



Herbestemming & hergebruik



Ruimtelijke onderbouwing

Zandstraat 74 te Beneden-Leeuwen





Ruimtelijke onderbouwing

Zandstraat 74 te Beneden-Leeuwen

Plannaam: Zandstraat 74, Beneden-Leeuwen

Datum: 01-11-2022

Versie: 1

Status: Definitief

Projectnummer: 2021-0732

Ruben Laman

Adviseur Ruimtelijke ordening

r.laman@lycens.nl

M 06 109 843 15

Merijn van Hoek

Projectleider Ruimtelijke ordening

m.vanhoek@lycens.nl

M 06 839 230 05



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3. Vigerende planologische regimes	7
1.4. Leeswijzer.....	8
2. Beleidskader	9
2.1. Rijksbeleid en regelgeving.....	9
2.1.6. Conclusie Rijksbeleid	12
2.2. Provinciaal beleid	13
2.3. Regionaal beleid	15
2.4. Gemeentelijk beleid	19
3. Planbeschrijving	25
3.1. Bestaande situatie.....	25
3.2. Beoogde situatie.....	26
4. Milieu- en omgevingsaspecten	29
4.1. Algemeen	29
4.2. Archeologie.....	29
4.3. Cultuurhistorie	30
4.4. Bedrijven en milieuzonering	31
4.5. Geur	34
4.6. Geluid	35
4.7. Bodem.....	37
4.8. Externe veiligheid.....	38
4.9. Luchtkwaliteit.....	40
4.10. Flora en fauna.....	42
4.11. Water.....	45
4.12. Verkeer.....	46
4.13. Parkeren	48
4.14. Besluit milieueffectrapportage.....	48
5. Uitvoerbaarheid.....	50

5.1. Financiële uitvoerbaarheid	50
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50

6. Conclusie..... 51

Bijlagen 52

Bijlage 1 – Berekening aanwezigheidspercentages parkeren.....	53
Bijlage 2 – Verkennend bodemonderzoek	54
Bijlage 3 – Quickscan Flora en Fauna	55
Bijlage 4 – Stikstofdepositieberekening.....	56
Bijlage 5 – Digitale Watertoets	57
Bijlage 6 – Nader Soortenonderzoek	58

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens 3 bestaande winkelpanden en 2 woningen op een drietal kadastrale percelen aan de Zandstraat 74 in het centrum van Beneden-Leeuwen in de gemeente West Maas en Waal te herontwikkelen tot 2 winkelpanden met 8 starterswoningen. De locatie bevat in de huidige situatie 2 woningen, hier worden 6 woningen aan toegevoegd. De bestaande 2 woningen worden als gevolg van dit plan tevens herontwikkeld. Naast de starterswoningen worden er algemene voorzieningen gerealiseerd als bergingsruimte, tuinen, een fietsopslagplaats en een openbare toegangsruimte. Onderstaande figuur 1.1 toont de bestaande situatie en de beoogde situatie.



Figuur 1.1: Bestaande (links) en beoogde situatie (rechts) gezien vanaf de Zandstraat

Het plangebied is weergegeven in onderstaande figuur 1.2. In de bestaande situatie wordt een deel van het plangebied reeds gebruikt voor woondoeleinden. Op de begane grond bevinden zich de 3 winkelpanden met aan de achterzijde, in het noorden van het plangebied, een aanbouwwoning. De aanbouwwoning wordt gedeeltelijk gebruikt ten behoeve van de winkelpanden en gedeeltelijk voor woondoeleinden (badkamer, hal, berging). De eerste verdieping van de panden worden bewoond. In de navolgende paragraaf wordt het huidige gebruik van het plangebied nader toegelicht.

Bestemmingsplan-technisch is het plangebied bestemd als 'Centrum' en worden de aanwezige panden gebruikt voor woon- en commerciële doeleinden. De beoogde ontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk en afwijking van het bestemmingsplan middels de zogenaamde uitgebreide procedure is derhalve noodzakelijk. De gemeente West Maas en Waal heeft aangegeven medewerking aan deze procedure te kunnen verlenen indien de maximale bouw- en goothoogte van 10 en 6 meter niet worden overschreden. Voorliggend plan voldoet aan deze voorwaarde.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het planvoornemen in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied (figuur 1.2) is gelegen in de bebouwde kom van de kern Beneden-Leeuwen in de gemeente West Maas en Waal. Het plangebied beperkt zich tot de kadastrale percelen gemeente Wamel (West Maas en Waal), sectie K nummers 1411, 1412 en 1350. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 793 m² en wordt aan weerszijden begrensd door bebouwing. Aan de zuidzijde grenst de Zandstraat en aan de noordzijde de achtertuin van de achtergelegen kavel. Onderstaande figuur 1.3 toont de ligging van de locatie ten opzichte van de omgeving.



Figuur 1.2: Bestaande situatie en begrenzing plangebied



Figuur 1.3: Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

1.3. Vigerende planologische regimes

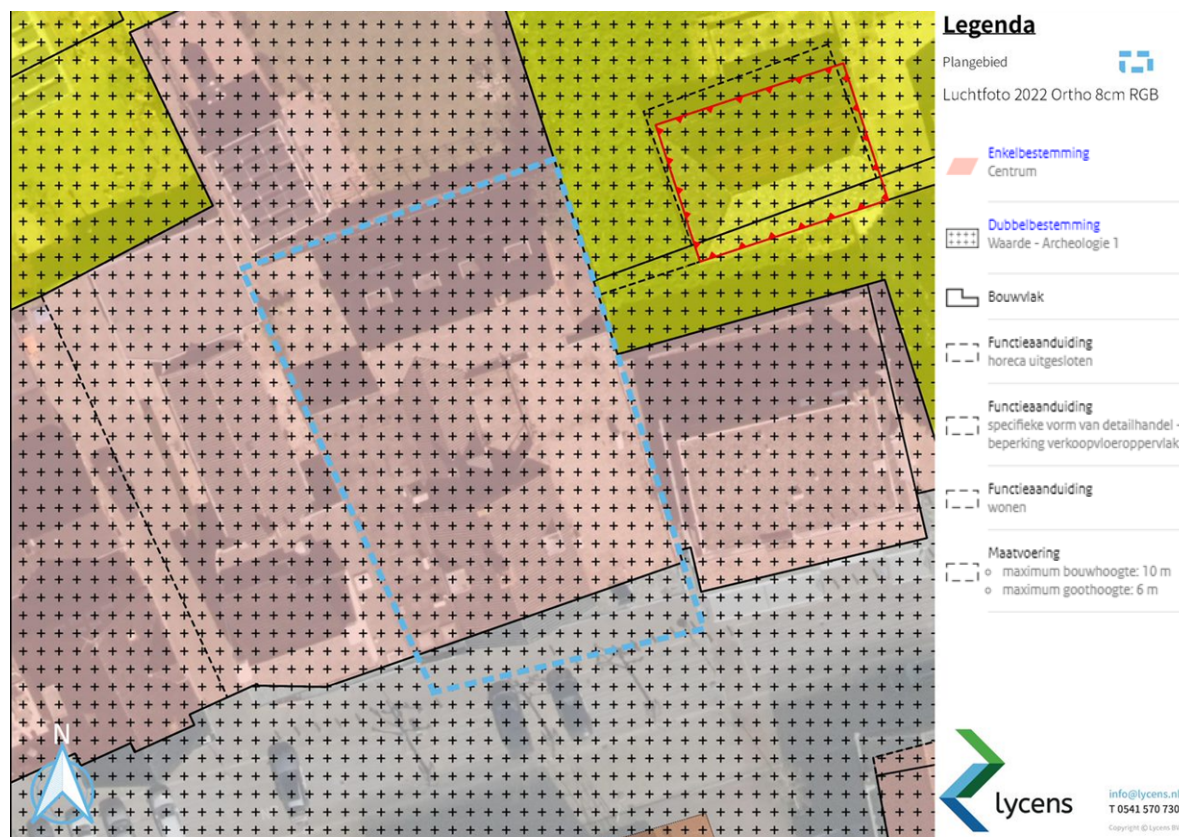
Bestemmingsplan 'Dorpen, actualisatie 2021'

Het vigerende planologische regime ter plaatse van het plangebied betreft het bestemmingsplan 'Dorpen, actualisatie 2021' (vastgesteld 27-01-2022) van de gemeente West Maas en Waal.

Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van het plangebied bestemd als 'Centrum'. Conform artikel 8 Centrum van het bestemmingsplan zijn de in de bestaande situatie uitgeoefende functies detailhandel en wonen hier, onder voorwaarden, toegestaan. De van toepassing zijnde voorwaarden zijn vastgelegd middels verscheidene functieaanduidingen. Ter plaatse van het plangebied mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het in de bestaande situatie aanwezige aantal.

Met de actualisatie van het bestemmingsplan 'Dorpen' is ook de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen, deze waarde was voorheen opgenomen in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan archeologie West Maas en Waal'. Voor deze gronden geldt dat bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm of/dan wel ophogen groter dan 100 m² en hoger dan 70 cm enkel zijn toegestaan met een omgevingsvergunning.

De herontwikkeling van de locatie ten behoeve van 6 extra woningen (8 in totaal) is daarmee niet mogelijk. Het is derhalve noodzakelijk van het bestemmingsplan af te wijken. In figuur 1.4 is de ligging van het plangebied in het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.4: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpen, actualisatie 2021'

Strijdigheden

Het bouwplan is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan, uit deze toetsing blijkt dat het voorgenomen plan op de volgende punten strijdig is met de regels:

- Het beoogde aantal woningen dat met voorliggend plan wordt gerealiseerd bedraagt meer dan het in de bestaande situatie aanwezige aantal. De ontwikkeling is daarom binnen de bestaande planregels niet mogelijk.

Om de bouw van de voorgenomen woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt middels een omgevingsvergunning buitenplanse (project) afwijking afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op het geldende beleid waaraan getoetst wordt. De voorgenomen ontwikkeling wordt uiteengezet in hoofdstuk 3 middels een uitgebreide beschrijving van het planvoornemen. In hoofdstuk 4 worden de milieu- en omgevingsaspecten behandeld. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan de orde en tot slot de planologische procedure in hoofdstuk 6.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid en regelgeving

2.1.1. Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In voorliggend plan is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Het plan is dan ook niet in strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

2.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR biedt een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk schetst in de SVIR zijn ambities voor 2040 om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Deze ambities zijn in de SVIR als volgt vertaald in (rijks)doelen, -belangen en -opgaven voor de middellange termijn tot 2028:

- Het vergroten van de concurrentiekracht door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk verplaatst in de SVIR bevoegdheden op het gebied van ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid naar de provincie en de gemeenten, bijvoorbeeld voor wat betreft verstedelijking, landschap en natuur. In de SVIR is vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. De gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering passend binnen provinciale kaders. Ook zijn gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningprogramma's. In de SVIR geeft het Rijk aan dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie op regionaal niveau evenals de behoeften van bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Daardoor zijn zij beter in staat om regionale beleidsafwegingen te maken.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de SVIR.

2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op de beoogde ontwikkeling.

2.1.4. Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de EHS, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden. Deze wijzigingen hebben geen directe invloed op het voorliggende plan. Wel is de term 'Ecologische Hoofdstructuur' gewijzigd in 'Natuurnetwerk Nederland' ('NNN').

Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ruimtebeslag

Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het 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. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In het voorliggende plan worden 6 extra woningen (8 woningen in totaal) gerealiseerd. Dit is minder dan de ontwikkeling van 11 woningen. Blijkens jurisprudentie wordt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro.

2.1.5. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: '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'.
- stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het plangebied in kwestie maakt onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied. Gelegen in de bebouwde kom van Beneden-Leeuwen kent het plangebied twee panden ten behoeve van wonen en detailhandel. Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding c.q. herontwikkeling van de aanwezige bebouwing. Het planvoornemen voorziet daarmee niet in een stedelijke ontwikkeling zoals gedefinieerd in het Bro.

2.1.6. Conclusie Rijksbeleid

Voorliggend plan voorziet niet in ruimtelijke ontwikkelingen waarmee Rijksbelangen gemoeid zijn, danwel belemmerd worden.

2.2. Provinciaal beleid

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. In de visie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de verordening de regels en afspraken om de opgaven uit de visie te realiseren. De beleidskaders zijn allebei op 1 maart 2019 in werking getreden.

De Omgevingsvisie en –verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie 2 keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast. De meest recente aanpassing is van 1 februari 2022.

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De wereld is continu aan verandering onderhevig waardoor er veel op de inwoners van Gelderland afkomt. Denk hierbij aan het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze onderwerpen 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. Er moeten keuzes worden gemaakt over de voorliggende vraagstukken en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. In onderling overleg zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden biedt hierbij uitkomst. Daarom zet de provincie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

Om Gelderland aantrekkelijk te houden voor inwoner en bedrijf is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Denk hierbij aan:

- > goed bereikbare voorzieningen;
- > aansprekende evenementen;
- > unieke cultuurhistorie;
- > inspirerende culturele voorzieningen;
- > mooie natuur;
- > goed woonklimaat.

Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met zeer 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 van beleid. 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 momenteel erg 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. Gelderland heeft de ambitie om een aanbod aan woningtypen en woonmilieus te hebben, dat past bij de diversiteit van de woningvraag; voor iedereen een passende (levensloopgeschikte), duurzame woning.

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 energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie waarmee 6 extra starterswoningen (8 woningen in totaal) worden gerealiseerd. Hierbij wordt voor feitelijke vraag vanuit de markt gebouwd. Er is momenteel sprake van krapte op de woningmarkt, er heerst onder andere een aanzienlijk tekort aan starterswoningen, ook in Gelderland. De woningen worden niet op het gas aangesloten en zijn in die zin duurzaam met betrekking tot het gebruik van fossiele energie. Voorliggend plan sluit daarmee aan bij de ambitie van de provincie Gelderland om een aanbod aan woningtypen en woonmilieus te hebben, welke past bij de diversiteit van de woningvraag; voor iedereen een passende, duurzame woning.

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

In de omgevingsverordening zijn regels en bepalingen over inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd. In de omgevingsverordening staan regels met betrekking tot woonlocaties. In artikel 2.1 (regionale woonagenda) staat dat per regio de gemeentebesturen een regionale woonagenda dienen op te stellen en een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen deze door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Enkele voorwaarden daarbij zijn:

- a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
- c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.

In de omgevingsverordening staan ook regels gegeven met betrekking tot een Molenbiotoop. Voor de provincie Gelderland zijn windmolens met een monumentstatus onlosmakelijk onderdeel van de regionale identiteit. Daarom streeft Gelderland naar het behoud en bescherming van molenbiotopen. De molenbiotoop is de omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van de molen als maalwerktuig én als monument. Dit is van toepassing aangezien vlakbij het plangebied een molen is gesitueerd.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 6 starterswoningen in de bebouwde kom van Beneden-Leeuwen. Gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 2.1 uit de Omgevingsverordening.

In Beneden-Leeuwen ligt de molen De Wielewaal gelegen. De Wielewaal is een korenmolen. Hierbij wordt graan op vrijwillige basis gemalen door middel van windkracht. De molen is tevens als monument benoemd. De Wielewaal is ten westen van het plangebied gesitueerd. In 2009 heeft de provincie Gelderland een molenbiotoopinventarisatie uitgevoerd, hierbij is de molenbiotoop van de Wielewaal beoordeeld als 'aanvaardbaar'.

De omgevingsverordening Gelderland geeft aan dat een molenbiotoop een gebied bestrijkt van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen. Het plangebied van onderhavige ontwikkeling valt binnen deze 400 meter. Als gevolg is het uitgesloten om nieuwe bebouwing of beplanting te realiseren als daardoor de windvang van de molen wordt beperkt. Met onderhavige ontwikkeling wordt de goothoogte van nabijgelegen bebouwing niet overschreden. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de molenbiotoop niet in extreme mate wordt geschaad en dat de molenbiotoop als 'aanvaardbaar' kan worden blijven beschouwd.

2.2.3. Conclusie Provinciaal beleid

Voorliggend plan voorziet niet in ruimtelijke ontwikkelingen waarmee provinciale belangen gemoeid zijn, danwel belemmerd worden.

2.3. Regionaal beleid

2.3.1. Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma

Regionale Woonagenda 2020-2030

De provincie Gelderland geeft in de Omgevingsverordening aan dat van de regio's wordt verwacht dat zij hun beleid op het gebied van wonen afstemmen met (externe) partners in een 'regionale woonagenda'. Hierin zijn de belangrijkste thema's omschreven waaraan de betreffende regio gaat werken. In de Regionale Woonagenda 2020-2030 zijn vijf thema's uitgewerkt waarop de acht regio gemeenten de komende jaren willen samenwerken. Deze thema's zijn:

1. Continuïteit in productie
2. Betaalbaarheid van het wonen
3. Flexibiliteit op de woningmarkt
4. Wonen en zorg
5. Duurzaamheid

Naast de inhoudelijke thema's, bevat de regionale woonagenda ook een woningbouwprogramma voor de komende tien jaar. Hierin staan per gemeente bandbreedtes voor het aantal toe te voegen woningen. In totaal verwacht de regio Rivierenland in de periode 2020-2030 tussen 7.900 en 12.500 nieuwe woningen te realiseren, om te voorzien in de regionale woningbehoefte.

West Maas en Waal

Wonen in West Maas en Waal gaat primair over de bestaande woningvoorraad en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; nieuwbouw is hieraan ondergeschikt. Om de kernen vitaal en leefbaar te houden is een goede kwaliteit van de leefomgeving en de bestaande woningvoorraad van groot belang.

De woningen die worden toegevoegd dienen dan ook primair bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de kernen. De structuurvisie Dorpen en de daarbij horende Dorpskwaliteitsplannen vormen daarvoor de basis.

In de gemeentelijke woonvisie is verder opgenomen dat wordt uitgegaan van het principe “de juiste woning, op de juiste plaats, op het juiste moment”. Hiermee wil de gemeente vooral, maar niet uitsluitend, de lokale kwalitatieve vraag invullen. Dit principe is verder uitgewerkt in een toetsingskader woningbouw.

Dit toetsingskader is een verdeelmodel voor het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. De Woonvisie en de Structuurvisie Dorpen, met de daarbij horende Dorpskwaliteitsplannen, vormen samen de basis voor dit verdeelmodel. Hiermee stuurt de gemeente op kwaliteit, zowel volkshuisvestelijk als ruimtelijk. Plannen moeten een minimale puntenscore halen op basis van verschillende criteria. Aan verzoeken die de minimale puntenscore hebben gehaald en positief beoordeeld zijn op de overige aspecten wordt in principe medewerking verleend.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het toetsingskader woningbouw is van toepassing op voorliggend plan. Deze toetsing heeft in de eerste helft van 2021 plaatsgevonden waarna is besloten dat het plan past binnen het beleid. In dit kader kan het plan rekenen op medewerking van de gemeente.

Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland

De gemeenten van Regio Rivierenland, waaronder de gemeente West Maas en Waal, hebben afspraken gemaakt voor het opstellen en jaarlijks actualiseren van een regionaal woningbouwprogramma. Op 30 mei 2016 hebben de provincie en de regio(gemeenten) afspraken gemaakt over de Kwantitatieve Opgave Wonen voor de periode 2020-2030. Voor West Maas en Waal komt deze opgave neer op de realisatie van 850 woningen.

Toetsing van projecten

Alle in het Regionaal Woningbouwprogramma opgenomen projecten zijn getoetst op drie punten:

- Planstatus (harde of zachte plancapaciteit);
- Urgentie (noodzaak voor prioriteit: verbetering door bijvoorbeeld herstructurering dan wel bedrijfssanering of woningen voor urgente doelgroepen);
- Woonmilieu, prijs en woningtype (projecten worden gespiegeld aan de geschetste behoefte uit het regionale woningbehoefteonderzoek).

Indeling projecten

De projecten zijn – na op de drie punten getoetst te zijn – ingedeeld in drie categorieën, te weten:

- Kansrijke plannen en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)
 - Dit zijn plannen die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Alle projecten in categorie 1 zijn opgenomen in harde plancapaciteit. Kansrijke plannen waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is, worden opgenomen in categorie 2;
- Plannen met aandachtspunten en/of middellange termijn (realisatie over vijf tot tien jaar)
 - Dit kunnen bijvoorbeeld aandachtspunten op het gebied van milieu zijn. Ook zijn kansrijke plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld opgenomen in categorie 2;
- Plannen voor de lange(re) termijn (realisatie tien jaar of verder)
 - Dit zijn plannen die pas na 2030 zijn voorzien of deel uitmaken van een groter project.

De projecten uit de categorieën 1 en 2 vormen het Regionale Woningbouwprogramma Rivierenland.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De meest recente woonagenda, te weten de 'Regionale Woonagenda Rivierenland 2020 – 2030', stamt van oktober 2020. Daarnaast is op 1 oktober 2018 de 'Regionale woningbouwprogrammering Rivierenland' geactualiseerd. In de woningbouwprogrammering wordt geconcludeerd dat er in de regio behoefte is aan 1.255 woningen per jaar in de periode 2015-2025, voor de gemeente West Maas en Waal worden voor deze periode 850 woningen geraamd. Dit komt overeen met de realisatie van 85 woningen per jaar.

Voorliggend plan is relatief recent tot stand gekomen en is niet opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering. Navolgend wordt het plan getoetst op de bovenstaande punten. Voorop staat dat het planvoornemen geen afbreuk doet aan de in het programma gestelde doelstellingen.

- Planstatus: harde plancapaciteit (ontwikkeling 8 starterswoningen, feitelijke toevoeging van 6 woningen);
- Urgentie: gelet op de huidige wooncrisis (woningbouwopgave) kan de urgentie van onderhavig plan als urgent worden aangemerkt;
- Woonmilieu, prijs en woningtype: het plan bestaat uit de realisatie van 6 extra starterswoningen (8 woningen in totaal). De gemeente zet in op een diverse woningvoorraad van hoge kwaliteit. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van betaalbare starterswoningen. Gelet op de krapte op de woningmarkt is er een grote vraag naar dergelijke (huur)woningen.

Toetsing aan bovenstaande punten toont aan dat onderhavig plan concreet te realiseren is en voorziet in de huidige woonbehoefte. Op basis van deze toetsing kan het planvoornemen worden ingedeeld in de categorie 'Kansrijke plannen en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)'. Het plan sluit aan op de actuele marktvraag, kent een harde plancapaciteit en er ligt een vastgesteld bestemmingsplan waarbinnen het plan (middels een project omgevingsvergunning) gerealiseerd kan worden.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat, ondanks dat voorliggend plan niet is opgenomen in het regionale woningbouwprogramma, zij kan worden gecategoriseerd als een kansrijk plan voor de korte termijn. Door de kleinschalige omvang van het plan doet zij geen afbreuk aan de woningbouw gerelateerde doelstellingen van de regio Rivierenland.

2.3.2. Conclusie Regionaal beleid

Voorliggend plan voorziet niet in ruimtelijke ontwikkelingen waarmee regionale belangen gemoeid zijn, danwel belemmerd worden.

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Woonvisie 2022-2026

De gemeenteraad heeft de 'Woonvisie, 2022-2026' in januari 2022 vastgesteld. Op basis van input uit de gemeenteraad, bestaande bronnen, beleid en onderzoeksrapporten zijn de belangrijkste kansen en knelpunten in beeld gebracht. Deze analyse was de opmaat voor een aantal interactieve sessies met de gemeenteraad en de gemeente haar stakeholders en dorpsplatforms.

Met vaststelling van de voorgaande woonvisie werd niet voorzien dat de druk op de woningmarkt zo fors zou toenemen. Daarnaast is de invloed van de coronacrisis op de vele terreinen, waaronder de woningmarkt, lastig te voorzien. Met de woonvisie streeft de gemeente een aantal doelen na:

1. Woonvisie als bouwsteen voor de Omgevingsvisie kernen
2. Een praktische basis voor beleidsuitvoering
3. Verbinding met andere beleidsthema's
4. Sturing in samenwerking

De gemeente wil een perspectief bieden op kwalitatief goede woningen voor onze huidige en toekomstige inwoners. De woningen moeten toekomstbestendig zijn, zowel met het oog op duurzaamheid als de veranderingen in de bevolkingssamenstelling. Meer variatie in verschijningsvorm en prijsklasse, bereikbaar voor jong en oud, arm en rijk. En voor mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben. Hierbij staan de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen voorop. De gemeente wil omtrent wonen een proactieve, regisserende rol innemen, dit moet gepaard gaan met een nauwe samenwerking met de corporatie. Dit betekent dat de gemeente open staat voor ideeën en initiatieven, binnen de visie de zij op de toekomst hebben. Ook wordt er benadrukt dat stakeholders en inwoners nodig zijn voor zowel het opstellen van de Woonvisie als de uitvoering daarvan.

Op basis van het toekomstbeeld zijn vier centrale thema's opgesteld:

1. Aandacht voor kwaliteit

Om de kernen vitaal en leefbaar te houden is een goede kwaliteit van de leefomgeving en de woningvoorraad van groot belang. Om de voldoende passende woningen beschikbaar te hebben voor woningzoekenden zal er in de komende jaren gebouwd moeten worden.

2. Onbezorgd wonen

Inwoners moeten zich steeds langer zelfstandig in hun eigen woning zien te redden. Men is zelf verantwoordelijk voor aanpassingen aan een eigen woning, het regelen van mantelzorg en het onderhouden van een netwerk om eenzaamheid tegen te gaan. Toch kan niet iedereen zelfstandig blijven wonen, alleen mensen met een zware zorgvraag kunnen nog verhuizen naar een woonzorginstelling.

3. Goed wonen voor alle doelgroepen

In heel Nederland staat de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van het wonen steeds verder onder druk. Ook in West Maas en Waal neemt de druk toe op de koop- en huurwoningen. Niet alle doelgroepen kunnen meer een woning kopen, tegelijk doen steeds meer groepen een beroep op sociale huurwoning. Hierdoor zijn woningzoekenden steeds langer op zoek.

4. Toekomst- bestendige en duurzame woningvoorraad

Een belangrijk thema voor de komende jaren is de energiezuinigheid en duurzaamheid van de woningvoorraad. Het gaat daarbij verder dan alleen duurzame nieuwbouw, aangezien ruim 90% van de woningvoorraad van 2030 er nu al staat. Zowel bestaande huur- als koopwoningen zullen de komende jaren verduurzaamd moeten worden.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Er heerst vergaande krapte op de woningmarkt, de huidige vraag naar woningen is vele malen groter dan het aanbod. Voor starters is deze krapte extra nijpend vanwege de doorgaans beperkte financiële middelen en daarmee mogelijkheden. Met de ontwikkeling van 6 extra starterswoningen (8 woningen in totaal) wordt daarom ingespeeld op de huidige vraag vanuit de markt en de centrale thema's 1 en 3. Daarnaast worden de woningen toekomstbestendig en duurzaam gebouwd, dit staat beschreven in hoofdstuk 3. Zodoende wordt aansluiting gevonden op thema 4. Op basis van het bovenstaande is de beoogde ontwikkeling in lijn met de Woonvisie 2022-2026

2.4.2. Structuurvisie Dorpen 2025

De gemeente West Maas en Waal heeft de structuurvisie voor de dorpen vastgesteld op 30 april 2015. De structuurvisie is een uitwerking van de Visie Leefbaarheid Kernen 2030. Het ruimtelijk beleid voor de gemeente is erop gericht de leefbaarheid in de kernen te behouden en te verbeteren. Dit vraagt om een heldere weergave van het beleid op hoofdlijnen. Voor verschillende thema's, zoals wonen, werken, voorzieningen, milieu en veiligheid, zijn speerpunten en ambities opgesteld. Op onderhavig plan is het thema wonen van belang.

Uit de woningmarktscan 2011 van Companen blijkt dat er in de huidige situatie te weinig betaalbare woningen worden gerealiseerd of vrijkomen voor starters. In de huidige markt is er vrijwel alleen vraag naar grondgebonden woningen. Het is een algemeen uitgangspunt dat er, zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht, wordt gebouwd naar behoefte. Naast de algemene visie op wonen binnen de gemeente West Maas en Waal wordt er ook een visie geschetst op de ruimtelijke ontwikkeling per dorp.

Visie voor Beneden-Leeuwen

Aan de kant van de Waal is Beneden-Leeuwen het meest doorontwikkelde dorp. Door de ontwikkeling van het dorp zijn er steeds meer voorzieningen gekomen en heeft Beneden-Leeuwen de status gekregen als hoofdkern van de gemeente. De verregaande verdichting van het dorp is deels ten koste gegaan van een herkenbare ruimtelijke structuur en woongebieden met een eigen identiteit.

De goede ontsluiting met het landelijke wegennet zijn bepalend geweest voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen. De veranderende economische tijden hebben geleid tot het bijstellen van ontwikkelingsplannen voor nieuwe woongebieden en werkgebieden. Ingezet wordt op het herkenbaar maken van de ruimtelijke hoofdstructuur en de eigen identiteit. Aan de hoofdstructuur worden opgaven gekoppeld die invulling geven aan deze ambitie.

Voor Beneden-Leeuwen worden vijf ruimtelijke opgaven benoemd. Voor de Zandstraat geldt een opgave met betrekking tot een herinrichting van de openbare ruimte. Dit is voornamelijk een infrastructurele opgave waarbij de herinrichting van de openbare ruimte wordt gecombineerd met het verbeteren van (hemel)waterafvoer en het versterken van de ruimtelijk structuur.



Figuur 2.1: Uitsnede 'Structuurvisie Dorpen 2025'

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Voorliggend plan heeft geen betrekking op de herinrichtingsopgave van de openbare ruimte. Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling geen afbreuk doet aan de herinrichtingsopgave. In de visie wordt geen specifieke opgave met betrekking tot woningbouw en/of detailhandel aan de Zandstraat geïdentificeerd. De herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie ten behoeve van woningbouw sluit aan op de conclusie van Companen dat er behoefte is aan starterwoningen. Op basis van het bovenstaande is de ontwikkeling in lijn met de Structuurvisie Dorpen 2025.

2.4.3. Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal en dorpspaspoort Beneden-Leeuwen

Ieder dorp binnen de gemeente West Maas en Waal heeft een eigen ruimtelijke kwaliteit en identiteit, deze zijn daarom benoemd en vastgelegd in het dorpskwaliteitsplan en in de dorpspaspoorten. Nieuwe plannen dienen te passen binnen de kernen met recht aan de geschiedenis en identiteit van de kern. Het dorpskwaliteitsplan vormt een leidraad voor nieuwe ontwikkelingen en bevat daarnaast de zogenaamde welstandseisen waaraan omgevingsvergunningen voor bouwen wettelijk worden getoetst.

Beneden-Leeuwen is de grootste plaats binnen de gemeente West Maas en Waal. Dat is goed te merken wanneer je door het dorp loopt. De Zandstraat en het daaraan liggende Dorpsplein hebben een breed aanbod van winkels, horeca en voorzieningen en is daarmee met recht het hart van het dorp. De Zandstraat is één van de oudste wegen van het dorp. Er liep vroeger zelfs een trambaan door Beneden Leeuwen, de lijn van Nijmegen naar Wamel. De kleine boerderijtjes en woonhuizen stonden eerst op enige afstand van elkaar, maar in de loop van de tijd zijn er tussen de bestaande gebouwen steeds nieuwe gebouwd. Daardoor ontstond een dicht bebouwingslint. Het is niet verwonderlijk dat het juist de Zandstraat is die uitgroeide tot het centrum van het dorp. Langs de weg werden gebouwen met bijzondere functies gebouwd. Denk daarbij aan het gemeentehuis, de kerk, horeca en winkelpanden. Op de nog vrije kavels langs de Zandstraat werden enkele grote villa's gebouwd. Tegenwoordig geven juist die karakteristieke en oude gebouwen karakter aan de Zandstraat. Dat maakt het centrum van Beneden-Leeuwen niet zomaar een dorpscentrum, maar een prettige plek met een historisch tintje.

Onderstaande figuur 2.2 laat zien dat de Zandstraat, en daarmee het plangebied (blauwe marker), wordt aangemerkt als een locatie waar een investering in karakter en straatbeeld als gewenst wordt beschouwd bij ruimtelijke ontwikkelingen.

> STREEFBEELD VOOR DE ZANDSTRAAT

De variatie in bebouwing (grootte en bouwstijl) is karakteristiek voor de Zandstraat. Bij nieuwe ontwikkelingen is er dan ook veel mogelijk, als de bebouwing maar een dorpse uitstraling heeft. Een kap, dorpse materialen (roodbruine baksteen, witte details) en afwisseling in het gevelbeeld zorgen voor deze dorpse uitstraling. Te midden van deze gevarieerde bebouwing blijven bijzondere gebouwen als de kerk en de grote villa's op ruime kavels de 'parels' aan het lint.

Een rustig, eenduidig straatprofiel van de Zandstraat maakt het historische lint herkenbaar en zorgt voor samenhang in de variatie aan bebouwing. Bij het historische lint past een hoogwaardige materialisatie en verbijzondering van straatmeubilair. Zoek naar mogelijkheden hiervoor binnen de verkeerskundige randvoorwaarden. Pleinen, zoals het dorsplein en het kerkplein vormen aantrekkelijke verblijfsruimtes aan de Zandstraat.



Figuur 2.2: Uitsnede streefbeeld en spelregels Zandstraat

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In het Dorpspaspoort voor Beneden-Leeuwen, en specifiek voor de Zandstraat, worden kansen voor investering in karakter en uitstraling geïdentificeerd. Met de beoogde ontwikkeling vindt een dergelijke investering in karakter en uitstraling plaats, dit is te zien figuur 1.1 en onderbouwd in hoofdstuk 3.2.

Gezien vanaf de Zandstraat bestaat de ontwikkeling uit de uitbreiding van de eerste bouwlaag en toevoeging van kappen. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de aangrenzende bebouwing waarmee in het straatbeeld een samenhangend bebouwingsbeeld ontstaat van drie afzonderlijke panden. Door verschillen in de voorgevelrooilijn, de bouwhoogte en de architectonische uitwerking ontstaat de gewenste dorpse, gevarieerde uitstraling. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de spelregels voor de Zandstraat en daarmee het Dorpspaspoort.

2.4.4. Toetsingskader Woningbouw

De gemeente West Maas en Waal hanteert, sinds 2016, voor nieuwe woningbouwplannen het "Toetsingskader Woningbouw". De Woonvisie en de Structuurvisie Dorpen met de daarbij horende dorpskwaliteitsplannen vormen samen de basis voor dit toetsingskader. Het toetsingskader woningbouw is een verdeelmodel voor het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Hiermee stuurt de gemeente op kwaliteit, zowel volkshuisvestelijk als ruimtelijke kwaliteit. De volgende vraagstukken vallen binnen het toetsingskader:

- > Splitsen van woningen;
- > Meergeneratiewoningen;
- > Verplaatsen van woningen;
- > Bebouwingslinten Structuurvisie Dorpen.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van 6 extra woningen (8 woningen totaal) is door de gemeente getoetst aan het toetsingskader. Hierbij heeft het plan voldoende punten behaald. Het plan past daarmee binnen het beleid van de gemeente. Met de positieve beoordeling van het plan is ook capaciteit in het woningbouwprogramma gereserveerd.

2.4.5. Parkeernota West Maas en Waal

Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden moet het aspect parkeren worden beoordeeld. In de 'Nota Parkeren 2019' van de gemeente West Maas en Waal is het op het plangebied van toepassing zijnde beleid omtrent parkeren vastgelegd. Onderstaand wordt het planvoornemen aan dit beleid getoetst.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Bij een bouwontwikkeling moet zowel aan de parkeernormen voor de auto als de fiets worden voldaan. Betreft de beoogde ontwikkeling van starterswoningen wordt aangesloten bij het functietype 'wonen'. In onderstaande figuur zijn de parkeernormen weergegeven.

	Type functie	Parkeernorm		Eenheid
		Centrum	Rest bebouwde kom	
Wonen	Wonen	1,80	2,30	per woning
	Seniorenwoning	1,30	1,50	per woning
	Sociale huurwoning (<liberalisatiegrens)	1,50	1,80	per woning
	Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,60	0,80	per kamer
	Kamerverhuur, zelfstandig (studenten)	0,30	0,30	per kamer
	Aanleunwoning, serviceflat etc.	1,20	1,30	per woning

Figuur 2.3: Parkeernormen 'Nota Parkeren West Maas en Waal'

Auto

Vanwege de verschillende in het plangebied aanwezige functies in de beoogde ontwikkeling is dubbelgebruik mogelijk. De parkeerbehoefte verschilt per dag(deel) per functie. Door de gemeente West Maas en Waal is daarom een berekening van de maatgevende parkeerbehoefte op basis van aanwezigheidspercentages gemaakt. De volledige berekening is bijgevoegd als Bijlage 1 – Berekening aanwezigheidspercentages parkeren, een samenvatting van de resultaten is weergegeven in onderstaande tabel.

	Parkeerbehoefte bestaande situatie	Parkeerbehoefte toekomstige situatie
Werkdagochtend	6,13	8,70
Werkdagmiddag	10,76	11,40
Werkdagavond	4,70	13,54
Koopavond	14,25	17,43
Werkdagnacht	3,00	12,00
Zaterdagmiddag	17,40	16,84
Zaterdagavond	3,00	12,00
Zondagmiddag	13,95	16,23

Het huidige gebruik van het plangebied kent een maatgevende parkeerbehoefte van 17,40. In de bestaande situatie wordt er niet binnen het plangebied geparkeerd, dit is niet mogelijk. Concreet betekent dit dat als gevolg van het huidige gebruik 17,40 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gebruikt voor de in de bestaande situatie aanwezige functies.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt de maatgevende parkeerbehoefte 17,43 ofwel 17,40. Dit betekent dat de parkeerbehoefte in de beoogde situatie niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. De parkeerdruk op de openbare ruimte blijft als gevolg van de ontwikkeling gelijk. Er zijn daarmee voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar en het planvoornemen voldoet aan de Nota Parkeren.

Fiets

De parkeernota geldt ook voor het realiseren van fietsparkeerplaatsen. Er wordt onder andere onderscheid gemaakt tussen fietsparkeren voor wonen en winkelen.

	Parkeernorm per kamer / m ² b.v.o.	Totaal
Starterswoningen; 8	1	$(8 * 2) * 1 = 16$
Winkel 1; 93,91 m ² b.v.o.	2,7	$(2,7 * 0,9391) = 2,53557$
Winkel 2; 212 m ² b.v.o.	2,7	$(2,7 * 2,12) = 5,724$

Aan de voorzijde van het plangebied, aan de kant van de Zandstraat, is voldoende ruimte voor het parkeren van 8 fietsen. Hiermee wordt voorzien in de benodigde fietsparkeerruimte ten behoeve van winkelen. Ten behoeve van de starterwoningen wordt een fietsenhok voor 10 fietsen gerealiseerd aan de achterzijde van de panden. Fietsen die niet in het fietsenhoek kunnen worden gestald kunnen in de (gezamenlijke) berging worden gestald.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee in het de Nota Parkeren West Maas en Waal gestelde en het plan past daarmee binnen het beleid.

2.4.6. Conclusie Gemeentelijk beleid

Voorliggend planvoornemen is in lijn met het gemeentelijke beleid en doet geen afbreuk aan de in het gemeentelijke beleid vastgestelde ambities en doelstellingen.



Figuur 3.2: Stedenbouwkundige structuur bestaande situatie.

3.2. Beoogde situatie

In de beoogde situatie worden de in het plangebied gelegen volumes herontwikkeld waarbij 2 winkelpanden en 6 extra starterswoningen (8 woningen in totaal) worden gerealiseerd. Daarnaast worden er bijkomende voorzieningen gerealiseerd als een tuinen, een openbare toegangsruimte, bergingen, fietsparkeerplaatsen en technische voorzieningen. De starterswoningen worden voorzien van een warmtepomp en hoeven daarmee niet op het gasnetwerk te worden aangesloten. In het kader van duurzaamheid en de energietransitie wordt daarom toekomstbestendig gebouwd.

De bestaande rooilijnen worden gehandhaafd, echter worden twee volumes met een zadeldak, aan weerszijden van de bestaande woning, aan de Zandstraat toegevoegd. In de straatgevels worden de bestaande en de nieuwe topgevels met het maaiveld verbonden. Aan het rechter volume wordt een woonlaag toegevoegd die de aansluiting maakt met het hogere, naastgelegen pand. Hierdoor ontstaat het beeld van drie geschakelde volumes in een dorpslint. Door verschillen in de voorgevelrooilijn, de bouwhoogte en de architectonische uitwerking ontstaat een dorpsse, gevarieerde uitstraling. Er ontstaan drie afzonderlijke panden in het straatbeeld. Figuur 3.3 toont impressies van de beoogde situatie. Figuur 3.4 toont de beoogde inrichting van de volumes. Navolgend wordt de ontwikkeling per bouwlaag toegelicht.

Begane grond

Op de begane grond worden twee winkelpanden, twee starterswoningen, bergingen, een technische ruimte en de toegangshal voor de woningen gerealiseerd. De winkelpanden, toegangshal, bergingen en technische ruimte bevinden zich in volume 1, de starterswoningen in volume 2.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping worden 6 starterswoningen en de openbare toegangsruimte (dakterras) dat toegang tot de woningen verschaft gerealiseerd. Ter plaatse van volume 1 worden 4 starterswoningen, het openbare dakterras en tuinen/buitenruimtes gerealiseerd. Ter plaatse van volume 2 worden 2 starterswoningen gerealiseerd.

Tweede verdieping

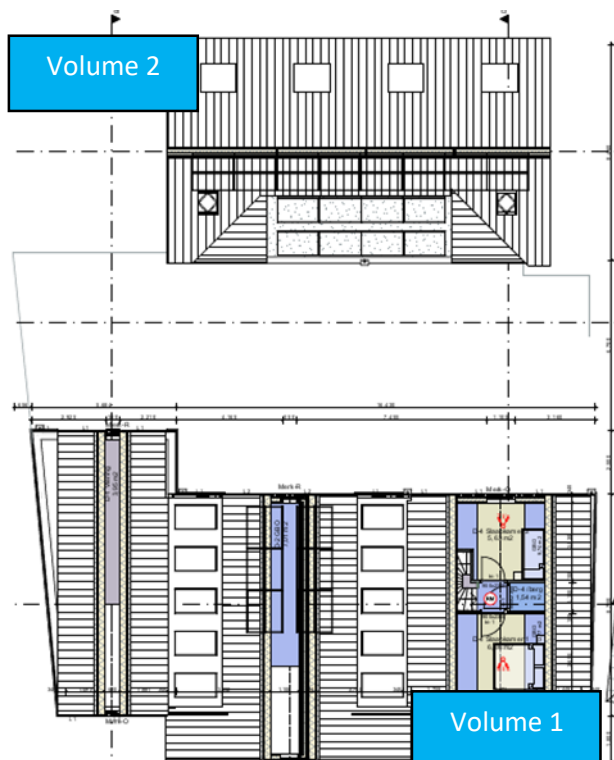
De ontwikkeling van de tweede verdieping is minimaal. Bij volume 1 worden bovenop de eerste verdieping kappen geplaatst. Gezien vanaf de Zandstraat functioneert deze tweede verdieping voor het linker en middelste pand als zolder, voor het rechter pand, hier is de kap hoger, functioneert deze verdieping als slaapkamer en bergingsruimte.



Figuur 3.3 Beoogde stedenbouwkundige situatie.



Figuur 3.4 Beoogde inrichting begane grond en eerste verdieping



Figuur 3.4 Beoogde inrichting zolder

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1. Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

4.2. Archeologie

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologie vriendelijke alternatieven.

Sinds 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, vallen de artikelen waarin de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd, nog in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

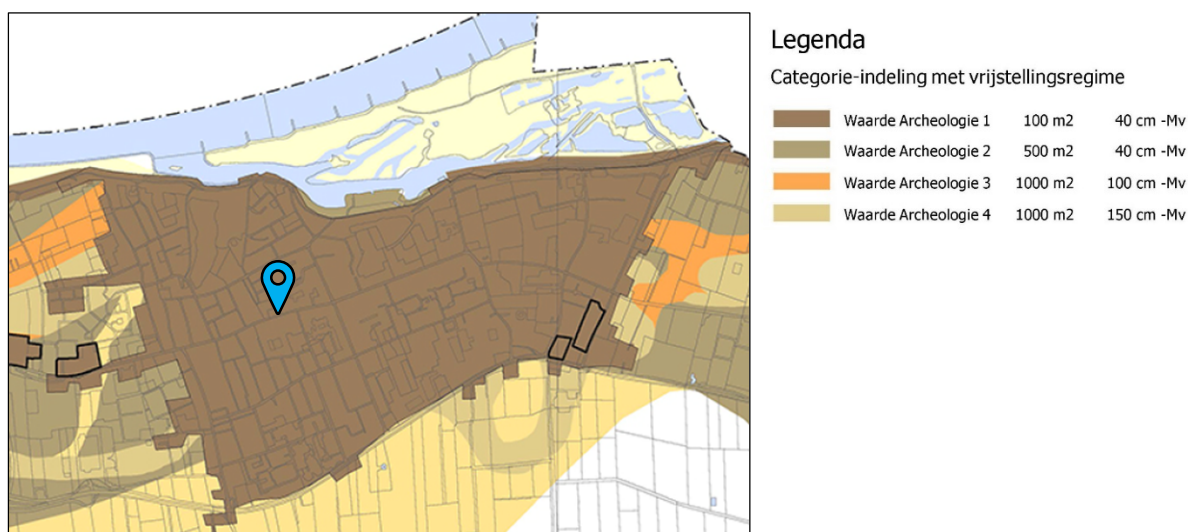
Onderzoek

De gemeente West Maas en Waal heeft archeologisch beleid opgesteld (maart 2014 vastgesteld). Dit beleid gold voor de gehele gemeente en was vastgelegd in het bestemmingsplan "Archeologie West Maas en Waal". Met de actualisatie van het bestemmingsplan 'Dorpen' is het archeologische beleid opgenomen in het bestemmingsplan 'Dorpen, actualisatie 2021'. Onderstaande figuur 4.1 toont een uitsnede van de beleidskaart. Ter plaatse van het plangebied (blauwe marker) geldt de archeologische waarde 'waarde archeologie 1'.

Voor de gronden met de waarde 'waarde archeologie 1' geldt dat bodemingrepen tot 100 m² die minder dan 40 cm diep plaatsvinden zijn vrijgesteld. Met de beoogde ontwikkeling vinden geen bodemingrepen plaats. Het is daarmee zeer onwaarschijnlijk dat als gevolg van de ontwikkeling aantasting van archeologische waarden plaatsvindt. Een aanvullend archeologisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk, de beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan het aspect archeologie.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met deze ruimtelijke onderbouwing wordt mogelijk gemaakt.



Figuur 4.1: Archeologische beleidskaart Gemeente West Maas en Waal

4.3. Cultuurhistorie

In de visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011) zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebuit.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Onderzoek

Het plangebied ligt in het stedelijke gebied van Beneden-Leeuwen aan. De aanwezigheid van de bovengenoemde cultuurhistorische waarden, met uitzondering van gemeentelijke- en rijksmonumenten, kan hierdoor worden uitgesloten. Om uit te sluiten dat gemeentelijke- en/of rijksmonumenten worden geschaad zijn de lijsten met gemeentelijke- en rijksmonumenten in de gemeente West Maas en Waal geraadpleegd. Uit de beoordeling van deze lijsten is gebleken dat er in het plangebied geen gemeentelijke- of rijksmonumenten gesitueerd zijn. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich wel twee rijksmonumenten; de pastorie en kerk aan de Zandstraat 75 en 77. Als gevolg van onderhavig plan worden geen cultuurhistorische waarden geschaad.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met deze ruimtelijke onderbouwing wordt mogelijk gemaakt.

4.4. Bedrijven en milieuzonering

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder veroorzaken vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wro, dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

VNG-publicatie “Bedrijven & milieuzonering”

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Naast deze richtafstanden hanteert de VNG ook een beoordelingssystematiek voor gebieden met functiemenging. Dit zijn gebieden waar milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd of gebieden waar men een grote levendigheid tot stand wil brengen. De onderstaande richtafstanden zijn daarbij niet toepasbaar, de VNG heeft voor deze situaties een aparte bijlage opgesteld. In deze bijlage worden drie bedrijfscategorieën gehanteerd.

- Bedrijven van categorie A = Toelaatbaar aanpanding aan woningen
- Bedrijven van categorie B = Toelaatbaar als ze bouwkundig zijn afgescheiden van woningen
- Bedrijven van categorie C = Toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en buitengebied	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.1: Milieucategorieën en bijhorende richtafstanden.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand heeft als doel bijvoorbeeld om ter plaatse van een 'gevoelig' object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies.

Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving.

Onderzoek

Onderstaande figuur 4.2 toont een uitsnede van het ter plaatse van het plangebied vigerende bestemmingsplan en de in de omgeving aanwezige bedrijfslocaties. Uit de figuur volgt dat de omgeving kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied'.

In de direct omgeving van het plangebied bevinden zich enkele milieuhinderlijke functies, te weten bedrijven. Deze bedrijfslocaties zijn ten zuiden, oosten en zuidoosten van het plangebied gesitueerd. Conform het bestemmingsplan 'Dorpen' zijn hier bedrijfslocaties met een maximale milieucategorie van 2 toegestaan.

Uit de bovenstaande tabel volgt dat de maximaal aan te houden richtafstand daarmee 10 meter bedraagt in gemengd gebied. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Hieruit volgt dat de beoogde ontwikkeling geen milieuhinder ondervangt van in de omgeving gelegen bedrijven en bovendien geen bedrijven in hun uitbreidingsmogelijkheden hindert.



Figuur 4.2: Uitsnede vigerende bestemmingsplannen omgeving plangebied

Naast de realisatie van 6 extra woningen (8 in totaal) is binnen het plan ook de functie detailhandel bestemd. Dit is een milieuhinderlijke functie. Aangezien er binnen het plangebied geen sprake is van functiescheiding dient de beoordelingssystematiek voor gebieden met functiemenging gehanteerd te worden. De functie detailhandel valt onder bedrijfscategorie A.

Ten zuiden, oosten en zuidoosten van het plangebied zijn bedrijfslocaties gesitueerd. Ten noorden, oosten en zuidwesten zijn woonfuncties gesitueerd. Daarnaast zijn in de directe omgeving er nog enkele maatschappelijke bestemmingen gesitueerd, zoals zuidelijk gelegen kerk. Aangezien detailhandel onder bedrijfscategorie A valt is aanpassing aan woningen toelaatbaar. Hieruit volgt dat de omliggende bestemmingen geen ontoelaatbare milieuhinder ondervinden van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.5. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand voor veehouderijen ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object (zoals een woning) in vier situaties, deze zijn weergegeven in de volgende tabel.

	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom
concentratiegebieden	3,0 (in ou/m ³)	14,0 (in ou/m ³)
niet concentratiegebieden	2,0 (in ou/m ³)	8,0 (in ou/m ³)

Tabel 4.2: Geurnormen Wet geurhinder en veehouderij

Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld geldt op grond van artikel 4 van de wet een minimumafstand ten opzichte van een geurgevoelig object. Binnen de bebouwde kom is deze minimumafstand 100 meter en daarbuiten 50 meter. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij gelden niet de maximale geurbelastingen, maar gelden ook deze minimumafstanden.

Verder moet op grond van artikel 5 van de Wgv een minimale afstand tussen de gevel van een geurgevoelig object en de gevel van het dierenverblijf worden aangehouden. Deze afstand bedraagt ten minste 50 m voor objecten binnen de bebouwde kom en ten minste 25 m voor objecten buiten de bebouwde kom.

De gemeente West Maas en Waal beschikt over de 'Verordening Geurhinder en veehouderij Gemeente West Maas en Waal' (vastgesteld 02-12-2010). In de hierin vastgestelde wet- en regelgeving omtrent geurhinder wordt grotendeels aangesloten op de Wet geurhinder en veehouderij. Het plangebied is gelegen in een dorpskern en wordt aangemerkt als gebied 'A', hier geldt een norm van 2,0 OU/m³ (P98).

Onderzoek

De te ontwikkelen woningen betreffen geurgevoelige objecten, het aspect geur is daarom van belang. Ter plaatse van het plangebied moet sprake zijn van een goed 'woon- en leefklimaat'. Uit de paragraaf 4.4 is reeds gebleken dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied ligt van in de omgeving aanwezige bedrijven. Het plangebied bevindt zich in de kern Beneden-Leeuwen en ligt daarmee ook niet in de geurzone van agrarische bedrijven of veehouderijen. Het is daarmee niet waarschijnlijk dat niet aan de geurnorm zoals hierboven beschreven wordt voldaan.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. 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.

Wegverkeerslawaai

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Spoorweglawaai

Spoorwegen hebben een zone, waarvan de breedte afhankelijk is van de hoogte van het geluidsproductieplafond. In artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder is de breedte van de zone aangegeven. De zonebreedte varieert van 100 tot 1.200 meter. Bij ontwikkelingen rond geluidsgevoelige bestemmingen in de zone of wijzigingen aan de spoorlijn moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 55 en 68 dB (Lden), afhankelijk van de situatie.

Industrielawaai

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers, is op grond van art. 41 van de Wgh een geluidszone vastgesteld. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone of een wijziging aan het industrieterrein of de geluidszone is een akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 50 en 65 dB(A) (Letm), afhankelijk van de situatie. Buiten de zone mag de geluidsbelasting nooit meer dan 50 dB(A) (Letm) bedragen. Er dient te worden gewaarborgd dat deze waarde, en de eventuele vastgestelde hogere grenswaarden niet worden overschreden. Middels zogenaamd zonebeheer wordt daarvoor continu de totale vergunde geluidsbelasting vanwege het industrieterrein beheerd.

Onderzoek

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, namelijk woningen. Er worden geen nieuwe geluidsbronnen mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt niet in de onderzoekszone van een spoorweg. Ten oosten van het plangebied zijn bedrijventerreinen gevestigd. De hier maximaal toegestane milieucategorie is 3.2, de maximale richtafstand hiervoor is 100 meter. Met een afstand van circa 340 meter tot het bedrijventerrein ligt het plangebied op zodanig grote afstand dat Industrielawaai geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

In de bebouwde kom van Beneden-Leeuwen geldt een maximumsnelheid van 30 km/u, ook voor de Zandstraat geldt daarmee deze maximumsnelheid. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/u zijn niet beoordelingsplichtig vanuit de Wet Geluidhinder. Ook voor de Pastoor Jansstraat welke aan de achterzijde van het plangebied is gelegen geldt deze maximumsnelheid.

Vanuit de Wet Geluidhinder zijn de wegen niet beoordelingsplichtig, echter, vanwege de hoge verkeersintensiteit van de Zandstraat is het van belang dat desalniettemin sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Ten behoeve van een bestemmingsplanwijziging met betrekking tot de functie 'wonen' is voor de Zandstraat 70 een beoordeling van wegverkeerslawaai door verkeer op de Zandstraat gemaakt. Dit bestemmingsplan is op 18-11-2021 vastgesteld door de Gemeente West Maas en Waal. In de beoordeling van het aspect wegverkeerslawaai wordt geconcludeerd dat;

“Uit de berekeningen volgt dat sprake is van een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde. Gesteld kan worden dat als gevolg van het wegverkeer op de Zandstraat het woon- en leefklimaat in het plangebied voldoende is. De maximaal toegestane binnenwaarde (eveneens in het kader van de Wet geluidhinder) van 33 dB zal echter niet worden overschreden. De geluidwering van de bestaande gevel zal minimaal 22 dB dienen te bedragen en is marginaal hoger dan de vereiste gevelwering van tenminste 20 dB volgens het Bouwbesluit.

Gezien de huidige steense bouw en na vernieuwing van de kozijnen en beglazing volgens de huidige standaarden, zal met zekerheid gesteld mogen worden dat binnen de woning een goed woon- en leefklimaat heerst in relatie tot het wegverkeer.”

Voor het plangebied in kwestie, de Zandstraat 74, is sprake van een vergelijkbare situatie met betrekking tot de ligging ten opzichte van de Zandstraat en daarmee de te verwachten geluidsbelasting van de woningen. Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat de gevelopbouw, kozijnen en beglazing worden vernieuwd. Er kan daarmee worden gesteld dat binnen het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor het plan.

Conclusie

Het aspect geluid (rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai) vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7. Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bovendien dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden indien gebouwen worden gerealiseerd voor menselijk verblijf.

Onderzoek

In opdracht van de initiatiefnemers heeft Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Zandstraat 74 te Beneden-Leeuwen. De rapportage behorende bij het uitgevoerde bodemonderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2 – Verkennend bodemonderzoek. De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de planologische procedure en de geplande herinrichting van de locatie.

De gestelde hypothese dat de bovengrond van de locatie als "heterogeen verdacht" beschouwd kon worden ten aanzien van chemische parameters is juist gebleken gezien de aangetoonde (zeer) licht verhoogde gehalten aan PCB en/of enkele zware metalen in de bovengrond van de onderzoekslocatie. De gestelde hypothese dat de ondergrond en het grondwater van de locatie als "onverdacht" beschouwd kon worden ten aanzien van chemische parameters is ten aanzien van de ondergrond niet juist gebleken gezien de aanwezigheid van licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink en PAK in de ondergrond. De gestelde hypothese dat het grondwater als "onverdacht" beschouwd kon worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken gezien de aanwezigheid van een licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater.

De gevolgde onderzoeksstrategie heeft tot een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie geleid. Bovendien vormen de gemeten gehalten (grond) en concentratie (grondwater) geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

De rapportage behorende bij het verkennend bodemonderzoek is ter beoordeling gedeeld met de omgevingsdienst Rivierenland op 4 april 2022. De omgevingsdienst heeft de rapportage beoordeeld en op 19 mei 2022 aangegeven de conclusies te accepteren en het onderzoek als voldoende te beschouwen. Gesteld wordt dat in voldoende mate is aangetoond dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem(kwaliteit) geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Externe veiligheid

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

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid 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 Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Onderzoek

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten, te weten woningen. Derhalve is beoordeeld of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en transportroutes zijn gelegen. Onderstaande uitsnede van de Risicokaart toont het plangebied middels blauwe punt met daaromheen een buffer van 1.500 meter. Uit de kaartuitsnede volgt dat zich in de omgeving van het plangebied enkele risicovolle inrichtingen en transportroutes zijn gelegen.

Inrichtingen

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting bevindt zich op een afstand van ruim 700 meter van het plangebied. De andere risicovolle inrichtingen bevinden zich op circa 900 meter van het plangebied. Deze afstanden zijn dermate groot dat deze inrichtingen geen risico vormen voor de ontwikkeling en niet nader verantwoord hoeven te worden.

Transportroutes

Ten zuiden van het plangebied, op circa 1.050 meter ligt een buisleiding. Het plangebied ligt daarmee buiten de invloedszone van deze risicobron. Ten noorden van het plangebied, op circa 900 meter afstand ligt de binnenvaartroute Corridor Rotterdam – Duitsland. Via deze transportroute vindt het vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

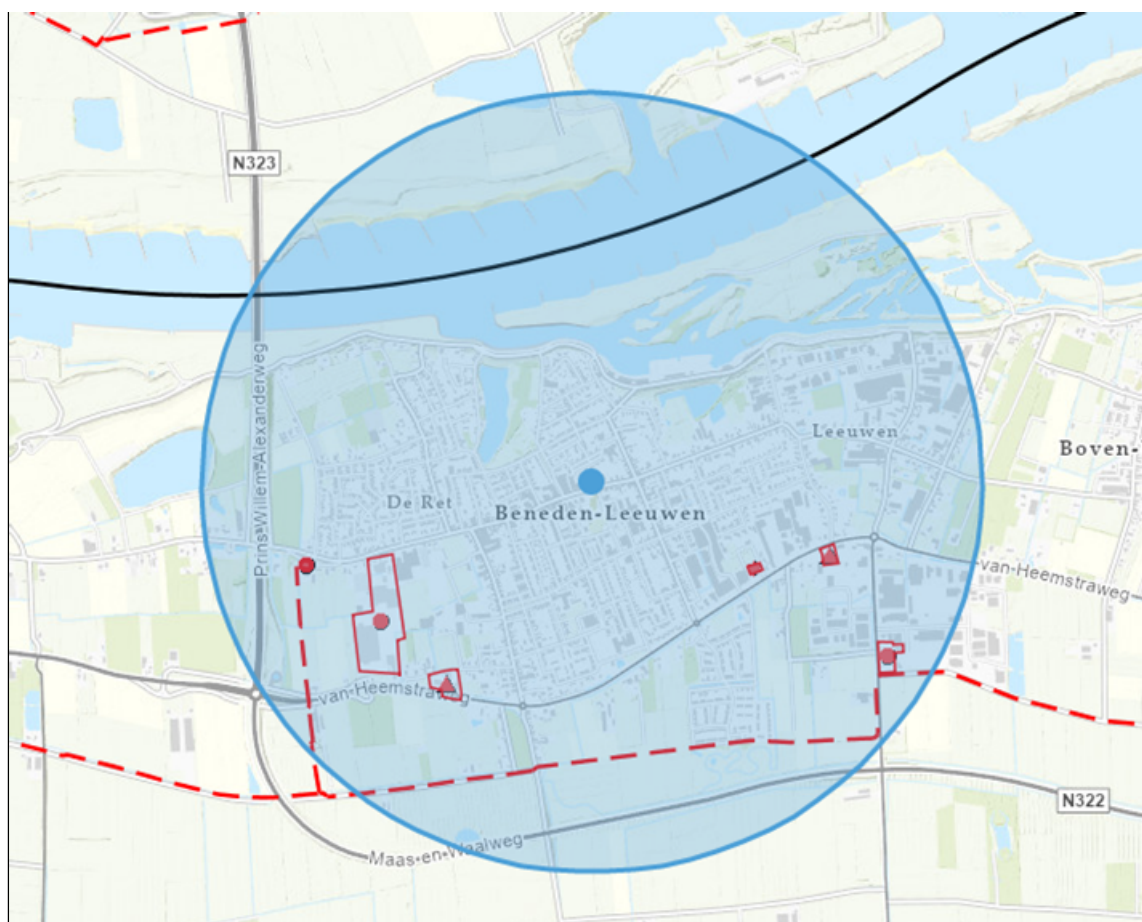
Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute

en

- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 9 augustus 2022 aangegeven dat 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.



Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart omgeving plangebied

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische 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 het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Buisleidingen

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9. Luchtkwaliteit

De 'Wet milieubeheer' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderzoek

Het initiatief betreft de realisatie van 6 extra woningen (8 woningen in totaal). Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt en dus niet in betekenende mate bijdraagt aan een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10. Flora en fauna

Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen. Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

Natura 2000

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in Hoofdstuk 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden. Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijk leiden tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, dan is er sprake van een vergunningsplicht en moet een habitattoets uitgevoerd worden. In een habitattoets worden de projecten, plannen of activiteiten getoetst op hun invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en of (onder bepaalde voorwaarden) toestemming voor de uitvoering kan worden verleend.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken. Het NNN is ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen deze gebieden.

Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een 'Nee, tenzij'-toets te worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenomen maatregelen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming kent naast het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden drie beschermingscategorieën onder het hoofdstuk 'soortbescherming':

1. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1).
2. Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5).
3. Nationaal beschermde 'andere soorten' (art.3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.

De Soortbescherming is alleen (met uitzondering van de zorgplicht) van toepassing op soorten genoemd onder deze drie beschermingscategorieën.

Onderzoek

In het kader van de Wet Natuurbescherming moet ecologisch onderzoek worden uitgevoerd bij bouw- en sloopwerkzaamheden om te voorkomen dat het leefgebied van beschermde plant- en diersoorten wordt aangetast. Om te toetsen of de beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de geldende natuurwetgeving, is door Lycens B.V. een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. De hieruit volgende rapportage is bijgevoegd als Bijlage 3 – Quicksan Flora en Fauna. In de Quicksan is de mogelijke invloed van het planvoornemen op de instandhoudingsdoelstellingen ten behoeve van gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden beoordeeld.

Gebiedsbescherming

Onderstaande figuur 4.4 toont de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied Rijntakken. In de Quicksan Flora en Fauna is geconcludeerd dat een negatief effect van stikstof op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, op basis van de uitgevoerde studie niet uitgesloten kon worden. Om de eventuele wettelijke consequenties te kunnen vaststellen, is het uitvoeren van een stikstofberekening geadviseerd. Derhalve is door Lycens B.V. een Stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Deze zogenaamde AERIUS berekening en resultaten zijn als Bijlage 4 – Stikstofdepositieberekening bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.



Figuur 4.4: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied Rijntakken

Soortenbescherming

De door Lycens B.V. uitgevoerde Quicksan Flora en Fauna heeft geleid tot duidelijk beeld van het plangebied als potentieel leefgebied voor beschermde diersoorten. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied mogelijk als foerageergebied en mogelijk bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren en vleermuizen er een vaste (winter)rust- of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Amfibieën bezetten geen vaste voortplantingsplaats in het plangebied.

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd en mogen alleen met een ontheffing beschadigd of vernield worden en vleermuizen mogen alleen verstoord, verwond of gedood worden indien daarvoor een ontheffing is verkregen. Om de functie van de bebouwing voor vleermuizen vast te kunnen stellen is specifiek vervolgonderzoek vereist. Een volledig onderzoek, conform het vleermuisprotocol, bestaat uit minimaal vijf bezoeken aan het plangebied in de periode 15 mei tot en met 30 september.

Het nest van de huismus en gierzwaluw is jaarrond beschermd en mag alleen met een ontheffing beschadigd of vernield worden en huismussen mogen alleen verstoord worden indien daarvoor een ontheffing is verkregen. Om nesten van huismussen en gierzwaluwen in de bebouwing in het plangebied te kunnen vaststellen, is specifiek vervolgonderzoek vereist. Een volledig huismusonderzoek, conform Kennisdocument Huismus, bestaat uit twee ochtendbezoeken aan het plangebied in de periode 1 april tot en met 15 mei. Een volledig gierzwaluwonderzoek, conform Kennisdocument Gierzwaluw, bestaat uit drie avondbezoeken aan het plangebied in de periode 15 mei tot en met 15 juli.

Voor de overige nestelende vogelsoorten in het plangebied, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet (opzettelijk) gedood worden. Om te voorkomen dat grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood worden, mogen ze weggevangen of verjaagd worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode. Indien gekozen wordt om te werken volgens een Gedragscode, dient voldaan te worden aan de gestelde eisen en voorwaarden. Eén van de voorwaarden is, dat gewerkt moet worden buiten de kwetsbare periode.

In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied, voor de in het plangebied foeragerende diersoorten, niet aangetast.

Uit het bovenstaande volgt dat voor de beoogde ontwikkeling nader onderzoek naar de huismus, gierzwaluw en vleesmuis noodzakelijk is. Indien uit de onderzoeken blijkt dat het plangebied als leefgebied door één of meerdere beschermde diersoorten wordt gebruikt, dan zal door de initiatiefnemers een ontheffing worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. Op basis van de QuickScan is geconcludeerd dat uit nadere onderzoeken zal moeten blijken in welke mate het aspect flora en fauna mogelijk een belemmering vormt voor het planvoornemen.

Nader Onderzoek

Op 19 oktober 2022 is het nader soortenonderzoek opgeleverd door Lycens, deze is opgenomen in Bijlage 6. Hierbij is specifiek onderzoek gedaan naar vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw. Daarnaast is er ook gekeken naar andere beschermde soorten met rust- of voortplantingsplaats in en nabij het onderzoeksgebied, zoals de steenmarter. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het daarvoor geldende protocol en kennisdocument en is volledig onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd. Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat er geen ontheffing van de verbodsbepalingen hoeft te worden aangevraagd.

Houtopstanden

Er worden geen bomen gerooid en toetsing aan de WNB is niet aan de orde.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.11. Water

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: Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 'Versterken. Verbinden. Vergroenen.', Nota riolering 'Samen door één buis' (2019) en de Keur voor waterkeringen en wateren;
- Gemeente: Gemeentelijk riool- en waterplan 2018 - 2022.

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:

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.

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.

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.

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is de digitale watertoets uitgevoerd op 12-05-2021, het document is bijgevoegd als Bijlage 5 – Digitale Watertoets. Omdat in de ontwikkeling geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaatsvindt (enkel in de hoogte wordt bebouwing toegevoegd) en er dus geen uitbreiding van verhard oppervlakte plaatsvindt, is de korte procedure van toepassing. Het wateradvies is 'geen waterschapsbelang' en de watertoets hoeft daarmee niet worden voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland. Met betrekking tot het aspect water wordt de ontwikkeling daarmee uitvoerbaar geacht.

In de Zandstraat ligt een gemengd rioolstelsel. De hemelwater- en vuilwaterafvoer moeten gescheiden worden aangelegd maar mogen net voor de erfgrans gekoppeld worden tot 1 aansluiting op het hoofdriool. Hiermee worden de belangen van het waterschap in acht genomen.

Conclusie

Met onderhavig plan worden geen waterschapsbelangen geraakt of geschaad, het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.12. Verkeer

De kengetallen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' en de rekentool behorende bij CROW publicatie 317 zijn een hulpmiddel om verkeers- en vervoeraspecten op een eenvoudige wijze inzichtelijk te maken in een proces van ruimtelijke ontwikkeling. Vervolgens kunnen deze tijdig in het ruimtelijke ordeningsproces geïntegreerd worden.

Berekeningen worden gemaakt aan de hand van de kengetallen uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Door het bieden van keuzes voor enige aanvullende mogelijkheden in de berekeningen (zoals bijvoorbeeld het corrigeren voor een ligging in een gemeente met een bepaalde stedelijkheidsgraad of het variëren met de mate van autogebruik van klanten/bezoekers of van werknemers van een voorziening) kunnen afwijkende uitkomsten ontstaan.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen in het centrum van Beneden-Leeuwen in de gemeente West Maas en Waal. In de 'Nota Parkeren 2019' van de gemeente West Maas en Waal wordt Beneden-Leeuwen aangemerkt als niet stedelijke gemeente, ter hoogte van het plangebied geldt voor de Zandstraat de ligging 'centrum'. Bij deze categorieën wordt aangesloten.

In de bestaande situatie kent het plangebied drie winkelpanden, de volledige begane grond wordt gebruikt voor detailhandel. Daarnaast zijn er twee huurappartementen gevestigd. Onderstaande tabel toont de verkeersgeneratie in de bestaande situatie.

Tabel 4.3: Verkeersgeneratie bestaande situatie (Stedelijkheidsgraad: niet stedelijk, ligging: centrum)

	Verkeersgeneratie per woning / per 100m ² b.v.o.	Totaal
Huurwoning (Huur, appartement duur)	$(5,4 + 6,2) / 2 = 5,8$	$(5,8 * 2) = 11,6$
Commercieel 1; 111,61 m ² b.v.o. (Buurt- en dorpscentrum)	$(37,4 + 68,7) / 2 = 53$	$(53 * 1,1161) = 59,15$
Commercieel 2; 49,80 m ² b.v.o. (Buurt- en dorpscentrum)	$(37,4 + 68,7) / 2 = 53$	$(53 * 0,498) = 26,39$
Commercieel 3; 253,33 m ² b.v.o. (Buurt- en dorpscentrum)	$(37,4 + 68,7) / 2 = 53$	$(53 * 2,5333) = 134,26$
		231,4

In onderstaande tabel is de verwachte verkeersgeneratie van de in de toekomstige situatie aanwezige functies weergegeven.

Tabel 4.4: Verwachte verkeersgeneratie (Stedelijkheidsgraad: niet stedelijk, ligging: centrum)

	Verkeersgeneratie per woning / per 100m ² b.v.o.	Totaal
Starterswoning (Huur, appartement duur)	$(5,4 + 6,2) / 2 = 5,8$	$(5,8 * 8) = 46,4$
Commercieel 1; 93,91 m ² b.v.o. (Buurt- en dorpscentrum)	$(37,4 + 68,7) / 2 = 53$	$(53 * 0,9391) = 49,77$
Commercieel 2; 212 m ² b.v.o. (Buurt- en dorpscentrum)	$(37,4 + 68,7) / 2 = 53$	$(53 * 2,12) = 112,36$
		208,76

Uit vergelijking van de tabellen volgt dat in de beoogde situatie de hoeveelheid gegenereerd verkeer afneemt. Het planvoornemen heeft cumulatief gezien daarmee een positieve invloed op de verkeersintensiteit van de Zandstraat, deze neemt af. De Zandstraat en omliggende infrastructuur zijn in staat het gegenereerde verkeer te verwerken.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande doet de beoogde ontwikkeling geen afbreuk aan het aspect verkeer.

4.13. Parkeren

In 2.4.5. is de beoogde ontwikkeling getoetst aan het parkeerbeleid van de gemeente West Maas en Waal. Uit deze toetsing is gebleken dat de ontwikkeling met betrekking tot het aspect parkeren uitvoerbaar wordt geacht.

4.14. Besluit milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als een drempelwaarde wordt overschreden dan geldt er een m.e.r. beoordelingsplicht.

Onderzoek

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt de realisatie van 6 extra woningen (8 woningen in totaal) mogelijk. Deze ontwikkeling kan gecategoriseerd worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' een activiteit opgenomen in bijlage II, D-lijst van het Besluit m.e.r. De activiteit blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. Een vormvrije m.e.r. -beoordeling zou normaliter aansluiten bij deze ontwikkeling.

Aangezien de ontwikkeling echter geen wijziging van een niet-stedelijke bestemming naar een stedelijke bestemming omvat, het bebouwde en verharde oppervlakte wezenlijk niet toeneemt en het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Beneden-Leeuwen, kan volgens de Omgevingsdienst Rivierenland de categorisatie als 'stedelijk ontwikkelingsproject' achterwege worden gelaten.

Om de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. Deze milieugevolgen zijn ook in samenhang met andere activiteiten in de omgeving bekeken (cumulatie). De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk. Gesteld wordt dat in voorliggend ruimtelijke onderbouwing in voldoende mate is aangetoond dat de ontwikkeling geen overmatige negatieve milieueffecten veroorzaakt.

Conclusie

De conclusie is dat geen milieueffectbeoordeling hoeft te worden opgesteld gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen en het gebied waarop het effect zou kunnen hebben.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 is de gemeente verplicht, op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet, tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). De ruimtelijke onderbouwing voorziet in de ontwikkeling van meerdere woningen. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente West Maas en Waal en de initiatiefnemers sluiten in het kader van dit plan een anterieure overeenkomst met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen en het verhalen van ambtelijke kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig; het kostenverhaal is namelijk anderszins verzekerd.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 2 van de Wabo. Binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Bezwaar, beroep en hoger beroep zijn mogelijk. Er is geen terinzagelegging, wel kunnen de artikelen 4:7 en 4:8 Awb worden toegepast binnen de 8 weken termijn (met eventuele verlenging van 6 weken). Als het bevoegd gezag na 8 weken geen besluit heeft genomen, is de vergunning van rechtswege verleend.

6. Conclusie

In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de herontwikkeling van 3 winkelpanden en 2 woningen tot 8 starterswoningen en 2 winkelpanden aan de Zandstraat 74 te Beneden-Leeuwen, en dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Bijlagen

Bijlage 1 – Berekening aanwezigheidspercentages parkeren

Bijlage 2 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 – Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 4 – Stikstofdepositieberekening

Bijlage 5 – Digitale Watertoets

Bijlage 6 – Nader Soortenonderzoek