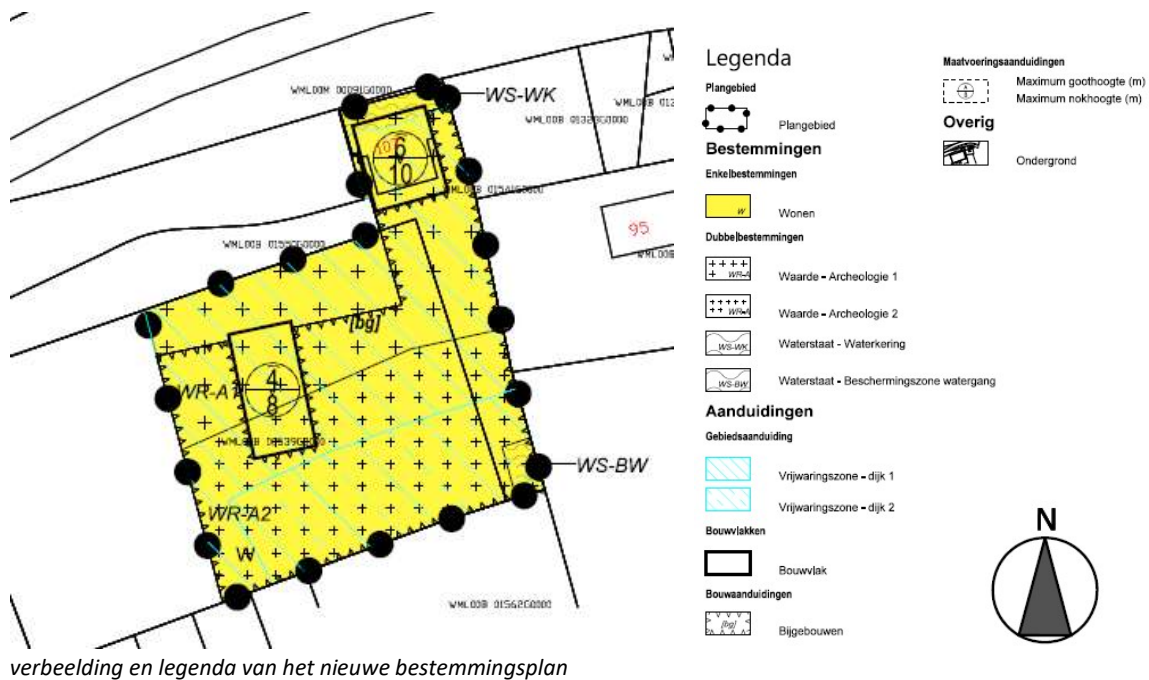
conceptontwerp westelijke zijgevel nieuwe woning, ontwerp: Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA b.v.

Bestemmingsplan

De bedrijfsbestemming van het perceel vervalt en wordt gewijzigd in wonen. Conform het bestemmingsplan 'Dorpen, actualisatie 2021' wordt gewerkt met bouwvlakken voor de bestaande en de nieuwe woning.

De dubbelbestemming ter bescherming van mogelijke archeologische waarden blijft vooralsnog gehandhaafd. Archeologisch onderzoek moet uitwijzen of deze bescherming kan vervallen, zie ook paragraaf 4.10 hierna.

Daarnaast zijn dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de dijk als waterkering en een beschermingszone rond de A-watergang ten zuidoosten van het plangebied.



Toegang inrit en parkeren

De huidige inrit vanaf de ligt aan de westkant van het perceel, dit blijft ongewijzigd. Op het eigen erf komt aan de dijkvoet een afsplitsing naar de bestaande woning en de nieuwe woning.

Er dient op eigen terrein te worden geparkeerd, in de bestaande situatie wordt dit ook gedaan. Het nieuwe woonperceel is hiervoor ruim voldoende groot. De norm voor parkeren volgens het beleid van de gemeente West Maas en Waal is 2,3 parkeerplaatsen voor een woonhuis buiten het centrum. De beide nieuwe erven zijn zodanig groot dat op ieder erf tenminste ruimte is voor 2,3 – afgerond 3 parkeerplaatsen.

Op het inrichtingsplan is hiervoor ruimte gereserveerd. In de regels van het bestemmingsplan is het realiseren van parkeerplaatsen geborgd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden kort de algemene ruimtelijke relevante beleidskaders beschreven, waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor dit plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het beleid, zoals beschreven in de voorganger van de NOVI, oftewel de SVIR. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, vervalt het Barro. De regels van het Barro worden dan vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt de uitwerking, in regelgeving, van het beleid dat in de NOVI staat. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, is het Barro nog van toepassing.

In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 17 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied. Wel ligt het plangebied nabij een in het Barro opgenomen nationale belang 'grote rivieren', dit is ter plekke de Waal en de uiterwaarden van de

Waal. Vanaf de Waaldijk is dit opgenomen als 'rivierbed' en 'stroomvoerend deel rivierbed'. Dit heeft geen directe invloed op het plangebied. Wel heeft het indirect een doorvertaling in het bestemmingsplan met het opnemen van vrijwaringszones voor de dijk.



rivierbed
Thema: veiligheid, water, waterkwantiteit
Gebiedsbegrenzing: exact

stroomvoerend deel rivierbed
Thema: veiligheid, water, waterkwantiteit
Gebiedsbegrenzing: exact

verbeelding van het Barro, de bestaande woning Waalbandijk 107 ligt ter plekke van de rode pijl, bron: ruimtelijkeplannen.nl

Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van 12 woningen of meer gezien als stedelijke ontwikkeling.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en de toevoeging van een woonhuis. Het voorziet daarmee niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft niet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

Algemeen

Op 19 december 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. De bijbehorende geactualiseerde 'Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021)' heeft het college van Gedeputeerde Staten op 31 maart 2021 vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

De Omgevingsvisie en -verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie twee keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De wereld verandert ingrijpend en er komt veel op de inwoners van Gelderland af. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. We moeten samen keuzes maken over de voorliggende vraagstukken en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. In onderling overleg zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Daarom zet de provincie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van

Beneden-Leeuwen

De historische structuur van Beneden-Leeuwen bestaat uit bebouwingslinten die zowel parallel aan als haaks op de oeverwal liggen. Doordat dieverse straten haaks de oeverwal verbinden met de Waalbandijk heeft het dorp een sterke relatie met de Waal. Op de dijk zijn een aantal functies ontstaan die zich op het water richten.

De Waalbandijk vormt een opvallende groene structuur. Het ruimtelijke beeld van de dijk wordt bepaald door de uitgestrekte uiterwaarden en de opvallende wielen, waar de dijk omheen kronkelt. In de structuurvisie is de Waalbandijk aangemerkt als recreatieve route. Daarnaast is er een ruimtelijke opgave voor de herinrichting/herstructurering van de bestaande bedrijfslocaties aan de dijk.

Planspecifiek

De planlocatie wordt niet specifiek benoemd in de structuurvisie. Wel wordt de groene structuur van de Waalbandijk en de recreatieve route aangeduid. Daarnaast de opgave om bestaande bedrijfslocaties aan de dijk te herinrichten.

Het beëindigen van de bedrijfsbestemming op de locatie, verwijderen van de bedrijfsloodsen en de toevoeging van een woning kan dit beeld versterken. Door het plan neemt de verharding beperkt af evenals het verkeer op de Waalbandijk.

Het plan past in de structuurvisie Dorpen.

Dorpskwaliteitsplan en dorpspaspoort

De gemeente West Maas en Waal heeft acht dorpskernen met ieder een eigen identiteit. In het dorpskwaliteitsplan geeft de gemeente aan wat die identiteit bepaalt en nog belangrijker: hoe die unieke kenmerken kunnen worden behouden en versterken. De gemeente nodigt uit tot initiatieven die daaraan bijdragen. Zo werkt iedereen samen aan de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen.

In deel A van het dorpskwaliteitsplan, de gereedschapskist, staan richtlijnen en spelregels die helpen bij het opstellen van nieuwe plannen. Maar bovenal biedt het inspiratie voor het ontwikkelen van nieuwe plannen. Het dorpskwaliteitsplan vervangt daarmee de welstandsnota.

In deel B van het dorpskwaliteitsplan staan acht 'dorpspaspoorten'. In de paspoorten wordt verder ingezoomd op de acht kernen en die aan de hand van verschillende thema's laten zien wat iedere kern onderscheid van de zeven andere. Ook zijn enkele ruimtelijke opgaven uitgelicht waarmee de gemeente in de komende jaren te maken krijgt. De gemeente wil er immers voor zorgen dat de eigen identiteit van iedere kern herkenbaar blijft en dat niet alles op elkaar gaat lijken.

De gemeenteraad heeft het dorpskwaliteitsplan en de bijbehorende dorpspaspoorten op 24 januari 2019 vastgesteld.



Dorpskwaliteitskaart Beneden-Leeuwen, structuurdragers en ruimtelijke opgaven + aanduiding planlocatie

Dorpskwaliteitsplan en dorpspaspoort Beneden-Leeuwen in relatie tot het plangebied

De dijk is aangemerkt als structuurdrager, een herkenbaar, groen lint. De oeverwal langs de Waal was breder dan de oeverwal langs de Maas. Daardoor liggen de dorpen aan de Waal meer met hun achterkant naar de Waal dan de dorpen aan de Maas.

Voor de ontwikkeling aan de dijk zijn enkele specifieke spelregels opgenomen:

> SPELREGELS STEDENBOUW

- » Koester het historische karakter van de bebouwing en de opbouw van de dijklinten als identiteitsdrager. Laat markante gebouwen (bijv. kerken, monumentale bedrijfsbebouwing) in hun waarde.
- » De hoofdvorm en oorspronkelijke trace van de dijk is altijd herkenbaar.
- » In de Maasdorpen oriënteert de bebouwing zich altijd op de dijk. De rooilijnen mogen verspringen en bevinden zich relatief dicht op de weg.
- » In de Waaldorpen kan de bebouwing zowel met de voorkant als de achterkant naar de dijk gericht staan. Is bebouwing met de achterkant naar de dijk gericht, dan heeft de achtertuin een representatieve zijde aan de dijk.
- » Zorg voor een variatie in bouwstijlen en grootte van de bebouwing: niet teveel van hetzelfde.
- » Sluit aan bij de hoogtes van de bebouwing in het dijklint zowel aan de voor- als de achterzijde. Aan de voorzijde vaak 1-2 lagen met kap, aan de achterzijde vaak 2-3 lagen met kap.
- » Nieuwe bebouwing vindt zijn inspiratie in de ligging aan de dijk. Sluit aan bij de overheersende kleuren en materialen uit de omgeving.
- » *Houd er bij nieuwe ontwikkelingen op en rondom de dijk rekening mee dat er beperkingen of eisen kunnen gelden vanwege de waterkerende functie van de dijk. Overleg tijdig met de gemeente, Rijkswaterstaat en/of Waterschap Rivierenland over de mogelijkheden.*

Dorpskwaliteitsplan, onderdeel structuurdragers – dijk

In het Dorpskwaliteitsplan voor Beneden-Leeuwen is opgenomen dat de komende jaren gezocht moet worden naar geschikte locaties voor woningenbouw. Daarbij is het belangrijk om deze locaties

met name binnen de bestaande kern te zoeken. En dat open plekken in linten zich lenen voor woningbouw. Maar ook dat er gedach kan worden aan transformaties van functies. Bij concrete plannen geeft het dorpskwaliteitsplan spelregels.

Voor Beneden-Leeuwen geldt dat het dorp als het ware met zijn rug naar de dijk ligt, vergelijkbaar met diverse andere dorpen aan de Waal. Er is lucht en ruimte rondom de dijk: de dijk heeft in Beneden-Leeuwen een 'groene voet'. Maar het feit dat veel bebouwing met de achterkant aan de dijk ligt heeft ook een keerzijde, vanaf de dijk zijn de vaak minder mooie achterkanten van bedrijfsbebouwing en een rommelig geheel van achtertuinen. Een stevige 'ruggengraat' van bomen en heesters aan de binnendijkse kant is daarvoor een oplossing. Dat hoeft niet overal, zicht op de wielen en op vrijstaande woningen met hun voorkant aan de dijk is een welkome afwisseling. Daar mag een opening in de bomenrij ontstaan.



spelregels langs het dijktracé met aanduiding planlocatie, bron: Dorpspaspoort Beneden-Leeuwen

Planspecifiek

Het initiatief betreft een nieuwe woning in een (bijzonder) lint. De woning wordt op een open plek gerealiseerd en draagt daarmee indirect bij aan de visuele verbinding van de woningebouw aan de dijk met het dorp.

Het inrichtingsplan is aan de hand van de aangegeven spelregels opgesteld, de nieuwe woning wordt met de voorgevel georiënteerd op de dijk. Door het verdwijnen van met name de westelijke bedrijfsbebouwing wordt de zichtlijn versterkt (deze westelijke bedrijfsbebouwing is niet op bovenstaande illustratie van het dorpspaspoort zichtbaar).

Landschapsontwikkelingsplan

Door de gemeente West Maas en Waal is een landschapsontwikkelingsplan vastgesteld. Het doel van dit LOP is om als gemeente nadrukkelijk in samenwerking met maatschappelijke organisaties die

betrokken zijn bij het landschap en met paritculieren actief vorm te geven aan behoud en ontwikkeling van streekeigen landschapswaarden.

Landschapsontwikkelingsplan in relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt in het oeverwallengebied langs de Waal. Karakteristiek voor de oeverwallen is een kleinschalige structuur met onregelmatige blokverkavelingen, verspreid liggende wegen en een verspreid patroon van bebouwingselementen.

In het LOP is opgenomen dat het kleinschalige en gevarieerde karakter van de overwallen van de Maas en de Waal wordt versterkt en uitgebouwd. Landschappelijke structuren en elementen vormen het 'raamwerk' voor toekomstige ontwikkelingen.

Kenmerkende beplantingselementen in het Waaloeverwallengebied zijn houtsingels, erfbeplantingen, hoogstamboomgaarden, geriefhoutbosjes en bossingel/kleine bosschages. Ook komen kleinschalige elementen als elzensingels, houtwallen, struweelhagen en knip- en scheerheggen veel voor.

Het inrichtingsplan voor het plangebied is mede aan de hand van de kenmerken van het Waaloeverlandschap ontworpen. Opgenomen zijn een rij hoogstam fruitbomen aan de westelijke perceelsgrens als overgang naar het landschap, knotwilgenbomen aan noordzijde als geleiding van de voet van de dijk , en enkele solitaire bomen op het erf.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er nader onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van een voorgestelde ruimtelijke ingreep. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG richtlijn) geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd met één stap.

Het plan maakt een nieuwe milieugevoelige functie mogelijk in de vorm van een woonhuis. De wijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoonhuis is voor de milieuzonering niet relevant, omdat dit een bestaand woonhuis is en voor omliggende bedrijvigheid deze bedrijfswoning ook geldt als een milieugevoelige woonhuis.

Bedrijven in de omgeving

De meest nabije bedrijven in de omgeving liggen op enige afstand, te weten:

Noorderpas 8T, het Zand 70R
- nutsgebouw, rioolgemaal
- bestemmingsplan: bedrijf

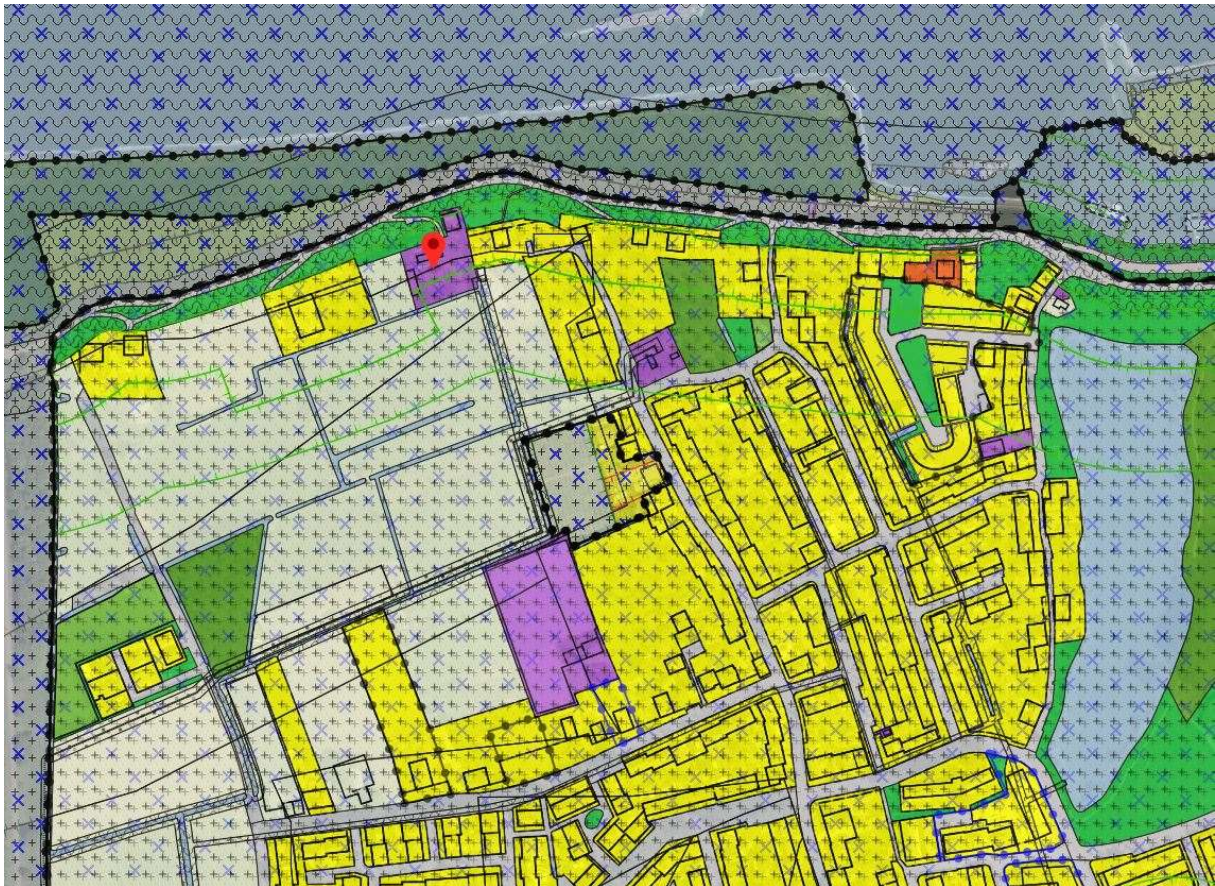
- Milieucategorie: 2
- Richtafstand: 30 meter (geluid)
- Afstand tot plangebied: 125 meter

Waalbandijk 79
- B&B
- bestemmingsplan: horeca cat. 5, gericht op nachtverblijf
- Milieucategorie: 1
- Richtafstand: 10 meter (geur, geluid, gevaar)
- Afstand tot plangebied: 400 meter

De bedrijvigheid in de omgeving ligt op een grotere afstand dan aangegeven in de VNG richtlijn. Nader onderzoek hoeft niet worden gedaan naar deze bedrijvigheid.



het rioolgemaal aan het Zand



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan, het plangebied ligt op de locatie met de rode punt. De bestemmingsvlakken voor wonen zijn geel, lichtgroen is agrarisch, oranje heeft een horeca functie en paars zijn bedrijfsbestemmingen. (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Agrarische percelen in de omgeving

Op grond van milieuaspecten als geur en geluid kunnen agrarische bedrijven effecten hebben op woongebieden. Bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij met name fruitteelt en in mindere mate bij akkerbouw, kunnen agrarische percelen effecten hebben op woongebieden.

Er is geen agrarisch bouwvlak in de omgeving, het meest nabije agrarische bouwvlak is op ca. 800m hemelsbreed ten zuiden aan de Zandstraat 157. Deze afstand is zodanig dat dit geen effect heeft op het plangebied en de wijziging van het plangebied naar wonen geen effect in de zin van gebruiksmogelijkheden op een agrarisch bouwvlak.

De percelen ten westen van het plangebied hebben een agrarisch gebruik en zijn in gebruik als weiland. Er zijn geen fruitboomgaarden in de nabije omgeving, er is geen sprake van een relevante spuitzone.

Conclusie

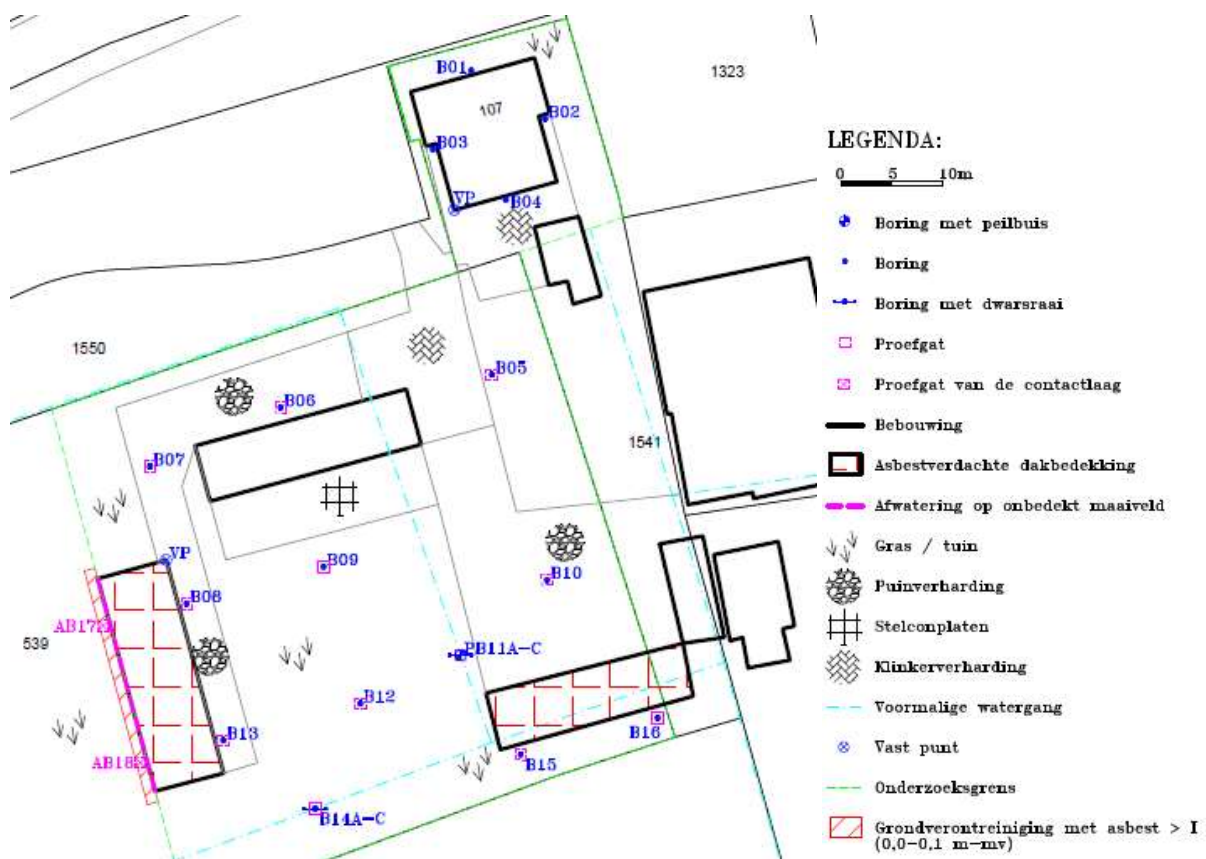
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

4.3 Bodem

In de bouwverordening van de gemeente West Maas en Waal is opgenomen dat ten behoeve van het tegengaan van bouwen van een bouwwerk op verontreinigde boemd een onderzoek naar de bodemgesteldheid moet worden uitgevoerd. Van de locatie zijn geen eerdere bodemonderzoeken bekend.

Voor de ontwikkeling is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2 en aanvullend een pfas-onderzoek, zie bijlage 3 van deze toelichting.

Dit onderzoek betrof het volledige plangebied, ook de locatie van de huidige bedrijfswoning.



situatie met onderzoekspunten, bron: rapport milieukundig bodemonderzoek

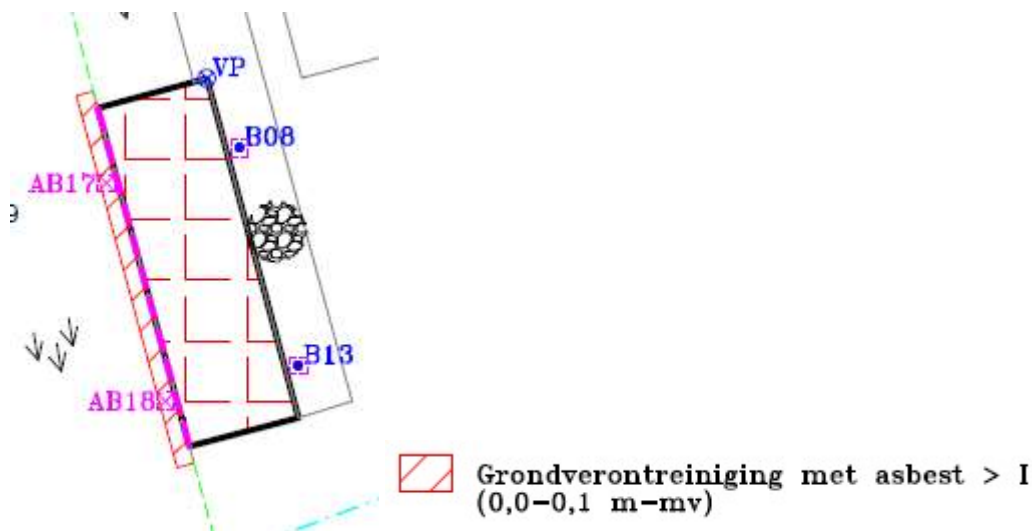
Voorafgaand aan het booronderzoek was de locatie op grond van bureauonderzoek als verdacht aangemerkt met betrekking tot het gebruik van bestrijdingsmiddelen, dit vanwege het gebruik van het terrein en de directe omgeving in het verleden als (fruit-)boomgaard. Daarnaast mogelijke slootdempingen en voormalige bebouwing. Voor asbestonderzoek werd aangemerkt de

puinverharding van het erf en druiptzones van asbesthoudende dakbedekking op een bedrijfsloods. Voor het overige werden uit het voorafgaande bureauonderzoek geen verdenkingen aangetroffen.

In de boringen van het verkennende bodemonderzoek naar de bodemkwaliteit zijn slechts lichte verhogingen aangetroffen. Deze geven geen aanleiding voor vervolgonderzoek.

Wat betreft het verkennende asbestonderzoek is uit de analyses van de monsters aangetoond dat sprake is van verontreiniging van de bodem met asbest ter plekke van de druppelzone van het schuurtje aan de westelijke perceelsgrens, zie onderstaande afbeelding met de verontreinigingscontour. Uitgaande van een gootlijnlengte van ca. 25m, met een breedte van ca. 1m en een diepte van de verontreiniging van 10cm onder maaiveld, zal de met asbest verontreinigde bodem ca. 2,5m³ bedragen.

Deze grond zal worden afgevoerd na sloop van van dit opstal, voorafgaand aan de bouw van de woning. Ten behoeve van het afvoeren van de verontreinigde grond naar een erkende verwerker is aanvullend pfas onderzoek gedaan, zie bijlage 3 bij deze toelichting. De uitkomst van de pfas-analyses is dat voor hergebruik van de grond geen pfas-gehalten zijn aangetoond boven de toepassingsnorm voor wonen/industrie.



situatieschets verontreinigingscontour asbest, bron: milieukundig bodemonderzoek

Conclusie

Vanuit bodemmilieuhygiënisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen herontwikkeling van het erf naar een woonhuis. Ook de bestemmingswijziging van de bestaande woning naar een burgerwoonhuis geeft ook geen belemmeringen vanuit milieukundig bodemaspect. Wel dient de aangetoonde asbestverontreiniging te worden gesaneerd voorafgaand aan de sloop van de betreffende schuur en voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning.

4.4 Wegverkeerslawaaï

Wonen is een geluidsgevoelige functie ingevolge de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Indien de zone van de weg een overlap kent met het plangebied, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en dient de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in acht te worden genomen.

In de Wgh staan de grenswaarden voor wegverkeerslawaaï. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB. De maximale grenswaarde is voor buitenstedelijke situaties 53 dB en voor binnenstedelijke situaties 63 dB.

Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buiten stedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

De locatie is stedelijk en omliggende wegen hebben 1 of 2 rijstroken, de in aanmerking te nemen zone is 200 meter.

De in aanmerking te nemen weg zijn de Waalbandijk en het doodlopende stuk wegvlak van Het Zand tot aan de kruizing met Noorderpas.

Deze beide wegen zijn 30 km/uur wegen, die volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geen zone hebben.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan, een aanvullend onderzoek is niet nodig.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Dit is opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Artikel 5.16

Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Onderdeel c. is uitgewerkt in het Besluit en Regeling "niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM).

Voor woningbouwlocaties is als NIBM-grens aangegeven dat locaties kleiner of gelijk aan minder dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdragen.

Dit plan voldoet hier ruim aan en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

Conclusie

Dit plan voldoet ruim aan het Besluit en Regeling “niet in betekenende mate bijdragen” aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

4.6 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt verstaan het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding of inrichting die valt onder het Bevi. Daarnaast ligt het ook niet binnen een veiligheidsafstand van een andere stationaire risicobron. De meest nabij installaties met een risicocontour liggen op ca. 800m zuidelijk van het plangebied.



locatie plangebied en risicovolle inrichtingen, bron: risicokaart.nl

Verantwoording groepsrisico

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal en de Betuweroute. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen (op de Waal en de Betuweroute) en brandbare stoffen (op de Waal). Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en (deels) buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones). Het plangebied ligt wel binnen de 200 meter zone van de Waal. Op basis van vergelijkbare situaties en het toepassen van de vuistregels uit het HART, kan met zekerheid worden gesteld dat de hoogte van het groepsrisico in de te ontwikkelen situatie ruim onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde zal blijven en niet zal toenemen.

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 transportroutes 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 17 mei 2022 aangegeven dat in dit geval sprake is van een situatie, 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) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit ten gevolge van het vrijkomen van toxische en/of brandbare stoffen 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 toxische en/of 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 NL-alert. Bij een toxisch scenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Bij een scenario, waarbij brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, 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.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal en de Betuweroute. De planlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren (PR 10-6/jaar) van deze transportroutes en het ruimtelijke initiatief heeft geen significant effect op het groepsrisico. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voor het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.7 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. De hindercontour volgt uit het Besluit landbouw milieubeheer en betreft 100 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie I of II en 50 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie III, IV of V.

Planspecifiek:

In de nabijheid van het plangebied is geen veehouderij gevestigd. Het meest nabij gelegen agrarische bedrijf ligt op ca. 800m aan de Zandstraat.

Conclusie:

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij is er geen bezwaar voor de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen.

4.8 Water

Regelgeving

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2016 - 2021, Waterbeleid in de 21e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Gelderland;
- Waterschapsbeleid: Watervisie 2050, Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 'Versterken, verbinden, vergroenen', Nota riolering 'Samen door één buis' (2019) en de Keur voor waterkeringen en wateren;
- Gemeente: VGRP 2018 tm 2022, Verbreed gemeentelijk rioleringsplan.

De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Het waterbeheerprogramma 2022 – 2027 'versterken, verbinden en vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water: Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Nieuwe plannen moeten voldoen aan het principe van het 'hydrologisch neutraal' bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht moet worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer moeten zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik

speciale aandacht: uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen moeten worden vermeden om watervervuiling te voorkomen.

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

De uitgangspunten die door het waterschap worden gehanteerd in het kader van de watertoets kunnen worden verwoord als:

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

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

- De T=10+10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 0,2 of 0,3 m stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is 436 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 43,6 mm.
- De T=100+10%-neerslag. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm. Deze vuistregel geldt vooral voor droogvallende voorzieningen.

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

Uitgangspunten gemeente

VGRP 2018 - 2022

De gemeenteraad heeft het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan in augustus 2017 vastgesteld. Hierin is het beleid voor de zorgplicht voor het afvalwater, het afvloeiend hemelwater en het grondwater vastgelegd. Samengevat hieruit het volgende:

In 2020 moeten gemeenten verankerd hebben hoe ze omgaan met waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hittestress. Riolsystemen (ondergronds) hebben bij hevige buien niet altijd voldoende capaciteit voor de afvoer en berging van het hemelwater. Voor het borgen van een adequate afvoer en berging van het hemelwater moet ook gebruik worden gemaakt van de inrichting van de

openbare ruimte (bovengronds). Daarmee wordt de gemeentelijke zorgplicht meer bovengronds zichtbaar in wegen en groen en is de relatie met ruimtelijke ordening, openbare ruimte en vergunningverlening cruciaal.

Het klimaatbestendig maken van stedelijk gebied vergt bewuste keuzes bij stedelijke inrichting en stedelijke activiteiten. Bij nieuwe ruimtelijke plannen is een klimaatbestendige en water robuuste inrichting van groot belang. Ruimtelijke functies moeten onderling op elkaar afgestemd zijn en de ruimtelijke effecten op waterhuishouding (en vice versa) moeten vastgelegd worden in een bestemmingsplan of omgevingsplan.

Het uitgangspunt is dat de perceelseigenaar zelf het regenwater moet verwerken. Hierdoor komt er minder regenwater in het riool terecht, wat ten goede komt aan de werking van de zuiveringsinstallatie. Als verwerking op eigen terrein in redelijkheid niet mogelijk is, dan kan het overtollige regenwater afgevoerd worden naar het openbare terrein, al waar het afvoeren de verantwoordelijkheid van de gemeente is.

Planspeciek:

Het plan behelst de sloop van de bestaande bedrijfsloods, verwijdering van erfverharding en bouw van een nieuwe woning + bijbehorende erfverharding. Ca. 320m² aan bedrijfsloodsen wordt gesloopt, de nieuwe woning en bijgebouw zullen naar verwachting ca. de helft aan opstallen zijn. Ook de nieuwe erfverharding zal aanzienlijk verminderen. Per saldo is sprake van een afname van de verharding, op grond daarvan hoeft geen compensatie aan oppervlaktewater te worden gerealiseerd.

In het plangebied ligt geen watergang. In de zuidoosthoek, direct naast het plangebied ligt een A-watergang, de beschermingszone van deze watergang ligt wel in het plangebied en is op de verbeelding opgenomen. Aan de zuidwestkant, eveneens direct naast het plangebied, ligt een C-watergang.

Waterkering - dijklichaam

Het gehele plangebied ligt in een vrijwaringszone van het dijklichaam volgens het vigerende bestemmingsplan en in de beschermingszone van een waterkering volgens de legger van het Waterschap Rivierenland. Op de verbeelding van dit nieuwe bestemmingsplan is de vrijwaringszone van het dijklichaam eveneens opgenomen en geborgd in de regels.

De bestaande woning is deels in het dijklichaam gebouwd, deze situatie blijft ongewijzigd. Het plan voorziet niet in een wijziging van deze woning.

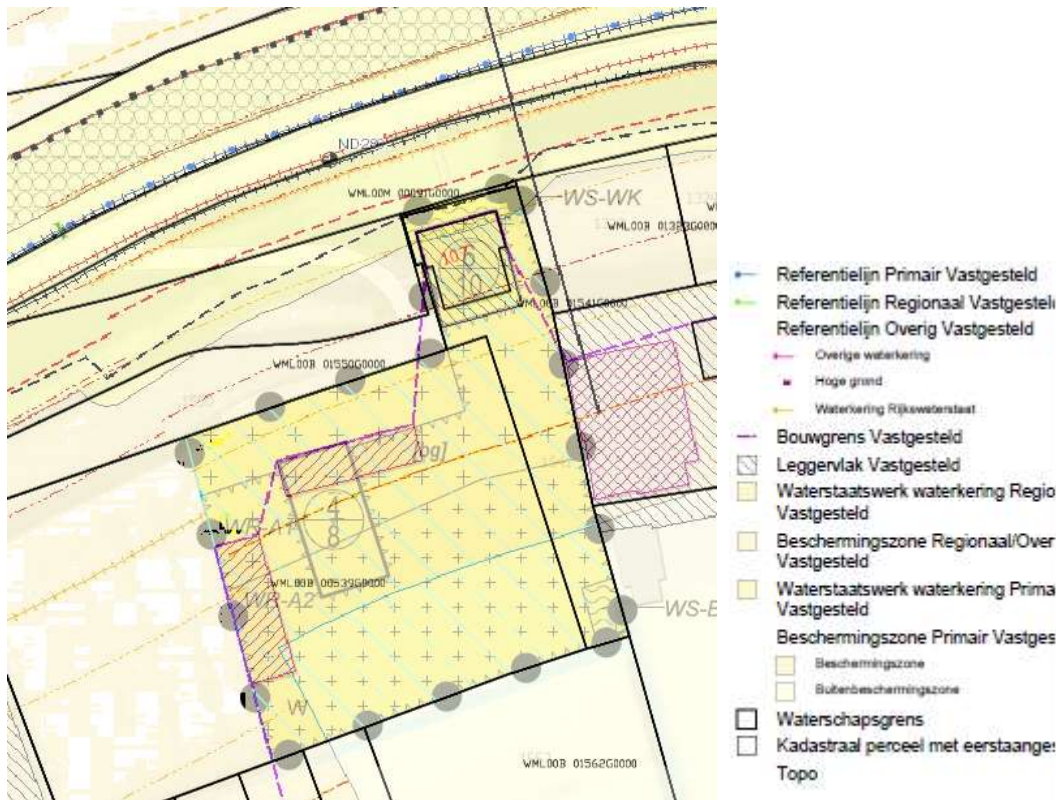
De bestaande bedrijfsloodsen worden gesloopt, op de locatie van de meest noordelijke loods komt de voorgevel van de nieuwe woning. Het bouwvlak voor de nieuwe woning wordt zodanig vastgelegd dat dit achter de bouwgrens volgens de legger waterkering komt.

Het bouwvlak ligt deels in het PVVR – profiel van de vrije ruimte op grond van de legger waterkeringen. De beleidsregels van het Waterschap Rivierenland dienen in acht te worden genomen, specifiek beleidsregel 5.18a: 'Bouwwerken in en op een primaire waterkering en bijbehorende beschermingszone'.

Voor nieuwbouw van bouwwerken in de beschermingszone is daarin onder andere bepaald:

- Nieuwbouw (...) is toegestaan, mits de funderingen het profiel van vrije ruimte en het leggerprofiel niet doorsnijdt. Een uitzondering hierop zijn de palen van paalfundaties

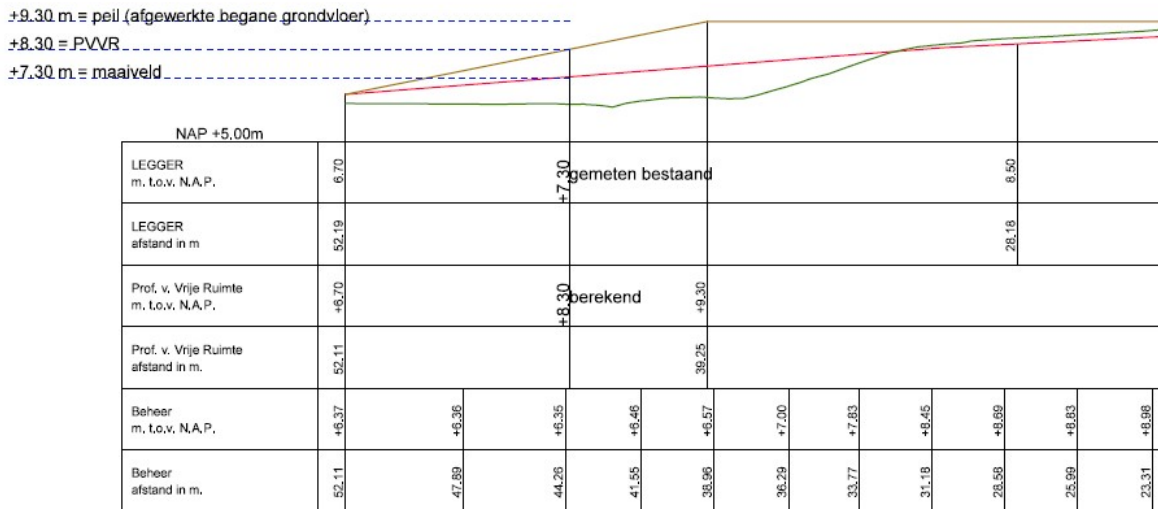
- Er mogen geen holle ruimtes (kruipruimten of ringbalken) worden gemaakt of aanwezig zijn, ook niet boven het profiel van de vrije ruimte



projectie van de verbeelding van het bestemmingsplan op de legger waterkeringen van het waterschap

In bijlage 8 is de bouwlocatie en het bouwpeil opgenomen ten opzichte van het dwarsprofiel van de waterkering ter hoogte van het plangebied. Hieraan toegevoegd is een berekening van de hoogte van het PVVR ter plekke van het bouwvlak en de benodigde ophoging.

DWP ND285.+077m.
(ND285.+020m. - ND286.+040m.)



fragment van het dwarsprofiel van de waterkering met aanduiding van het bouwvlak, zie bijlage 8

Het maaiveld ter plaatse van de noordzijde van het bouwvlak op 7,30m +NAP, aflopend tot 6,95m +NAP aan de zuidzijde (de zuidzijde van het bouwvlak ligt niet meer in het PVVR). Het PVVR is berekend op 8,30m +NAP aan de noordzijde van het bouwvlak. De fundering en begane grondvloer dienen boven dit profiel te worden aangelegd. Uitgaande van een fundering van ca. 50cm en een begane grondvloerpakket van eveneens ca. 50cm, komt het bouwpeil – bovenkant begane grondvloer – op 9,30m + NAP. In de vergunningaanvraag voor de bouw van de woning dient dit bouwpeil te worden opgenomen. Eveneens dient dan de wijze van ophoging nader te worden onderbouwd en vergunning voor worden aangevraagd.

De benodigde ophoging is 2m – van huidig 7,30m +NAP tot 9,30m +NAP.

De nieuwe woning krijgt geen kruipruimte of ringbalk. Wel komen schroefpalen onder het huis. Het terrein wordt mogelijk deels opgehoogd. Voor het plaatsen van keerwanden om de hoogteverschillen op te vangen zijn ook regels in realtie tot het PVVR, hieraan dient te worden voldaan. Eveneens dienen aanpassingen van aansluitingen en afritten te worden getoetst aan de regels van het Waterschap Rivierenland en zo nodig vergunning voor worden aangevraagd.

Hemelwater en riool

In de huidige situatie stroomt het hemelwater van de bedrijfsloodsen rechtstreeks op de ondergrond, er zijn geen goten. Voor zover het water niet infiltreert, stroomt dit af naar de c-watgang ten zuiden van het perceel.

Wat betreft het hemelwater is basisuitgangspunt dat deze dient te worden geïnfiltreerd in de ondergrond. De bodem ter plekke bestaat hoofdzakelijk uit een dik kleidek met mogelijk enkele zandbanen. Infiltratie is hier, mede gelet op de hoge grondwaterstanden, niet mogelijk. Regenwater

moet worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, de c-watgang aan de zuidzijde van het perceel. Dit is ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie.

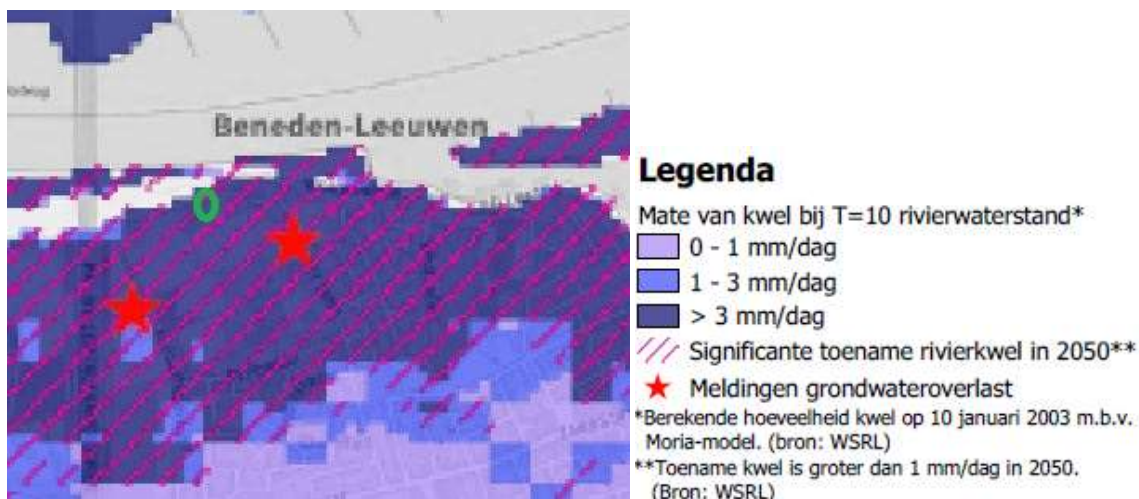
Ter voorkoming dat het water afstroomd naar de omliggende percelen wordt nabij de zijdelingse perceelsgrens een molgoot aangelegd met een drainageslang. Deze voorziening leidt naar de c-watgang aan de zuidzijde van het perceel. Bij de omgevingsvergunning aanvraag voor de bouw van de woning moet dit worden uitgewerkt in een tekening, hoe deze afvoer concreet wordt vormgegeven.

Voor de afvoer van vuilwater kan worden aangesloten op het vuilwaterrioolstelsel van de gemeente. Met de gemeente wordt te zijner tijd de wijze van aansluiting bepaald.

Kwelwater

Het plangebied ligt op een locatie met hoog risico op kwel bij hoge rivierwaterstanden. Het plangebied ligt aan de voet van de dijk. Voor de bouw van de woning wordt het plangebied ter plekke van het bouwvlak opgehoogd, ca. 2m. Met deze ophoging is het risico op kwelwater bij hoge rivierstanden worden voor de nieuwe woning nagenoeg niet meer aanwezig. Voor het omliggende terrein blijft het ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.

Het plangebied loopt iets af in zuidelijke richting, daar liggen watergangen. Mogelijk kwelwater zal in zuidelijke richting wegstromen.

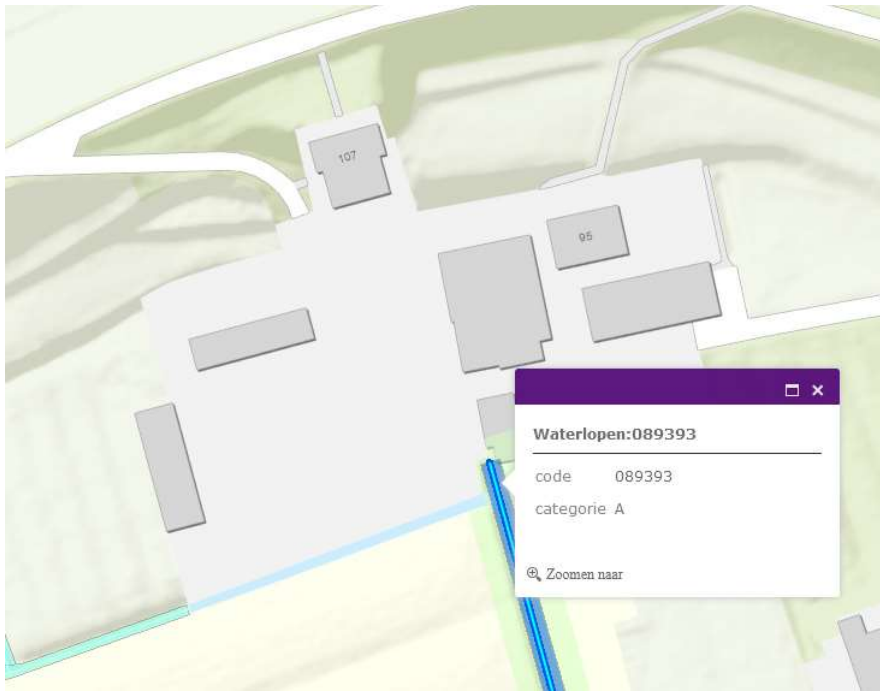


uitsnede uit 'overzichtkaart mate van kwel bij hoge rivierstanden', gemeente West Maas en Waal

Watertoets

Voor het plan is een watertoets gedaan, deze is als bijlage 4 toegevoegd aan deze toelichting. In de watertoets worden de A en C-watgang aangegeven, deze liggen echter buiten het plangebied.

Ook wordt de beschermingszone van het dijklichaam aangegeven, deze zones zijn gelijk aan de huidige situatie overgenomen op de verbeelding en in de regels – zie ook hierboven 'Waterkering – dijklichaam'.



legger van het waterschap

Conclusie

Dit plan leidt niet tot relevante wijzigingen voor het aspect waterhuishouding. Op grond hiervan is er geen bezwaar tegen de wijziging van de bestemming van bedrijf naar wonen.

In de vergunningaanvraag voor het bouwen dient als bouwpeil 9,30m +NAP te worden aangehouden en voor de benodigde ophoging dient eveneens een vergunning te worden aangevraagd.

4.9 Ecologie

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden per 1 januari 2017 in de nieuwe Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie wetten verenigd, de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet.

Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaats vinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht.

De Wet natuurbescherming beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. Op grond van de wet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk.

Naast de wettelijke verbodsbepalingen is er altijd sprake van een algemene zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden getroffen om negatieve gevolgen te voorkomen.

4.9.1 Soortenbescherming en gebiedsbescherming

Voor het initiatief is in eerste instantie een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 5. Het doel van een quickscan is om te onderzoeken of er vanuit de Wet natuurbescherming beperkingen zijn voor de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkelingen op deze locatie.

In het bureauonderzoek en tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Daarbij is specifiek ook gekeken naar mogelijkheden van de te slopen opstallen voor voortplantings- of rustplaats voor beschermde soorten. Deze mogelijkheden worden niet aannemelijk geacht. Ook heeft het plangebied geen kenmerken voor vliegroutes of foerageergebied dat essentieel is voor een beschermde soort.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', ligt wel nabij op circa 50m ten noorden van het plangebied. Voor de effecten van de stikstofdepositie als gevolg van dit plan op dit gebied wordt verwezen naar paragraaf 4.9.2 hieronder.

Het plangebied ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk of in de Groene Ontwikkelingszone. Gezien de kleinschalige aard van de werkzaamheden worden geen negatieve effecten door het plan op het GNN of de GO worden verwacht.



ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' (blauwgroen), bron: quickscan flora en fauna, zie bijlage 5

Conclusie

Als gevolg van de ontwikkeling worden geen negatieve effecten verwacht op beschermde flora en fauna. Ook ligt het gebied niet in het GNN of de GO, effecten op deze gebieden worden niet verwacht als gevolg van dit plan.

4.9.2 Gebiedsbescherming – stikstof

Op grond van gerechtelijke uitspraken dient in te worden gegaan op de effecten op relevante natuurgebieden als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Vooruitlopend op nadere regelgeving dient te worden aangetoond dat er geen sprake is van stikstof effecten op beschermde natuurgebieden.

Voor het plan is een berekening gemaakt van de stikstofdepositie, zie bijlage 6. Het natuurgebied Rijntakken op ca. 50m afstand hemelsbreed is het meest nabije natuurgebied.

De bestaande bedrijfswoning wordt planologisch gewijzigd naar een burgerwoonhuis, dit heeft geen gevolgen voor deze woning en daarmee voor de stikstofdepositie niet relevant.

Er is een Aeriusscalculatie gemaakt van de gebruiksfase wanneer de woning gereed is en wordt bewoond. Ook is een Aeriusscalculatie gemaakt van de gebruiksfase van het hoveniersbedrijf.

Vanwege de zeer dichte ligging nabij het gebied Rijntakken is er voor de gebruiksfase van de nieuwe woning sprake van stikstofemissie op dit natuurgebied. Echter, dit geldt ook voor het bestaande hoveniersbedrijf, dit bedrijf wordt beëindigd. De stikstofemissie van het hoveniersbedrijf is hoger dan de stikstofemissie van het nieuwe woonhuis in de gebruiksfase. Per saldo levert het een beperking van de emissie op het Natura 2000-gebied op, hierdoor is sprake van een interne saldering.

De nieuwe stikstofwet 'Stikstofreductie en natuurverbetering' is sinds 1 juli 2021 van kracht. Deze wet regelt een gedeeltelijke vrijstelling van de Natura-2000 vergunningsplicht. Deze vrijstelling geldt voor bouwactiviteiten in de aanlegfase, waarin emissies tijdelijk en beperkt zijn. Deze vrijstelling geldt alleen voor de bouwfase van het project en alleen voor de gevolgen van de stikstofdepositie.

Dit betekent dat in de vergunningverlening van bijvoorbeeld een woningbouwproject alleen nog gekeken wordt naar de structurele stikstofemissies en -depositie tijdens de gebruiksfase, de vrijstelling geldt niet voor projecten in de gebruiksfase.

Voor de bouw van dit nieuwe woonhuis wordt een beroep gedaan op deze partiële vrijstelling.

Conclusie

Voor de aanlegfase wordt gerefereerd aan de Wet stikstofreductie en natuurverbetering, waarin een partiële vrijstelling voor de bouwsector is opgenomen.

Voor de gebruiksfase is sprake van stikstofemissie op het meest nabijgelegen natuurgebied, maar het beëindigen van het hoveniersbedrijf levert een grotere besparing op, waardoor intern kan worden gesaldeerd.

4.10 Cultuurhistorie & archeologie

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn de bestaande woning en bedrijfsloodsen aanwezig. De bestaande woning is een karakteristiek pand, met verwantschap van een T-boerderij en een dijkhuis. Dit pand is niet aangemerkt als monument of beeldbepalend pand. Het heeft wel een specifieke uitstraling, passend bij de locatie aan de dijk, in het dijklandschap. Deze woning blijft ongewijzigd in bouwvorm, dit bestemmingplan betreft voor deze woning alleen een wijziging van functie van bedrijfswoning naar burgerwoonhuis, en heeft hiermee geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarde van de woning.

De bestaande bedrijfsloodsen zijn ontsierend in de omgeving. De sloop hiervan levert een verbetering op van de beleving van de dijk en het achterliggende landschap. De nieuwe woning wordt gebouwd in de vorm van een schuurwoning en visueel ondergeschikt aan de bestaande woning. Door de voorgevel te richten op het dijklichaam levert het een bijdrage aan de verbinding tussen de dijk en het dorp Beneden-Leeuwen.

Archeologie

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Dorpen Actualisatie 2021' voor het noordelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming 'waarde archeologie 1' opgenomen en voor het zuidelijke deel 'waarde archeologie 2'.

Ter voorbereiding van de uitvoering van het plan – de sloop van de bedrijfsloodsen en de bouw van een nieuwe woning – wordt verkennend archeologisch onderzoek gedaan. Als eerste stap hiertoe is een archeologisch bureau onderzoek gedaan en een Plan van Aanpak voor het booronderzoek, zie bijlage 7.

Op basis van de geomorfologische kaart ligt het plangebied op een stroomrug of stroomgordel. Van de stroomgordel van de Waal zijn archeologische resten bekend uit de Laat-Romeinse tijd en de Vroege en Late Middeleeuwen. Deze resten kunnen zodoende binnen het plangebied ook aanwezig zijn op de oever- en beddingafzettingen. De komafzettingen zijn archeologisch gezien niet relevant, omdat komgebieden te nat waren voor menselijke bewoning. Water-gerelateerde resten kunnen eventueel wel aanwezig zijn. Indien ook de stroomgordel van de Wamel aanwezig is, kunnen resten uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen hierin voorkomen. De eroderende werking van de Waal kan echter oudere afzettingen verspoeld hebben.

Op historisch kaartmateriaal valt te herleiden dat het plangebied buiten de historische kern van Beneden-Leeuwen gelegen was. Het plangebied ligt direct binnendijs van de Waalbandijk. De eerste -en tevens huidige- bebouwing stamt volgens het BAG-register uit 1900. Daarvoor kende het plangebied een volledig agrarische functie en bestond het uit (afwisselend) bouwland en boomgaard. Agrarische bewerking van de grond en bouw- en eventuele sloopactiviteiten kunnen geleid hebben tot een verstoring van het archeologisch niveau, maar dit kan niet op voorhand vastgesteld worden. Om dit vast te stellen dient archeologisch booronderzoek te worden gedaan.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie is er geen belemmering voor het plan.

Voor archeologie dient verkennend booronderzoek te worden gedaan. In afwachting daarvan is de huidige bescherming van archeologische waarden gehandhaafd op de verbeelding en in de regels van dit plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de wijziging van de bestemming van bedrijf naar wonen en de toevoeging van een woonhuis zal het aantal verkeersbewegingen ter plekke van Waalbandijk 107 beperkt afnemen. Het verkeer van het bedrijf vervalt, dit betrof met name bedrijfsbusjes met aanhangers en incidenteel toeleveranciers met vrachtwagens. Verkeer voor 1 woning wordt toegevoegd, dit zijn met name personenauto's en incidenteel een bestelbus voor bezorgingen. Met name een voordeel wordt behaald uit de beëindiging van het wat zwaardere verkeer van het bedrijf, de afname van aantal verkeersbewegingen zal per saldo beperkt zijn.

Toegang

De bestaande inrit vanaf de dijk blijft gehandhaafd. Wel komt er onderaan de dijk een splitsing op eigen terrein met een nieuwe toegang naar de nieuwe woning. Deze splitsing heeft geen effect op de verkeerssituatie van de inrit naar de openbare weg - de Waalbandijk.

Parkeren

In de Nota Parkeren 2019 van de gemeente West Maas en Waal zijn parkeernormen opgenomen. De parkeernorm voor woningen buiten het centrumgebied is 2,3 per woning, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Dit betekent dat voor de nieuwe woning 3 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Het perceel is hiervoor ruim voldoende groot.

Op de inrichtingschets zijn 2 plaatsen aangeduid voor gebruik van eigen auto's, op het inrit naar het bijgebouw is voldoende ruimte om enkele auto's voor bezoekers te kunnen parkeren. Bij de vergunningaanvraag voor de bouw van het woonhuis dient een situatietekening met aanduiding van de parkeerplaatsen onderdeel te zijn van de in te dienen stukken.

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

MER is een procedure met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is bedoeld om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen, dit besluit is in werking getreden op 1 april 2011. Een belangrijke onderdeel betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

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

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

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Onder activiteit D11.2 is opgenomen 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Een D11.2 activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer
2. een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in de verkeerskundige bebouwde kom van Beneden-Leeuwen. De oppervlakte van het plangebied is 1.800m², met ca. 320m² aan te slopen bedrijfsopstallen. Daarvoor in de plaats wordt 1 woning toegevoegd. Dit ligt ver onder de norm voor m.e.r.-beoordelingsplichtig. Het plangebied blijft binnen de bebouwde kom van Beneden-Leeuwen, het plangebied heeft nu een bedrijfsbestemming met gedeeltelijk bouwvlak en het bebouwd oppervlak cq verharding neemt door het plan niet wezenlijk toe.

Conclusie

Op grond van de planspecifieke kenmerken kan worden geconcludeerd dat er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is geen sprake van een activiteit die genoemd is in het Besluit milieueffectrapportage, een vormvrije m.e.r.-beoordling is niet nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied.

Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatings-planologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

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

5.2 Algemene opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn in alfabetische volgorde opgezet volgens een vast stramen, voor zover deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- Bestemmingsomschrijving
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);

- **Bouwregels**
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- **Afwijken van de bouwregels**
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels
- **Specifieke gebruiksregels**
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo;
- **Afwijken van de gebruiksregels**
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels

Hoofdstuk 3: Algemene regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de anti-dubbelregel zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- **Algemene bouwregels**
In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen die de bouwhoogte, dan wel het bouwvlak overschrijden.
In de algemene bouwregels is tevens een regeling opgenomen voor gebouwen en bouwwerken die legaal zijn (of kunnen worden) gebouwd maar afwijken van de bouwregels van het bestemmingsplan. Deze zijn in de bestaande maatvoering toegestaan.
- **Verplichting**
Voor een bestemmingsplan kunnen specifieke verplichtingen worden gesteld, deze worden in dit artikel opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- **Overgangsrecht**
In dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In het geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van 2 jaren na de calamiteit is aangevraagd. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en bepalen dat bestaande afwijkingen mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de bebouwing met maximaal 10%. Illegale bouwwerken zijn expliciet uitgesloten van het overgangsrecht.
Voor het gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.
Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind. Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat. Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat

reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

- Slotregel

In deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

5.3 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

Wonen (artikel 3)

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd van agrarisch naar wonen waarbij de bouw van een vrijstaand woonhuis mogelijk wordt gemaakt. Met de regels is enerzijds aangesloten bij de standaard regels voor het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal. Anderzijds zijn beperkingen opgenomen voor de positie van het hoofdgebouw en bijgebouw(en) op grond van landschappelijke inrichting. Voor deze beperkingen is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan Dorpen Actualisatie 2021 van de gemeente West Maas en Waal, dit bestemmingsplan is onder andere van toepassing op de kern Boven-Leeuwen.

Waarde - Archeologie 1 en 2 (artikel 4 en 5)

De bescherming van de aanwezige archeologische waarden in het gebied is ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Dorpen Actualisatie 2021. De regels voor 'waarde archeologie 1' en 'waarde archeologie 2' zijn uit dit bestemmingsplan overgenomen.

Beschermingszone watergang (artikel 6)

Ter borging van de beschermingszone van de watergang ten zuidoosten van het plangebied is over een breedte van 4m een beschermingszone opgenomen op de verbeelding en in de regels, conform de regels in het bestemmingsplan Dorpen Actualisatie 2021.

Waterkering (artikel 7)

Het noordelijkste deel van het plangebied is aangemerkt als onderdeel van de waterkering langs de Waal. Hiervoor zijn de regels overgenomen van het bestemmingsplan Dorpen Actualisatie 2021.

Vrijwaringszone dijk (artikel 11 algemene aanduidingen)

Over het plangebied is een vrijwaringszone voor de dijk aangegeven (zone 1 en zone 2), zodat bij bouwwerken vooraf wordt afgestemd met de waterbeheerder. De regels hiervoor zijn opgenomen in de algemene aanduidingen in artikel 11, conform het bestemmingsplan Dorpen Actualisatie 2021.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De percelen zijn eigendom van de initiatiefnemer, alle plankosten en de onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De procedurele kosten komen voor rekening van de gemeente, deze zijn via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer doorberekend.

Voor de gemeente zijn geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemer wordt een planschade overeenkomst gesloten waarin wordt verklaard dat de mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Uitgangspunt voor de toekenning van planschade ex artikel 6.1 Wro is dat uitgegaan moet worden van een vergelijking van de huidige planologische mogelijkheden versus de nieuw te ontstane planologische mogelijkheden.

De kans dat planschade optreedt is klein. Hiervoor kan worden aangevoerd dat op het perceel nu een bedrijfsbestemming rust. In de nieuwe situatie wordt dit gewijzigd naar een woonhuis. De wijziging van de bestemming belemmert geen bedrijven in de omgeving. Voor de woningen in de omgeving is de wijziging een vermindering van verkeersbewegingen en potentiële overlast van met name geluid. Voor de zekerheid heeft de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding kan komen.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Overleg en inspraak

De directe omwonenden zijn in februari 2022 geïnformeerd over het plan door de initiatiefnemers. De burens hebben positief gereageerd, zie het verslag van de initiatiefnemers in bijlage 9.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Beneden-Leeuwen, Waalbandijk 107' heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen van 21 juli tot en met 1 september 2022. In deze periode is geen inspraakreactie ontvangen. Het voorontwerp is voor overleg toegestuurd aan Waterschap Rivierenland en Nederlandse Gasunie. In het 'inspraak- en vooroverlegverslag' is een samenvatting van de reacties opgenomen, dit verslag is als bijlage 10 aan deze toelichting toegevoegd. De reactie van het Waterschap Rivierland gaf aanleiding tot het aanpassen van deze toelichting, paragraaf 4.8.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Beneden-Leeuwen, Waalbandijk 107' heeft vanaf 10 november 2022 gedurende 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

De gemeenteraad van de gemeente West Maas en Waal heeft op 2 februari 2023 het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 inrichtingsplan

Inrichtingsplan voor het plangebied

Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA b.v., nr. 20.054 d.d. 2 april 2022

Bijlage 2 verkennend milieukundig bodemonderzoek

Waalbandijk 107 in Beneden-Leeuwen

Verhoeven Milieutechniek, rapportnr. B21.8380, 18 januari 2022

Bijlage 3 onderzoek pfas

Waalbandijk 107 in Beneden-Leeuwen

Verhoeven Milieutechniek, mail + analyses 26 januari 2022

Bijlage 4 watertoets

Waterschap Rivierenland, d.d. 28 mei 2021

Bijlage 5 quickscan flora en fauna

Buiting Advies, nr. 2021-167, d.d. november 2021

Bijlage 6 stikstof depositie

Aerius calculatie + toelichting, d.d. 21 februari 2022

Bijlage 7 verkennend archeologisch onderzoek

Hamaland bureau onderzoek en Plan van Aanpak booronderzoek, nr. 223626, d.d. 17 januari 2022

Bijlage 8 waterkering – locatie bouwvlak en bouwpeil

bouwvlak en bouwpeil ten opzichte van het dijklichaam en berekening ophoging, d.d. 9 juni 2022

Bijlage 9 informeren omwonenden

Verslag van initiatiefnemers iz informeren direct omwonenden, d.d. februari 2022

Bijlage 10 inspraak- en vooroverleg verslag

Gemeente West Maas en Waal, verslag vooroverleg iz voorontwerp bestemmingsplan, d.d. 25 oktober 2022