

# Bestemmingsplan Kraanbaan Beneden-Leeuwen, fase 1, 2 en 3

Gemeente West Maas en Waal

Vastgesteld



# Bestemmingsplan Kraanbaan Beneden-Leeuwen, fase 1, 2 en 3

Gemeente West Maas en Waal

Vastgesteld

|                           |                                                                |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:            | P03125_8                                                       |
| IMRO-identificatienummer: | NL.IMRO.0668.BENkraanbaan-BVA1                                 |
| Datum:                    | 31 oktober 2022                                                |
| Opdrachtgever:            | VOF De Doorbraak                                               |
| Projectteam BRO:          | WdR                                                            |
| Concept:                  | juni 2020                                                      |
| Voorontwerp:              | december 2020                                                  |
| Ontwerp:                  | april 2022                                                     |
| Vaststelling:             | 8 december 2022                                                |
| Trefwoorden:              | bestemmingsplan, Kraanbaan, Beneden-Leeuwen,<br>fase 1, 2 en 3 |
| Bron foto kaft:           | BSP, 3d impressie                                              |
| Beknopte inhoud:          | --                                                             |

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**Toelichting**

## Inhoudsopgave

Pagina

|                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                                                              | <b>4</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                                                                   | 4         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied                                                             | 4         |
| 1.3 Geldende bestemmingsplan                                                                     | 5         |
| 1.4 Leeswijzer                                                                                   | 6         |
| <br>                                                                                             |           |
| <b>2. PLANBESCHRIJVING</b>                                                                       | <b>7</b>  |
| 2.1 Beneden-Leeuwen                                                                              | 7         |
| 2.1.1 Algemeen                                                                                   | 7         |
| 2.1.2 Ontstaansgeschiedenis                                                                      | 7         |
| 2.2 Huidige situatie plangebied                                                                  | 8         |
| 2.3 Toekomstige situatie plangebied                                                              | 10        |
| 2.3.1 Fase 1: Realisatie woongebouwen De Werf, Het Schip en De Pakhuizen                         | 12        |
| 2.3.2 Fase 2: Transformatie De Klef                                                              | 13        |
| 2.3.3 Fase 3: Realisatie viertal grondgebonden woningen                                          | 15        |
| 2.3.4 Waterstand verlagende maatregelen                                                          | 15        |
| 2.3.5 Aantal te bouwen woningen en verdeling over de fasen                                       | 15        |
| 2.3.6 Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit                                                      | 16        |
| 2.3.7 Parkeren                                                                                   | 17        |
| <br>                                                                                             |           |
| <b>3. BELEID</b>                                                                                 | <b>18</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                                                                  | 18        |
| 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels<br>ruimtelijke ordening (Barro) | 18        |
| 3.1.2 Toetsing                                                                                   | 18        |
| 3.1.3 Conclusie                                                                                  | 20        |
| 3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking                                                       | 20        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                                                           | 21        |
| 3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en Omgevingsverordening                                     | 21        |
| 3.3 Regionaal beleid                                                                             | 22        |
| 3.3.1 Regionaal woningbouwprogramma regio Rivierenland                                           | 22        |
| 3.3.2 Ruimtelijke Strategische Visie Regio Rivierenland                                          | 23        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                                                                          | 24        |
| 3.4.1 Structuurvisie Dorpen 2025                                                                 | 24        |
| 3.4.2 Dorpskwaliteitsplan en Dorpspaspoort Beneden-Leeuwen                                       | 25        |
| 3.4.3 Conclusie                                                                                  | 26        |

|                                                    |               |
|----------------------------------------------------|---------------|
| <b>4. ONDERZOEK/VERANTWOORDING</b>                 | <b>27</b>     |
| 4.1 Geluid                                         | 27            |
| 4.2 Bodem                                          | 27            |
| 4.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling                   | 28            |
| 4.4 Bedrijven en milieuzonering                    | 29            |
| 4.5 Lichthinder                                    | 32            |
| 4.6 Luchtkwaliteit                                 | 32            |
| 4.7 Geur                                           | 34            |
| 4.8 Water                                          | 35            |
| 4.8.1 Rijksbeleid                                  | 35            |
| 4.8.2 Provinciaal beleid                           | 36            |
| 4.8.3 Regionaal beleid                             | 36            |
| 4.8.4 Gemeentelijk beleid                          | 37            |
| 4.8.5 Watertoets                                   | 37            |
| 4.9 Flora en fauna                                 | 39            |
| 4.9.1 Beschermd natuurgebieden                     | 39            |
| 4.9.2 Beschermd soorten                            | 40            |
| 4.10 Archeologische en cultuurhistorische waarden  | 41            |
| 4.10.1 Archeologische waarden                      | 41            |
| 4.10.2 Cultuurhistorische waarden                  | 42            |
| 4.10.3 Conclusie                                   | 43            |
| 4.11 Externe veiligheid                            | 43            |
| 4.12 Verkeer en parkeren                           | 45            |
| 4.12.1 Verkeer                                     | 45            |
| 4.12.2 Parkeren                                    | 46            |
| 4.13 Economische uitvoerbaarheid                   | 48            |
| <br><b>5. WIJZE VAN BESTEMMEN</b>                  | <br><b>49</b> |
| 5.1 Algemeen                                       | 49            |
| 5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?                  | 49            |
| 5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden | 49            |
| 5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels              | 50            |
| 5.2 Dit bestemmingsplan                            | 50            |
| <br><b>6. PROCEDURE</b>                            | <br><b>53</b> |

## **SEPARATE BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan Kraanbaan fase 1, 2 en 3
- Bijlage 2: Laddertoets
- Bijlage 3: Oplegnotitie laddertoets
- Bijlage 4: Memo rivierkundige compensatie
- Bijlage 5: Notitie uitgangspunten en randvoorwaarden bodem
- Bijlage 6: Vormvrije mer-beoordeling
- Bijlage 7: Onderzoek achtergrondbelasting geur
- Bijlage 8: Waterstructuurplan
- Bijlage 9: Memo kwelberekeningen
- Bijlage 10: Vergunning Wet natuurbescherming (beschermde gebieden)
- Bijlage 11: Quicksan ecologie
- Bijlage 12: Aanvullend ecologisch onderzoek
- Bijlage 13: Potentiebepaling beschermde plantensoorten
- Bijlage 14: Antwoorden op vragen van provincie m.b.t. ecologie
- Bijlage 15: Ontheffing Wet Natuurbescherming (beschermde soorten)
- Bijlage 16: Nader onderzoek Flora en fauna
- Bijlage 17: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 18: Selectiebesluit
- Bijlage 19: Toets verkeer en parkeren
- Bijlage 20: Voortoets Wet natuurbescherming
- Bijlage 21: Verstoring- en verslechteringstoets Wet natuurbescherming
- Bijlage 22: Aeries berekening aanvullend op verstoring- en verslechteringstoets
- Bijlage 23: Inspraak- en vooroverlegverslag
- Bijlage 24: Zienswijzenverslag

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Op locatie Kraanbaan aan de Waalbandijk in Beneden-Leeuwen, heeft de eigenaar VOF De Doorbaak het initiatief genomen om de aldaar aanwezige bedrijfsgebouwen te herontwikkelen voor wonen inclusief kleinschalige horeca en wandelmogelijkheden voor de bewoners van het dorp. Het project Kraanbaan bevindt zich op een strategische plek in Beneden-Leeuwen. Het is gelegen aan de buitendijkse zijde van de Waalbandijk. Op deze locatie bevindt zich leegstaande industriële bebouwing. Het totale plan bevat 66 appartementen en kleinschalige horeca. Het rijksmonument De Klef wordt getransformeerd naar een gebouw met zogenaamde rivierwoningen en kleinschalige horeca. De overige gebouwen worden geamoveerd. Daarvoor in de plaats komen appartementengebouwen bedoeld voor alleen wonen. Naast De Klef blijft ook de industriële Kraanbaan behouden. VOF De Doorbraak zal het project in vier fasen uitvoeren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in fase 1, 2 en 3 (met een maximaal programma van 66 woningen).

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een buitendijkse locatie aan de Waalbandijk in Beneden-Leeuwen. De omgeving bestaat uit de rivieruiterwaarden met wilgenbosjes, open water, wegverharding, een silogebouw, oude scheepswerf, loodsen en de kraanbaan. Dit bestemmingsplan voor fase 1, 2 en 3 omvat het gebouw van De Klef plus alle bedrijfsgebouwen ten westen daarvan (inclusief voormalige scheepswerf) en de gronden ten oosten daarvan, waar nu nog een oude bedrijfswoning staat. Op onderstaande luchtfoto is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor een gedetailleerde begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

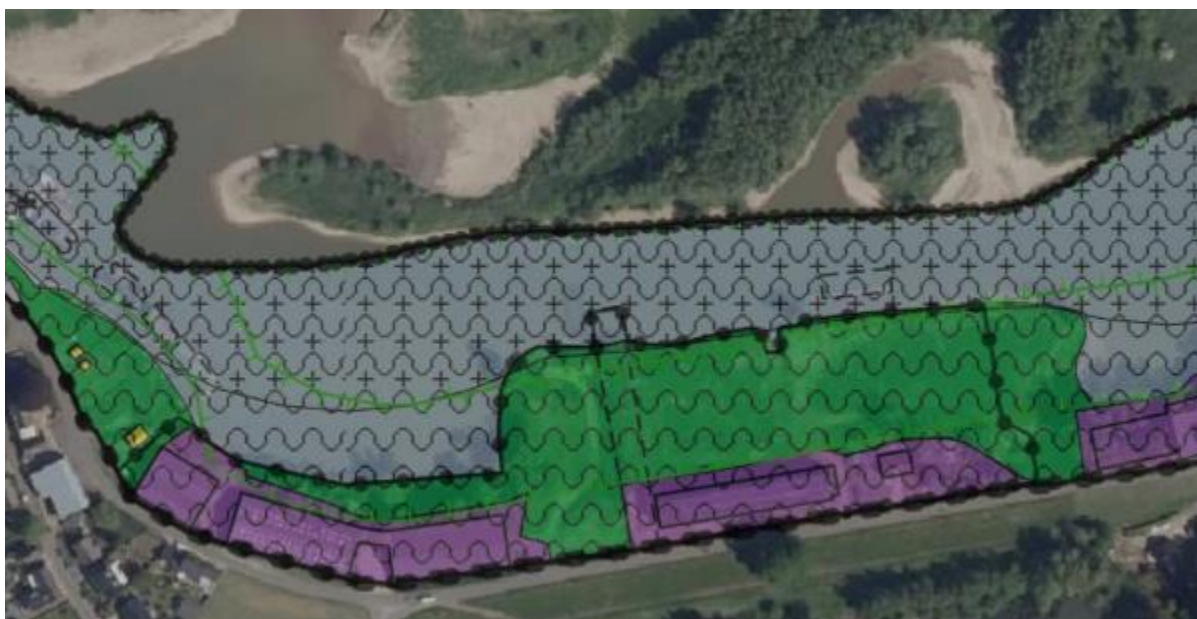


Luchtfoto: globale begrenzing plangebied (Bron: Google Maps)

### 1.3 Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Beneden-Leeuwen, Dijkvak'. Dit bestemmingsplan is op 22 september 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente West Maas en Waal. De bedrijfspercelen hebben de bestemming 'Bedrijf'. De bedrijven zijn specifiek aangeduid als 'scheepswerf' en houthandelsbedrijf' en ook de kraanbaan is specifiek aangeduid. Naast deze bedrijven zijn bedrijven in categorie 1 toegestaan. Het groen rondom de bedrijfspercelen is bestemd als 'Groen'. Tevens is in verband met de buitendijkse ligging en de ligging in de beschermingszone van de dijk voorzien in dubbelbestemmingen, namelijk 'Waterstaat-Stroomvoerend – Rivierbed' en 'Waterstaat-Waterkering' als ook de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk 1'.

De functie wonen en de voorziene niet-woon functies zijn op basis van de bedrijfsbestemmingen niet inpasbaar. Bovendien wordt met het realiseren van de woongebouwen de maximale bouwhoogte overschreden en worden de gebouwen buiten de bouwvlakken gerealiseerd. De herbestemming van De Klef vindt inpandig en daarmee binnen het huidige bouwvlak plaats. De inrichting van de buitenruimte vindt plaats binnen de contouren van de huidige bedrijfsbestemmingen.



*Geldend bestemmingsplan 'Beneden-Leeuwen, Dijkvak' (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

## 1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 'Planbeschrijving' beschrijft de huidige situatie en het plan;
- hoofdstuk 3 'Beleid' geeft een beschrijving van het relevante beleidskader;
- hoofdstuk 4 'Onderzoek/verantwoording' toont de haalbaarheid van het plan aan door middel van de omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 5 'Wijze van bestemmen' geeft per bestemming een toelichting en de uitgangspunten weer;
- hoofdstuk 6 'Procedure' geeft de resultaten van de procedure weer.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Beneden-Leeuwen

#### 2.1.1 Algemeen

Beneden-Leeuwen maakt deel uit van de gemeente West Maas en Waal. In totaal liggen acht woonkernen verspreid over het grondgebied van de gemeente. Dit betreffen Alphen, Altforst, Appeltern, Beneden-Leeuwen, Boven-Leeuwen, Dreumel, Maasbommel en Wamel.

#### 2.1.2 Ontstaansgeschiedenis

##### Beneden-Leeuwen

Beneden-Leeuwen is ontstaan op de hogere gronden in het rivierengebied. In de 10e eeuw werden de eerste doelbewuste waterkeringsmaatregelen genomen door middel van de aanleg van “sywinden” (kaden dwars op de stroomrichting). Na de aanleg van de dijk, evenwijdig aan de rivier, werd bewoning mogelijk. Beneden-Leeuwen is feitelijk de zelfstandig geworden westelijke helft van het kerspel Leeuwen (Benedeneind), dat omstreeks 1900 een volledig onafhankelijke positie innam. Deze zelfstandige positie leidde tot een opmerkelijke groei. Rond 1800 kenden de belangrijkste oost-west-assen, waaraan gewoond werd, een redelijk hoge bebouwingsdichtheid. Dit betroffen de Koningstraat (nu grotendeels de Van Heemstraweg), de Zandstraat en de Waalbandijk. Min of meer haaks op deze wegen zijn de Brouwerstraat-Korte Brouwerstraat, Beatrixstraat, Dijkstraat, Zijveld en Het Zand ontwikkeld. Deze straten sneden de brede oeverwal in grote kwadranten. Dit is goed terug te zien in het hedendaagse stratenpatroon van de kern. Sinds de opmerkelijke bebouwingsgroei, door de zelfstandige positie van Beneden-Leeuwen, is het oorspronkelijke blokkenpatroon niet meer goed waarneembaar. Het oude agrarische karakter is hierdoor grotendeels uit het gebied verdwenen. De Zandstraat heeft haar functie als hoofdstraat behouden. Alleen de verkeersfunctie is overgenomen door de Van Heemstraweg.



Beneden-Leeuwen omstreeks 1820

##### Plangebied

Als grootste kern in de gemeente vormde Beneden-Leeuwen het centrum van de bedrijvigheid. Deze bedrijvigheid speelde zich altijd af aan de rand van het dorp: landbouw op de akkers, scheepsbouw bij de Waal en tegenwoordig gemengde bedrijventerreinen aan de oostkant van het dorp. Voor de inwoners van Beneden-Leeuwen was de landbouw - in het bijzonder de tabaksteelt en de fruitteelt - eeuwenlang het belangrijkste bestaansmiddel.

Diverse voormalige boerderijen in Beneden-Leeuwen herinneren nog aan dit agrarische verleden. Ook het voormalige pakhuis 'De Klef' met de karakteristieke Kraanbaan aan de Waalbandijk, die in het plangebied zijn gelegen, laten het agrarische karakter van het dorp nog altijd zien en zijn zelfs aangewezen als Rijksmonument.

De ligging van het dorp aan de Waal zorgde ervoor dat ook de scheepsbouw van grote betekenis is geweest voor Beneden-Leeuwen. Tot het begin van de 20e eeuw werkten veel inwoners in deze sector. Het industriële erfgoed in het plangebied herinnert nog aan deze tijd. Inwoners van Beneden-Leeuwen maar ook passanten op de dijk herkennen de industriële panden aan de dijk. Doordat ze hoog aan de dijk liggen, torenen ze triomfantelijk boven het dorp uit. Ze herinneren aan de tijd dat de Waal een bron was voor (water gerelateerde) bedrijvigheid. De herontwikkeling van deze locatie aan de Waalbandijk biedt mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het dorp te verbeteren en cultuurhistorische waarden te behouden.

### ***Rijksmonument De Klef***

Pakhuis De Klef werd in 1931 gebouwd door de N.C.B., onderdeel van de Coöperatieve Handels Vereniging (C.H.V.) uit Veghel. Het pakhuis werd niet zomaar op deze plek gebouwd: de ligging aan de Strang (een meander van de rivier de Waal) gaven voor de C.H.V. de doorslag om het pakhuis op deze plek te bouwen. Daardoor was het uitstekend bereikbaar per binnenschip. De enorme kraaninstallatie voor lossen en laden maakte het transport van schip naar pakhuis mogelijk. Het gebouw is ontworpen door architect Orie. Het forse gebouw bestaat uit een betonnen basement van 3 meter hoog, met daar bovenop een betonskeletconstructie. Deze is voorzien van gordingen, waarop ijzeren platen werden bevestigd.

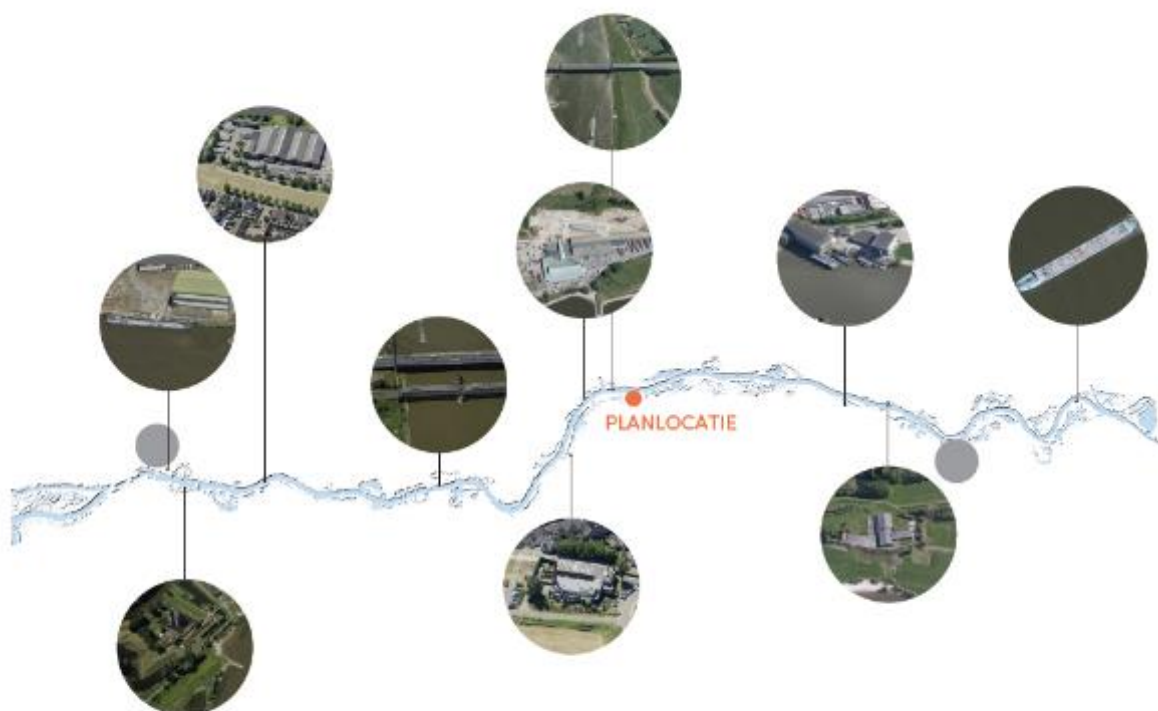
## **2.2 Huidige situatie plangebied**

Het plangebied bevindt zich op een unieke plek, namelijk buitendijks ten noorden van het dorp Beneden-Leeuwen. Een buitendijkse landschap kenmerkt zich door een grote schaal met weidse uitzichten. De objecten die hierin staan zijn vaak groots en staan solitair in het landschap. Denk aan loodsen en bedrijvigheid (bv. steenfabrieken), bruggen en schepen en een enkel kasteel. De bebouwing staat overwegend met de 'kopse kant' richting het water, waarbij de gevels en kaprichting varieert. Het plangebied zelf bevat ook bijzondere waarden. Het gebouw van De Klef en de Kraanbaan zijn Rijksmonumenten en vormen een cultuurhistorisch waardevol element. De Kraanbaan is zelfs vanuit verre omgeving nog zichtbaar. Het is een ankerpunt en 'landmark' voor het dorp en omgeving.

De bedrijfsgebouwen ten westen van De Klef als De Klef zelf staan dicht op de dijk. De bedrijfsgebouwen zijn momenteel niet meer in gebruik. Tussen de bedrijfsspercelen is een zichtrelatie met het rivierenlandschap en achter de gebouwen is groen aanwezig.

Nabij de westzijde van het plangebied zijn woningen, woonboten en een bedrijf aanwezig.

Dit bestemmingsplan voor fase 1, 2 en 3 (zie ook pagina 10 voor een overzicht van de fasen) omvat het gebouw van De Klef plus alle bedrijfsgebouwen ten westen daarvan (inclusief voormalige scheepswerf) en de gronden ten oosten daarvan (voormalige bedrijfswoning en omgeving)



Op de volgende pagina zijn foto's van de huidige situatie weergegeven.



*Foto's van de locatie (bron: Movares)*

## 2.3 Toekomstige situatie plangebied

Het initiatief betreft de herontwikkeling van het industrieel erfgoed aan de Waalbandijk in Beneden-Leeuwen. De transformatie van het gebied refereert qua identiteit en sfeer aan de context en bedrijvige invulling van vroeger; grote solitaire gebouwen met doorzichten naar het rivierenlandschap. De gebouwen zorgen voor een 'gezicht' van Beneden-Leeuwen naar de rivier. Anderzijds draagt de herontwikkeling van deze locatie bij aan een opwaardering van de woon- en leefkwaliteit van de aangrenzende woonwijken. Daar waar de bewoners nu nog uitkijken op een desolaat gebied, ontstaat straks een aantrekkelijk gebied dat de relatie tussen dorp en rivier versterkt, maar ook voor een deel toegankelijk wordt.



*Stedenbouwkundig ontwerp locatie Kraanbaan (bron: Bram van Duuren)*

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de buitendijkse ligging van het gebied en de wensen en randvoorwaarden van zowel het waterschap Rivierenland als Rijks-waterstaat. Er zal een unieke woonkwaliteit gerealiseerd worden. De nieuwe appartementengebouwen krijgen namelijk een alzijdige oriëntatie en zullen binnen de huidige footprint van de bestaande bebouwing worden gebouwd. Op deze manier ontstaat een unieke zichtrelatie met de Waal en omgeving en zal het bebouwd oppervlak afnemen.

Het project zal gefaseerd gerealiseerd worden:

- Fase 1: Realisatie woongebouwen De Werf, Het Schip en De Pakhuizen ten westen van de Kraanbaan en de Klef (maximaal 46 woningen).
- Fase 2: Transformatie De Klef (maximaal 14 woningen).
- Fase 3: Realisatie van vier woningen (inclusief mogelijk behoud van de bestaande woning. Uit nader onderzoek dient te blijken of dit mogelijk is).

In totaal zijn nu 64 woningen 'ingetekend'. Het bestemmingsplan maakt 66 woningen mogelijk (zie ook paragraaf 2.3.5).

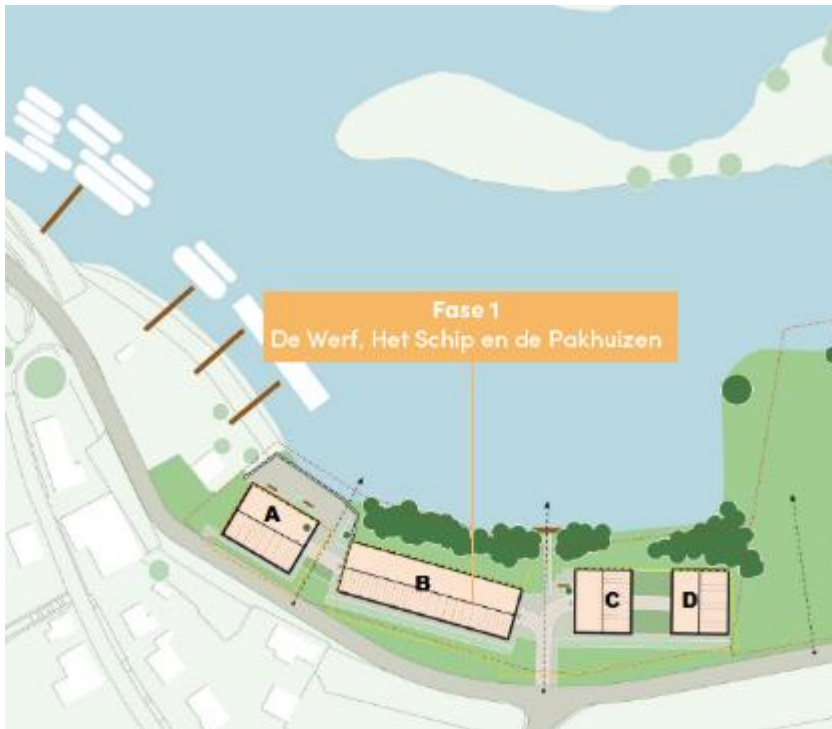
Ten oosten van fase 3 ligt de voormalige Meelfabriek. Er zijn ook plannen om deze te transformeren naar woningen. Hiervoor zal te zijner tijd een apart ruimtelijke procedure worden doorlopen.

De stedenbouwkundige uitgangspunten van de geplande nieuw- en verbouw aan de Waalbandijk kunt u vinden in bijlage 1 (beeldkwaliteitsplan) bij deze toelichting. Hieronder worden de nieuw- en verbouwplannen per fase kort toegelicht.

### **2.3.1 Fase 1: Realisatie woongebouwen De Werf, Het Schip en De Pakhuizen**

Ten westen van De Klef zullen woningen in de vorm van appartementen worden gerealiseerd. De bestaande bedrijfsgebouwen zullen worden geamoveerd en hiervoor in de plaats worden 4 appartementengebouwen gerealiseerd. Deze gebouwen refereren qua omvang en richting aan de zo herkenbare grotere buitendijks gelegen gebouwen. Tussen deze gebouwen door is een zichtrelatie met het rivierenlandschap.

De Werf (gebouw A) bestaat uit 3 woonlagen en een parkeerlaag. Dit in aansluiting op de meer kleinschaligere bebouwing in de omgeving en ter referentie aan de massa van het gebouw van de huidige scheepswerf. In dit gebouw zijn 6 appartementen voorzien en omvat drie bouwlagen. Het Schip (gebouw B) is evenwijdig aan de dijk geprojecteerd en zal bestaan uit 4 lagen met een parkeerlaag. In dit gebouw komen 22 woningen. De Pakhuizen (gebouwen C en D) hebben een verschillende hoogte. Gebouw C heeft 5 bouwlagen met een parkeerlaag bedoeld voor 10 woningen. Gebouw D heeft 4 bouwlagen met een parkeerlaag bedoeld voor 8 woningen. In bijlage 1 bij deze toelichting zijn doorsneden te zien om een beeld te krijgen van de nieuwe bebouwing.



Overzicht van fase 1 met de gebouwen A t/m D (fase 1) (Bron: Bram van Duuren)

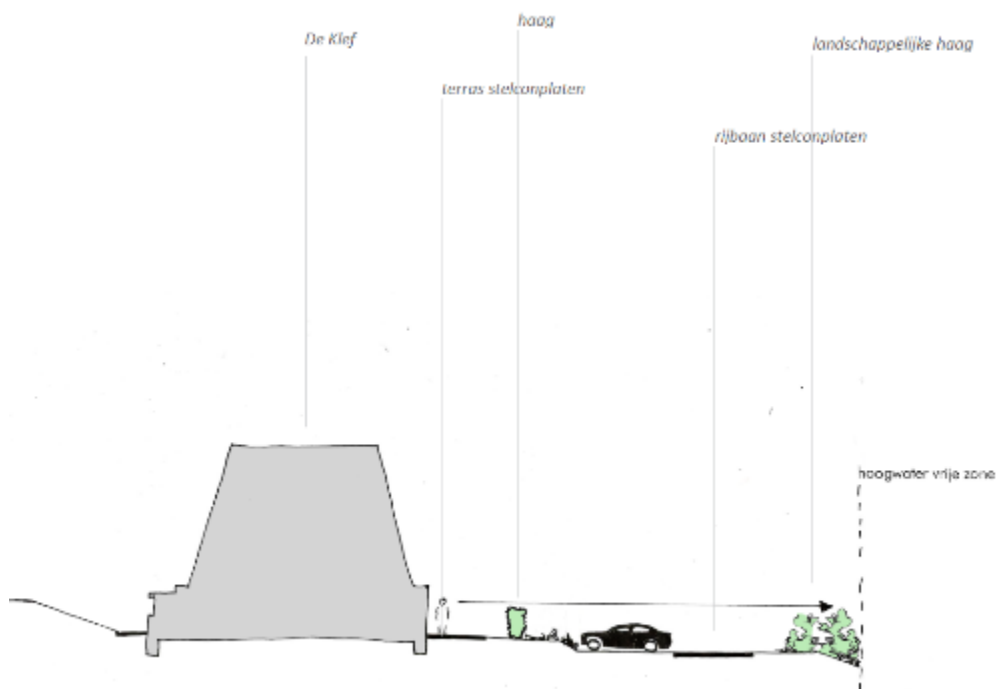
### 2.3.2 Fase 2: Transformatie De Klef

Rijksmonument De Klef (gebouw E) wordt getransformeerd. In dit gebouw is ruimte voor 14 rivierwoningen en kleinschalige horeca. De kleinschalige horeca zal een bruto oppervlak krijgen van maximaal 200 m<sup>2</sup>. Uit de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (bijlage 2) blijkt dat er behoefte is aan genoemde functies in deze omvang (zie ook paragraaf 3.1.4).

Achter het gebouw zullen de benodigde parkeerplaatsen voor de 14 rivierwoningen gerealiseerd worden. Ten westen van de Klef zal het benodigde parkeren voor de horecafunctie gerealiseerd worden.



*Gebouw 'De Klef' met parkeren ten westen en achter de Klef*



*Parkeren achter de Klef (bron: Bram van Duuren)*

Op deze wijze wordt het parkeren (grotendeels) uit het zicht ontnomen en blijft het gebouw van De Klef met de kraanbaan prominent in beeld vanaf de dijk.

### 2.3.3 Fase 3: Realisatie viertal grondgebonden woningen

Fase 3 bestaat uit de realisatie van in totaal vier grondgebonden woningen. De vier woningen zullen gerealiseerd worden in drie volumes waarbij nog nader in onderzoek is of de bestaande bungalow behouden kan blijven.



Ontwikkeling fase 3 – drie bouwvolumes (bron: Bram van Duuren)

### 2.3.4 Waterstand verlagende maatregelen

Er zullen buitendijks nieuwe gebouwen worden gerealiseerd in het rivierbed. Hierover is overleg geweest met Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat gaf aan dat de ontwikkeling niet mag leiden tot een verslechtering van het doorstroom gebied, stuwing hierbij voorkomen dient te worden en er sprake moet zijn van een netto rivierverruiming. Hieraan wordt voldaan. Om te komen tot een waterstanddaling van 0.1 mm zullen waterstand verlagende maatregelen binnen het plangebied gerealiseerd door een deel van de gronden te ontgraven, een zogenaamde weerdverlaging (zie ook paragraaf 3.1.2 en bijlage 4).

### 2.3.5 Aantal te bouwen woningen en verdeling over de fasen

De exacte vormgeving van de nieuwe appartementengebouwen is nog niet geheel bekend en ook niet het exacte aantal woningen per gebouw. Dit betekent bij de nadere uitwerking van de plannen mogelijk het aantal woningen per gebouw mogelijk zal wijzigen. Wel is het maximaal aantal te bouwen woningen bekend: dat zijn er 66. In de regels is daarom vastgelegd, dat binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen -1' maximaal 66 woningen mogen worden gebouwd. Zo heeft de initiatiefnemer flexibiliteit om - mede in overleg met Gemeente, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, te schuiven met de verdeling van de woningen over de verschillende woongebouwen en bijvoorbeeld meer kleinere woningen te realiseren dan nu zijn ingetekend. Wel dienen

deze natuurlijk te passen binnen de bouwmogelijkheden (bouwvlak en maximum hoogte), zoals vastgelegd in de regels en op de verbeelding.

### 2.3.6 Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit

Bij uitwerking van het bouwplan is duurzaamheid een aandachtspunt. Met realisatie van het project Kraanbaan zal de verharde en bebouwde oppervlakte afnemen. De woningen zijn gasloos en er wordt gekozen voor milieuvriendelijke materialen, zo min mogelijk verharding en zonnepanelen. Daarnaast wordt beoordeeld of groene daken en een groene aankleding van de dijk bij kunnen dragen aan het langer vasthouden van het water in het plangebied. Door het ontgraven van een deel van de gronden en een duurzame inrichting wordt getracht de ecologische kwaliteit van het water en groen te versterken.

De vorm van de appartementengebouwen, tezamen met een kleiner bebouwd oppervlak, zorgt er tevens voor dat de relatie tussen Beneden-Leeuwen met de Waal wordt versterkt. Er worden zichtlijnen gecreëerd vanuit het dorp tussen de gebouwen door naar het fraaie rivierenlandschap. De solitaire bouwblokken met tevens een stoere uitstraling krijgen een kapvorm. Detaillering in kozijnen en ramen zal bijdragen aan de allure van het gebied. Het gewenste materiaal is baksteen.

De openbare ruimte zal, in aansluiting op geldend beleid van de gemeente in het Dorpspaspoort voor Beneden-Leeuwen, ingericht refereren aan het verleden. Dit betekent stoer en industrieel van karakter, doch gebruiksvriendelijk en informeel. Betonplaten en creatief vormgegeven plantenbakken en straatmeubilair dragen hier aan bij.

Hieronder ziet u een eerste landschapsontwerp met de mogelijke ligging van de voetpaden en de groene invulling.



Landschapsontwerp (bron: Bram van Duuren)

De spelregels voor beeldkwaliteit zijn verder uitgewerkt in het 'Beeldkwaliteitsplan' dat als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd.

### **2.3.7 Parkeren**

Op de begane grondlaag van de appartementengebouwen worden de parkeerplaatsen gerealiseerd, die vanuit de woningen ontsloten worden. Indien het parkeren niet geheel opgelost kan worden in het betreffende appartementengebouw, wordt dit op een informele wijze / uitstraling binnen het plangebied opgelost. Te denken valt aan een groene invulling met grasbetonstenen of betonplaten die dubbel gebruikt kunnen worden door de toekomstige bewoners. Dit is verder uitgewerkt in het 'Beeldkwaliteitsplan Kraanbaan' dat als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd. Zie in dit verband ook paragraaf 4.12.1.

De te realiseren parkeerplaatsen achter De Klef worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken.

## **3. BELEID**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

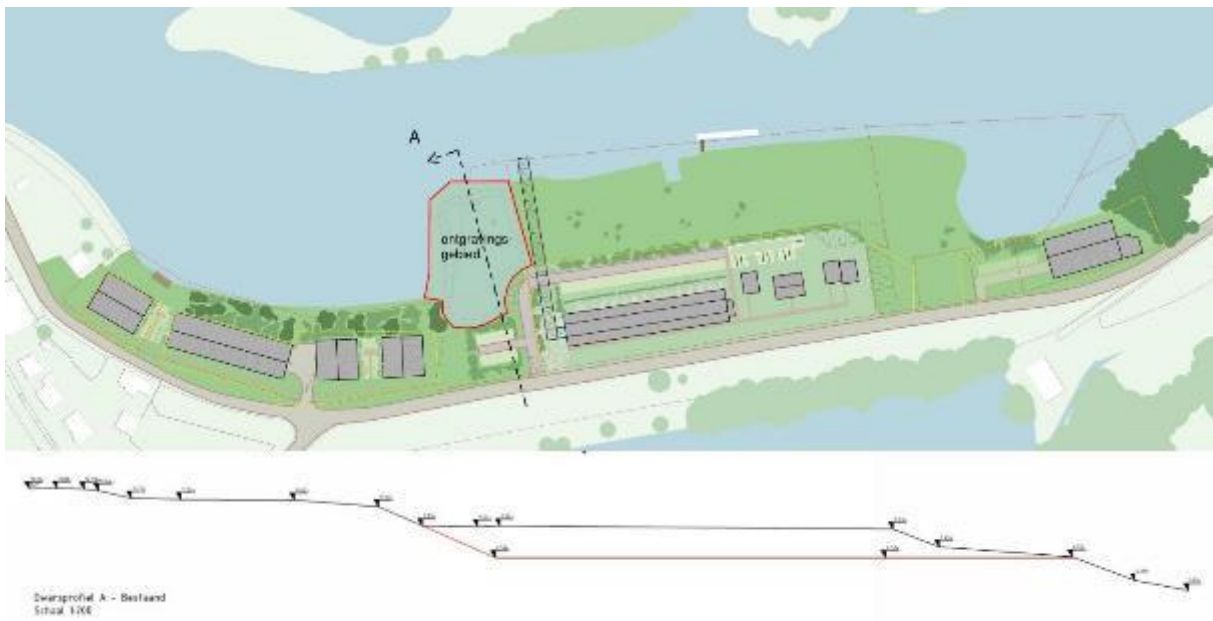
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking beschrijft een aantal projecten en stelt per project regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Elementen uit het Barro die op het plangebied van dit bestemmingsplan van toepassing zijn, zijn de zones rond hoofdvaarwegen, de regels inzake grote rivieren, de ligging binnen een radarverstoringgebied en het feit dat De Klef een rijksmonument is. Onderstaand vindt een nadere toets aan deze aspecten plaats.

#### **3.1.2 Toetsing**

##### **Radarverstoringgebied**

Het plangebied valt binnen het radarverstoringgebied van vliegveld Volkel, waarvoor regels gelden in verband met de maximale bouwhoogte van bouwwerken (114 m), met een uitzondering voor windturbines (90 m). De maximale bouwhoogte zoals toegelaten in dit bestemmingsplan ligt ruimschoots onder de grens voor beperking van de bouwhoogte in verband met het radarverstoringgebied.



*Ontwerp rivierkundige compensatie, weerdverlaging (Bron: Civil Management)*

## Hoofdvaarwegen

Hoofdstuk 2.1 in het Barro adresseert de zones rond hoofdvaarwegen. Op de Waal is een hoofdvaarweg gelegen. Het voorliggende initiatief ligt daar echter enkele honderden meters vandaan en daarmee buiten deze zone. Dit bestemmingsplan voldoet voor dit onderdeel dus zonder meer aan het Barro.

## Regels grote rivieren

Het plangebied ligt buitendijks en is daarmee gelegen in het rivierbed van een grote rivier en binnen het stroomvoerend deel van de rivier (de Waal). In verband daarmee gelden de regels uit hoofdstuk 2.4 van het Barro. In het Barro zijn regels opgenomen voor buitendijkse ontwikkelingen in het stroomvoerend deel van het rivierbed. Deze regels corresponderen met de Beleidsregels grote rivieren.

In bijlage 4 wordt hier uitgebreid op ingegaan. In overleg met Rijkswaterstaat Oost Nederland is besloten een zogenaamde weerdverlaging toe te passen. Hiervoor is een ontgravingsgebied aangewezen. Zie ook de bovenstaande afbeelding.

Het ontgravingsgebied heeft de bestemming 'Water' gekregen in dit bestemmingsplan. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om een en ander te borgen (zie artikel 17).

## Het rijksmonument De Klef

Over het herbestemmen van het rijksmonument De Klef is overleg geweest met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Doel van dit overleg was om te komen tot een invulling van het plangebied dat recht doet aan de monumentale waarden van de Klef en waarmee zowel op gemeentelijk, provinciaal als rijksniveau ingestemd kan worden.

De Commissie Ruimtelijke kwaliteit en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed stemmen in met het 'Beeldkwaliteitsplan' dat als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd. De nader uit te werken bouwplannen en (openbare) inrichting dienen te voldoen aan de gestelde kaders in dit beeldkwaliteitsplan.

### **3.1.3 Conclusie**

Op basis van vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt voldoet aan het Barro. Voor een toets aan de Waterwet wordt verwezen naar paragraaf 4.8. Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aangaande de herbestemming van rijksmonument De Klef. Deze partijen hebben ingestemd met het voor het plan (fase 1, 2 en 3) opgestelde beeldkwaliteitsplan.

### **3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Omdat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is het plan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. In deze ladder wordt nog uitgegaan van gemengde functies in de Klef. In het voorontwerpbestemmingsplan was namelijk de realisatie van kleinschalige bedrijfsruimten (voor creatieve industrie), leisure en/of fitness in de Klef nog opgenomen met daarnaast ruimte voor creatieve bedrijfsruimte en een restaurant. De plannen voor de herbestemming van de Klef zijn, mede in overleg met CRK/RCE en gemeente aangepast. Besloten is de Klef hoofdzakelijk een woonfunctie te geven met alleen nog horeca tot maximaal 200 m<sup>2</sup> bvo. De teksten over leisure, fitness en bedrijfsverzamelgebied in de ladder zijn daarom niet meer van toepassing en kunnen overgeslagen worden.

Als bijlage 3 is een oplegnotitie opgenomen, die nader ingaat op deze wijzigingen. Geconcludeerd wordt, dat met een programma van maximaal 66 woningen en 200 m<sup>2</sup> bvo aan horeca binnen de beschreven behoefte aan deze functies in bijlage 2 gebleven wordt.

Voor meer informatie wordt verwezen naar beide bijlagen.

In 2017 heeft de gemeente West Maas en Waal na toetsing aan het toetsingskader Woningbouw ingestemd met de nieuwbouw van 46 woningen binnen het plangebied. Medio 2020 hebben de initiatiefnemers de gemeente verzocht mee te werken aan de bouw van 20 woningen extra. Bij brief van 1 december 2020 hebben burgemeester en wethouders aangegeven dat ook dit verzoek past binnen het toetsingskader Woningbouw en dat dus nu voor 66 woningen een reservering is opgenomen. Deze 66 woningen worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en Omgevingsverordening

#### Omgevingsvisie Gaaf Nederland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 de nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving. Met deze omgevingsvisie streeft Gelderland naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Met hulp van 7 onderwerpen wordt daar richting aangegeven: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat.

Met de omgevingsvisie wordt gestreefd naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Eén van de ambities is bijvoorbeeld een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. Bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptatieve maatregelen. Zo wordt het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte gestimuleerd. In verband met het vergroten van de klimaatbestendigheid heeft de provincie tevens de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken in kaart gebracht (zie themakaart). De provincie streeft naar een energieneutraal Gelderland in 2050. Tevens streeft de provincie naar het behoud van natuur- en landschappelijke kwaliteit.

#### Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening, die op 31 maart 2021 is vastgesteld, richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

In de omgevingsverordening zijn regels en bepalingen over inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd.

#### Toetsing

- Onderhavige ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een (buitendijks gelegen) bedrijvenlocatie. Door herontwikkeling van deze voormalige bedrijfslocatie wordt aangesloten bij de wens van de provincie om het bestaand stedelijk gebied optimaal te benutten. Dit gebeurt deels via transformatie en deels met sloop-nieuwbouw. De nieuw te realiseren gebouwen anticiperen op toekomstige dijkmaatregelen. Dit tezamen met transformatie kan worden aangemerkt als een duurzame ontwikkeling. Het nemen van waterstand verlagende maatregelen ten behoeve van een waterstanddaling in de Waal draagt bij aan klimaatadaptatie.
- 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:
  1. Er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2. De ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid.
  3. Er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is eerder in dit hoofdstuk behandeld. In de volgende paragraaf wordt de regionale woonagenda behandeld. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Provinciale Omgevingsverordening.
- Volgens het provinciaal beleid is het opwekken van zonne-energie in het plangebied mogelijk. Het plangebied ligt namelijk binnen het aandachtsgebied windenergie. Het gedeelte ten oosten van fase 3 (niet behorend tot dit plangebied) is aangewezen als gebied waar grote zonneparken onder voorwaarden mogelijk zijn. De verschillende regio's maken op dit moment samen met de provincie als uitwerking van het provinciaal beleid hun regionale energiestrategie en geven op welke wijze zij de energiedoelen willen gaan halen. De woningen in fase 1, 2 en 3 zullen gasloos worden gebouwd en verkend wordt of zonnepanelen op de gebouwen kunnen worden gerealiseerd. Het project draagt op deze manier bij aan doelstelling van een energieneutraal Gelderland en staat bovendien verdere uitvoering van het provinciaal beleid niet in de weg.
  - Daarnaast ligt het plangebied in een intrekgebied voor water. Het is verboden in een Intrekgebied werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie. Met dit project worden echter geen werken tot stand gebracht of handelingen verricht ten behoeve van de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas. Het project past voor wat betreft dit onderdeel ook binnen het provinciaal beleid. In de regels bij dit bestemmingsplan is in lijn met de verordening geregeld, dat de winning van fossiele energie niet is toegestaan.
  - Het te ontwikkelen gebied ligt nabij het Natura 2000-gebied Rijntakken. Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar mogelijke negatieve effecten van de planontwikkeling op dit Natura-2000 gebied. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een aanvraag van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming). De vergunning is op 29 juli 2021 verleend (zie verder paragraaf 4.9.1).
  - Het te ontwikkelen gebied ligt voor een deel in het Gelders Natuur Netwerk (GNN). Het GNN, dat gelegen is in het plangebied, heeft de dubbelbestemming 'Waarde – EHS' gekregen ter bescherming van de natuur. Hier zijn verder geen (bouw) activiteiten gepland.
  - Het plangebied ligt buiten de Groene ontwikkelingszone (GO).

Geconcludeerd kan worden dat met dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij de Provinciale omgevingsvisie Gaaf Gelderland en voldaan wordt aan de provinciale omgevingsverordening.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Regionaal woningbouwprogramma regio Rivierenland**

Voor de regio Rivierenland is een regionale woonagenda opgesteld. De belangrijke thema's van 2019 zijn huisvesting arbeidsmigranten, het wonen en de uitstroom in het kader van beschermd wonen, regionaal woningbehoefteonderzoek, verduurzaming bestaande woningvoorraad. De gemeenten van deze regio hebben daarvoor afspraken gemaakt in een regionaal woningbouwprogramma. De weging

per project wordt gedaan op planstatus, urgentie, woonmilieu, prijs en woningtype. De dynamische lijst wordt ieder jaar geactualiseerd, gemonitord en geëvalueerd. Hierbij wordt gewerkt met een methodiek die uitgaat van de kwalitatieve woonbehoefte. Hiervoor is geput uit het regionaal woningbehoefteonderzoek Rivierenland (WBO).

### **Toetsing**

Alle projecten worden getoetst op drie punten:

- I. Planstatus  
Van alle projecten is de planstatus geïnventariseerd. Vanuit de provincie wordt mede gestuurd op planologische hardheid. Het is van belang om te monitoren of kansrijke plannen opgenomen zijn/worden. Voorliggende ontwikkeling scoort op dit punt rood, omdat het plan nog niet is vastgesteld. Voorliggend plan wordt echter door voorliggend plan specifiek bestemmingsplan op termijn vastgesteld en is daarmee in potentie nagenoeg groen.
- II. Urgentie  
Onder deze noemer vallen in ieder geval de plannen waar sprake is van een verbetering van locatie en omgeving zoals bij herstructurering, bedrijfssanering, afronding van een gebied. Daarnaast kan een bepaald woningbouwprogramma, zoals voor senioren geschikte woningen in combinatie met zorgvoorzieningen, aanleiding zijn om prioriteit te geven aan een project. De woningen die gerealiseerd gaan worden bestaan voor 70 procent uit seniorenwoningen en daarmee wordt er aangesloten op de feitelijke woonbehoefte en de wens om ouderen langer zelfstandig een passende woonruimte in hun eigen leefomgeving te bieden. Daarnaast is er, zoals in de paragraaf 3.1.4 wordt behandeld, behoefteonderzoek gedaan. Daaruit blijkt dat er ruimte is voor in totaal 66 woningen. De ontwikkeling scoort daarom 'groen'.
- III. Woonmilieu, prijs en woningtype  
Projecten worden gespiegeld aan de geschetste behoefte uit het WBO waarbij maatwerk per gemeente en kern mogelijk is. Een groot deel van de projecten bedient immers een specifieke, lokale vraag. De komst van enkele appartementengebouwen ende ombouw van de Klef naar woningen en kleinschalige horeca zijn kansen om bij te dragen aan een aantrekkelijke en herkenbare woonomgeving en om een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit te leveren. Door invulling van seniorenwoningen biedt het senioren de kans om langer in Beneden-Leeuwen te blijven wonen. De komst van kleinschalige horeca levert een sociale meerwaarde op. Voorliggend plan past daarom binnen de specifiek lokale vraag en daarom scoort het plan hiermee 'groen'.

### **Toetsing**

Het onderhavig plan voldoet aan bovenstaande punten en past daarom binnen het regionale woningbouwprogramma.

### **3.3.2 Ruimtelijke Strategische Visie Regio Rivierenland**

In 2016 hebben de gemeenten in Regio Rivierenland een regionale ambitie opgesteld voor de periode 2016-2020. Dat zijn Buren, Culemborg, Geldermalsen, Lingewaai, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel. Met de regionale ambitie hebben deze 10 gemeenten

een gezamenlijke focus gelegd op drie economische speerpunten: agribusiness, economie en logistiek en recreatie en toerisme.

### **Toetsing**

De ruimtelijke strategische visie Regio Rivierenland doet geen gedetailleerde beleidsuitspraken op concrete initiatieven. Een nadere toets van dit initiatief aan de visie is dan ook niet nodig.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Structuurvisie Dorpen 2025**

De gemeente West Maas en Waal heeft de structuurvisie voor de dorpen vastgesteld op 30 april 2015. Dit is een uitwerking van de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 voor de komende 10 jaar. Voor verschillende thema's, zoals wonen, werken, voorzieningen, milieu en veiligheid, zijn speerpunten en ambities opgesteld. Op onderhavig plan is het thema wonen en het thema voorzieningen van belang. Daarnaast is het een speerpunt om in 2030 zijn de cultuurhistorische kwaliteiten van West Maas en Waal beschermd en bekend bij inwoners en toeristen. Er moet bij ontwikkelingen zorgvuldig worden omgegaan met cultuurhistorische elementen zoals lintbebouwing, dijkebebouwing en andere bijzondere karakteristieke of monumentale bebouwing en ruimtes. De transformatie van De Klef draagt hier aan bij. De functie 'horeca' draagt bij aan sociale cohesie en de visie geeft aan dat er langs recreatieve routes over dijken kansen zijn voor dergelijke horeca.

#### *Wonen*

Het is een algemeen uitgangspunt dat er, zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht, wordt gebouwd naar behoefte. Over de doelgroep wordt het volgende gezegd: de in ontwikkeling zijnde en toekomstige woningbouw is met name gericht op ouderen en starters. Dit om de vraag van ouderen naar zorg te accommoderen en meer starters een plek te geven in de gemeente. In de gemeente is het de wens en op rijksniveau is het beleid dat ouderen zo lang mogelijk thuis blijven wonen (speerpunt 4 VLK). Woningen moeten geschikt zijn of kunnen worden gemaakt voor een basisniveau aan zorg. Hierbij moet rekening worden gehouden met een realistische spreiding van zorgwoningen in het dorp en in de gemeente<sup>1</sup>.

Daarnaast wordt er een visie geschetst op de ruimtelijke ontwikkeling per dorp, die van Beneden-Leeuwen is van belang voor onderhavig plan. Deze wordt hieronder behandeld.

#### *Beneden-Leeuwen*

Langs de Waalbandijk liggen, aan de rivierzijde, diverse industriële complexen. Deze structuurvisie biedt de ruimte om deze complexen te herontwikkelen voor recreatieve/toeristische doeleinden en woondoeleinden. De industriële uitstraling, maar ook de maat en schaal, zijn uitgangspunt. Openbare toegankelijkheid, doorzicht en groen zijn leidende thema's.

---

<sup>1</sup> Gemeente West Maas en Waal (2015), Structuurvisie dorpen 2025

#### *Herontwikkeling loodsen*

In de visie is aangegeven dat de loodsen van ten westen van De Klef kunnen worden her ontwikkeld in samenhang met de herontwikkeling van De Klef en de verbetering van de ruimtelijke beleving van de Waalbandijk.

#### *Herbestemming/herontwikkeling industrieel erfgoed*

De beleving van de (historische) water gerelateerde functies (waaronder De Klef) aan de dijk kan worden versterkt door hergebruik van kenmerkende gebouwen in mogelijke herontwikkelingen. Hierbij moet worden gezocht naar nieuwe woonvormen/ typologieën die aansluiten bij de het industriële karakter van de oorspronkelijke functies en passen in het ecologische landschap van de uiterwaarden.

#### **Toetsing**

Het plan sluit goed aan op het beleid voor wonen, omdat het deels uitgaat van een transformatie en deels nieuwbouw. Daarnaast sluit het aan op de doelgroep, omdat het woningen zal gaan bevatten voor ouderen. In de visie van Beneden-Leeuwen wordt ook specifiek ingegaan op de mogelijke herbestemming en herontwikkeling van de locatie Kraanbaan en herbestemming van de Klef. Belangrijk aandachtspunt is daarbij dat de ontwikkeling aansluit bij het industriële karakter van de oorspronkelijke functies. Daarnaast dient het plan de ruimtelijke beleving van de Waalbandijk te vergroten.

Door de fysieke toestand van de gebouwen ten westen van De Klef is gebleken dat het niet rendabel is deze te renoveren. Zij hebben ook niet de status van rijksmonument of gemeentelijk monument. Alle loodsen ten westen van De Klef worden daarom gesloopt. In de architectuur van de nieuwbouw en het ontwerp van de openbare ruimte is wel ingespeeld op de karakteristieken van deze plek (zie ook het beeldkwaliteitsplan bijlage 1). Het rijksmonument De Klef blijft wel bestaan en krijgt een nieuwe woonfunctie.

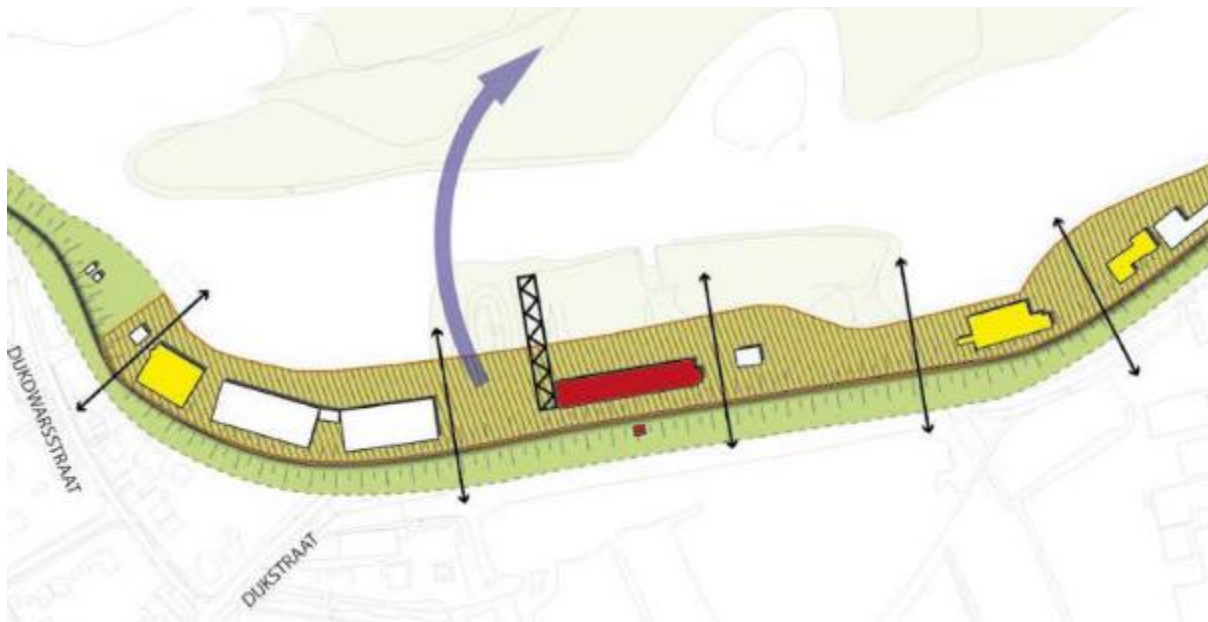
### **3.4.2 Dorpskwaliteitsplan en Dorpspaspoort Beneden-Leeuwen**

Elk dorp, dus ook Beneden-Leeuwen, heeft zijn 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. In het dorpspaspoort van Beneden-Leeuwen is het plangebied aangegeven als ontwikkelingszone. Voor het behoud van de industriële complexen is ontwikkeling naar nieuwe functies passend bij de huidige tijd noodzakelijk. Om het unieke karakter van deze zone langs de dijk te koesteren heeft het dorpspaspoort een aantal spelregels opgesteld:

#### *Spelregels Dorpspaspoort Beneden-Leeuwen.*

- Koester de industriële bebouwing.
- Geef nieuwe bebouwing eenzijdige uitstraling, voorkom achterkanten naar de dijk én naar de uiterwaarden.
- Geef nieuwe bebouwing een industrieel karakter.

- Pas in de openbare ruimte bijzondere materialen en straatmeubilair toe, passend bij het industriële karakter van het gebied.
- Sluit de uiterwaarden niet af, maar maak ze juist toegankelijk.



Herontwikkeling industriële panden aan de dijk (bron: Dorpspaspoort Beneden-Leeuwen)

### Toetsing

De bouw van de nieuwe appartementengebouwen voldoen aan de spelregels uit het dorpspaspoort. De dijk blijft als hoofdvorm herkenbaar en Rijksmonument De Klef wordt behouden en getransformeerd naar woningen en horeca (maximaal 200 m<sup>2</sup> bvo). Tussen de huidige en toekomstige gebouwen zullen zichtlijnen naar het bijzondere rivierenlandschap aanwezig zijn. Voor het gebouw van de werf is transformatie een optie.

### 3.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan past in het beleid op zowel rijks-, provinciaal-, regionaal- als gemeentelijk niveau.

## 4. ONDERZOEK/VERANTWOORDING

### 4.1 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) worden normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. Onderhavig plan voorziet in realisatie van een geluidgevoelige functie.

#### Toetsing

##### *Industrielawaai en railverkeerslawaai*

Het plangebied ligt niet in een geluidscontour van een gezoneerd industrieterrein of binnen de onderzoekszone van een spoorweg. Deze geluidsaspecten zijn derhalve niet verder behandeld. Wat betreft de scheepswerf, die ten oosten van het plangebied ligt wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

##### *Wegverkeerslawaai*

De Waalbandijk is een zogenaamde 30km/uur weg. Een dergelijke weg heeft ingevolge de Wet geluidhinder geen (geluids)zone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient normaliter wel beoordeeld te worden of er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Door de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) is een indicatieve berekening uitgevoerd. Hieruit bleek dat de voorkeursgrenswaarde Lden 48 dB niet wordt overschreden. Een nader onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

#### Conclusie

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

### 4.2 Bodem

Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Als bijlage 5 bij deze toelichting is een notitie van EnviroPlan bijgevoegd, waarin wordt ingegaan op de bodemaspecten van de projectlocatie. Hieronder is de hoofdlijn van deze notitie weergegeven.

#### Toetsing

Het plangebied ligt in het beheergebied voor de waterkwaliteit en daarmee is sprake van waterbodembodem. Inherent hieraan is dat de Wet bodembescherming (deze heeft betrekking op landbodems) en de daarin opgenomen gevaldefinities en saneringsregeling niet van toepassing zijn op de projectlocatie.

Niettemin zal in de gebruikssituatie een situatie moeten zijn gecreëerd welke een veilig gebruik van de bodem van de terreindelen rondom de (woon)gebouwen waarborgt.

Uit de beschikbare bodemonderzoeken volgt dat ter plaatse van het voor 'wonen' bestemde deel van het projectgebied sprake is van een aantal verontreinigingen. Hoewel nog aanvullend bodemonderzoek zal gaan plaatsvinden is de situering en omvang hiervan niet zodanig dat deze een belemmering zullen vormen voor de realisatie voor het project.

In de notitie van EnviroPlan zijn de toekomstige gebruiksfuncties van de voor 'wonen' bestemde terreindelen benoemd en is per gebruiksfunctie de beoogde eindsituatie gedefinieerd. Samengevat wordt ter plaatse van bebouwing en duurzame verharding de bestaande bodemkwaliteit als minimale ondergrens gehanteerd voor eventuele verdere ophoging. De afdekkende laag bestaat hier uit beton of terreinverharding c.q. bestrating. Voor de toekomstig onverharde terreindelen wordt de contactzone over een laagdikte van 0,5 m ter plaatse van extensief gebruikt groen (recreatief gebruik) en respectievelijk 1 m ter plaatse van intensief gebruikt groen (tuinen) uitgevoerd in bodemkwaliteitsklasse 'wonen'. Zo nodig wordt hiervoor eerst het maaiveldniveau verlaagd waarbij de vrijkomende materiaalstromen binnen het werk voor zover mogelijk worden hergebruikt c.q. herschikt binnen de hiervoor genoemde randvoorwaarden en het overschot uit het projectgebied wordt afgevoerd.

Zodra het bestemmingsplan definitief is, zal het aanvullend uit te voeren bodemonderzoek ter hand worden genomen. In de notitie van EnviroPlan is het kader voor dit onderzoek aangegeven.

## **Conclusie**

Er is al het nodige onderzoek beschikbaar van de bodemkwaliteit van de projectlocatie en er zal nog aanvullend/actualiserend onderzoek plaatsvinden. Uit de nu beschikbare gegevens volgt dat op delen van de projectlocatie inderdaad verontreiniging voorkomt, echter niet van een zodanige aard, mate of omvang dat deze de ruimtelijke planontwikkeling in de weg zal staan. De in de notitie van EnviroPlan bepaalde uitgangspunten voor de verschillende toekomstige gebruiksvormen, bieden voldoende garanties voor een verantwoord en veilig gebruik van de bodem in de toekomstige situatie.

## **4.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Bij besluiten die grote gevolgen voor het milieu kunnen hebben, moet het onderwerp 'milieu' goed en op tijd worden onderzocht. De regels die hiervoor gelden staan in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten).

Op basis van bijlage D in het Besluit m.e.r. moet onderhavig project worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject (categorie D11.2). Uit bijlage D kan worden opgemaakt dat wanneer deze activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en

2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

In onderhavige situatie is dit niet het geval. De drempelwaarden worden niet overschreden. Echter, voor elk plan dat onder deze drempelwaarden blijft, moet volgens het Besluit m.e.r. een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze toets is voor dit plan noodzakelijk.

#### *Plan-MER-plicht*

Er kan ook een plan-MER-plicht ontstaan op grond van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer, omdat er een passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming is uitgevoerd (de aanvraag voor de vergunning Wet natuurbescherming). Op grond van artikel 3 lid 2 van het Besluit milieueffectrapportage kan echter gesteld worden dat een plan MER niet nodig is omdat sprake is van een “klein” plan: het plangebied is circa 32 ha en dat is in verhouding tot het totale grondgebied van de gemeente maar een klein deel ( $< 1\%$ ).

#### **Conclusie**

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is bij het ontwerpbestemmingsplan bijgevoegd (zie bijlage 6). Uit de afgeronde onderzoeken en uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat het project gezien de kenmerken en plaats van de activiteit en de kenmerken van de potentiële effecten niet zal leiden tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of MER-procedure hoeft niet doorlopen te worden. Daarmee vormt het aspect m.e.r. geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Beneden-Leeuwen, Kraanbaan, fase 1, 2 en 3’, gemeente West Maas en Waal is geen milieueffectrapportage vereist.

## **4.4 Bedrijven en milieuzonering**

Milieuzonering zorgt voor voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te garanderen naast de zorg dat er voor bedrijven voldoende ruimte voorhanden is om de bedrijfsactiviteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden (normen) uit te kunnen voeren.

### *Richtlijn*

Bij het beoordelen van (binnen het plangebied of elders gelegen) de bedrijven welke invloed hebben op het plangebied, is gebruik gemaakt de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering”. De VNG brochure is een richtlijn, vormt geen wettelijk kader maar heeft als gevolg van jurisprudentie de status van pseudo-wetgeving gekregen. Deze richtlijn biedt kaders om milieuzonering goed in ruimtelijke plannen af te wegen. In de VNG-uitgave staan minimale richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar die gebaseerd zijn op een “gemiddeld” modern bedrijf. Deze richtafstanden gelden vanaf de perceelgrens van het bedrijf waar de bedrijfsactiviteiten plaats kunnen vinden (of de opslagvoorziening of installatie) tot aan de gevel van woningen in een 'rustige woonwijk'. Indien het bedrijf afwijkt door grootte, technische voorzieningen, afschermingen et cetera is het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de (indicatieve) afstanden. De grootste van de vier VNG-richtafstanden (voor geur, stof, geluid of gevaar) is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieu-categorie. De milieucategorie van een bedrijf kan variëren van 1 (een licht bedrijf, met een hinderafstand van 10 meter) tot 6 (een zeer zwaar bedrijf, met een hinderafstand van 1500 meter).

Volgens de VNG-Handreiking is het ook mogelijk om – op gebouwniveau – lichte bedrijvigheid direct toe te laten naast gevoelige functies (zoals woningen). De VNG-Handreiking kent daartoe een lijst van typen bedrijvigheid die geschikt zijn voor zogenaamde 'functiemenging'. Dit is eventueel mogelijk bij bedrijvigheid die zodanig weinig milieubelastend is, dat ze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd zonder dat een hinderlijke situatie ontstaat (zoals kantoren, lichte detailhandel, lichte vormen van horeca). Functiemenging wordt in gevallen bewust nagestreefd om wat meer levendigheid en sociale cohesie tot stand te brengen.

### **Toetsing**

De ontwikkeling die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt, voorziet in een gevoelige functie in de vorm van woningen. In De Klef wordt ook horeca toegestaan met een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> bvo.

In de nabijheid van het plangebied liggen meerdere bedrijfsbestemmingen. Zie ook onderstaande tabel

| Adres                                            | Toegestane activiteiten                                 | Richtafstand op basis van categorie rustige woonomgeving                                   | Werkelijke afstand tot dichtstbijzijnde bouwvlak bestemming Wonen |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Waalbandijk 67-01                                | Bedrijven in milieucategorie 1                          | 10 m                                                                                       | Ca 15 m                                                           |
| Ten noorden van plangebied in bestemming 'Water' | Werkschepenligplaats met bedrijven in milieucategorie 1 | 10 m                                                                                       | Ca 60 m                                                           |
| Waalbandijk 62                                   | Bedrijven in milieucategorie 1                          | 10 m                                                                                       | Ca. 60 m                                                          |
| Waalbandijk 60                                   | Bedrijven in milieucategorie 1 en 2                     | 30 m                                                                                       | Ca. 170 m                                                         |
| Waalbandijk 58                                   | Bedrijven in milieucategorie 1                          | 10 m                                                                                       | 200 m                                                             |
|                                                  | Scheepswerf                                             | 200 m vanuit de grens van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf' | 190 m                                                             |

Er vanuit gaande dat het plangebied een 'rustige woonwijk' betreft wordt alleen wat betreft de scheepswerf niet voldaan aan de richtafstand van 200 meter. De afstand is namelijk 190 meter tot de meest oostelijk bouwgrans, waar alleen grondgebonden rivierwoningen zijn toegestaan. Het betreft hier feitelijk maar 1 woning. Alle overige woningen liggen verder dan 200 meter. Gelet hierop kan geconcludeerd dat ook hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Omdat er tussen het plangebied andere (woon)bebouwing aanwezig is kan verder redelijkerwijs geconcludeerd worden, dat de scheepswerf niet wordt belemmerd door de nieuwbouw van deze ene rivierwoning.

Binnen het plangebied is binnen de Klef ook kleinschalige horeca van categorie 2 toegestaan (bv een restaurant). Hiervoor geldt een aan te houden afstand van 10 meter (milieucategorie 1). De nieuwe appartementencomplexen ten westen van De Klef liggen op een groter afstand dan 10 meter.

Volgens de VNG-Handreiking is het mogelijk om – op gebouwniveau – lichte bedrijvigheid direct toe te laten naast gevoelige functies (zoals woningen). De VNG-Handreiking kent daartoe een lijst van typen activiteiten die geschikt zijn voor zogenaamde 'functiemenging'. Categorie A-activiteiten uit deze lijst kunnen direct naast woningen worden toegelaten. Een restaurant is een categorie A bedrijf. Er wordt dus voldaan aan het principe van functiemenging. Aanvullend dient de horecafunctie ook te voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hierin worden nadere milieuregels gesteld waaraan de functie dient te voldoen. Onevenredige hinder tussen de functies binnen het onderhavige plan wordt vanwege de voorgaande factoren niet verwacht.

De bestaande woonboten nabij het plangebied liggen op circa 170 meter afstand van de nieuwe horecavoorziening; ruim boven de richtafstand van 10 meter.

## **Conclusie**

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **4.5 Lichthinder**

Het aspect lichthinder is van belang in verband met de aanwezigheid van functies die lichthinder veroorzaken. De verlichting van deze functies heeft mogelijk gevolgen voor het woon- en leefklimaat in het plangebied en omgekeerd geeft de gevoelige woonfunctie mogelijk een belemmering voor de mogelijkheden ten aanzien van verlichting.

### **Toetsing**

De planontwikkeling bevat geen bronnen die lichthinder kunnen veroorzaken (zoals lichtmasten bij sportvelden of verlichte parkeerterreinen) op de omgeving. Daarnaast zijn in de directe omgeving ook geen lichtbronnen aanwezig die lichthinder op de toekomstige woningen kunnen veroorzaken. Een onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Er zal enige lichtuitstraling zijn vanwege de nieuwe woningen richting de woonboten, maar gelet op de afstand met de nieuwe woningen (circa 25 vanaf de dichtstbijzijnde woning) wordt dit acceptabel geacht.

## **Conclusie**

Het aspect lichthinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.6 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 betekende 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);
- In het Besluit 'niet in betekenende mate bijdragen', is omschreven dat een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, als het project maximaal 3% van de grenswaarde bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Voor beide stoffen bedraagt deze grenswaarde 40 µg/m<sup>3</sup>. Dit betekent dat projecten voldoen aan de Wet milieubeheer als de jaargemiddelde concentratie van zowel NO<sub>2</sub> als PM<sub>10</sub> met niet meer dan 1,2 µg/m<sup>3</sup> toeneemt. In de Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM) is voor diverse categorieën (zoals woningbouw, kantoren, landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen) aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Zo wordt bijvoorbeeld voor een woningbouwplan met één ontsluitingsweg een grens van 1.500 woningen gehanteerd.
- 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.

### Toetsing

Onderhavig plan (fase 1, 2 en 3) richt zich op de realisatie van maximaal 66 woningen inclusief de transformatie van De Klef met kleinschalige horecafunctie. Het project zal gezien de aard en schaal niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van dit project is ruimschoots lager (maximaal 520 gemiddelde weekdag) dan een project waarbij 1500 woningen en een ontsluitingsweg worden gerealiseerd. Het plan is dan ook als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

Echter uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet ook worden afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Daarvoor is de bestaande luchtkwaliteit beoordeeld. Hieruit blijkt dat de huidige luchtkwaliteit (jaartal 2017, maar sindsdien is de luchtkwaliteit verder verbeterd) reeds relatief goed is. De achtergrondconcentratie van stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) bedraagt 18-20 µg/m<sup>3</sup> en van fijnstof (PM<sub>10</sub>) 19-20 µg/m<sup>3</sup>. Dit is in beide gevallen ver onder de grenswaarde uit de Wet Luchtkwaliteit. Dit is een belangrijke aanwijzing, zoals gesteld, dat de bestaande luchtkwaliteit relatief goed is.

Het plangebied ligt daarnaast niet binnen de onderzoekzones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Als gevolg hiervan kan worden geconcludeerd dat een nader onderzoek naar luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Daarnaast moet gekeken worden naar de achtergrondwaarden met betrekking tot luchtkwaliteit. Aan de hand hiervan kan worden bepaald of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De achtergrondwaarden kunnen worden achterhaal middels de NSL-monitorstool. Hierna zijn de resultaten ter plaatse van de dichtstbijzijnde toetspunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de waarden ruim onder de norm liggen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat als het gaat om luchtkwaliteit.

| <b>Id</b>   | <b>NO2 µg/m3</b> | <b>PM10 µg/m3</b> | <b>PM10 overschrijdingsdagen</b> | <b>PM2.5 µg/m3</b> | <b>Jaar</b> |
|-------------|------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------|-------------|
| 15559900    | 21.0             | 18.0              | 6.3                              | 11.2               | 2020        |
| 15559901    | 21.0             | 18.0              | 6.3                              | 11.2               | 2020        |
| 15559906    | 22.1             | 18.1              | 6.3                              | 11.2               | 2020        |
| 15559907    | 22.0             | 18.1              | 6.3                              | 11.2               | 2020        |
| 15555676    | 21.0             | 18.6              | 6.6                              | 11.3               | 2020        |
| 15555677    | 20.8             | 18.5              | 6.5                              | 11.3               | 2020        |
| <b>Norm</b> | <b>40</b>        | <b>40</b>         | <b>35</b>                        | <b>25</b>          |             |

### **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.7 Geur**

### **Algemeen**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het wettelijk kader voor de geurhinder bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit milieu. De Wgv geeft geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De geurbelastingsnormen uit de Wgv is de acceptabele geurhinder afkomstig van een individuele veehouderij (zogenaamde voorgrondbelasting). De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

### **Toetsing**

#### *Voorgrondbelasting*

Een berekening van de voorgrondbelasting is niet noodzakelijk. Dit komt omdat tussen deze veehouderijen en het plangebied al vele geurgevoelige objecten (zoals woningen) aanwezig zijn, die dus op kortere afstand liggen. De agrarische bedrijven houden in hun bedrijfsvoering al rekening met deze dichterbij gelegen gevoelige objecten.

#### *Achtergrondbelasting*

Voor de achtergrondbelasting dienen alle veehouderijen met een geuremissiefactor (Regeling geurhinder en veehouderij) binnen een straal van 2 km rond het plangebied als geurbron aangemerkt te worden. Binnen een straal van 2 km rond het plangebied liggen meerdere veehouderijen. Een geuronderzoek is daarom noodzakelijk. Voor de inhoud van dit onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting.

#### **Conclusie**

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting geurhinder van veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

## **4.8 Water**

### **4.8.1 Rijksbeleid**

#### *Nationaal Waterplan 2016-2021*

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief vermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

#### *Waterwet*

Parallel aan het spoor van de Wro zal voldaan moeten worden aan eisen die er in de rivier gelden vanuit de Waterwet. Dit is overigens primair een zaak voor de initiatiefnemer maar heeft richting bestemmingsplan en betekenis als aspect van realiseerbaarheid.

Het hergebruik van de Klef vergt geen Waterwetvergunning van de rivierbeheerder in casu Rijkswaterstaat.

Wat betreft sloop en nieuwbouw zijn reeds waterwetvergunningen voorhanden. Deze vergunningen bevatten vlakken (concessiegebieden) waarin onbeperkte ophoging en bebouwing mogelijk is. Sinds dat per 1 juli 2018 de Waterwet is gewijzigd mag op vergunde hoogwatervrije zones, in het concessiegebied, functiewijziging plaatsvinden, zo ook sloop/nieuwbouw. De functiewijziging van werken naar wonen in het project Kraanbaan past hierbinnen. Vanuit de Waterwet zijn er geen beperkingen (meer) om het project te realiseren.

### *Beleidslijn Grote Rivieren*

De Beleidslijn Grote Rivieren is opgenomen in het Barro. Doel van de beleidslijn is om door het treffen van maatregelen meer ruimte te creëren voor de rivier, de duurzame bescherming van mens en dier tegen overstroming bij hoogwater en het beperken van materiële schade. De beleidslijn bevat een kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid - vanuit rivierkundig én ruimtelijk oogpunt - van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren. Met de Beleidslijn wordt ernaar gestreefd de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een 'bergend' regime en een 'stroomvoerend' regime.

Voor het plangebied geldt het 'stroomvoerend' regime. Nieuwe niet-riviergebonden activiteiten zijn binnen dit regime alleen mogelijk als er sprake is van het hergebruiken van bestaande gebouwen of als er met rivierverruimingsmaatregelen per saldo meer ruimte voor de rivier wordt geboden. De juridische vertaling van de regimes is verwerkt in de Beleidsregels grote rivieren.

In hoofdstuk 3 is aangetoond dat met dit project voldaan wordt aan de eisen van Barro en daarmee ook de beleidslijn Grote Rivieren.

## **4.8.2 Provinciaal beleid**

### *Omgevingsvisie Gaaf Gelderland*

In de omgevingsvisie Gaaf Gelderland is de ambitie benoemd dat Gelderland in 2050 klimaatbestendig is. Bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving – steden, dorpen, bedrijventerreinen – worden de gevolgen van het veranderende klimaat mee genomen en worden er afspraken gemaakt over hoe met de risico's om te gaan.

## **4.8.3 Regionaal beleid**

### *Waterbeheerprogramma 2016-2021*

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. De doelen voor 2021 van het waterbeheerprogramma zijn waterveiligheid, watersysteem en waterketen. Daarbij richt het programma zich op bescherming tegen hoog water, voldoende en schoon water en afvalwater. Waterschap Rivierenland speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving zoals klimaatverandering. De doelen richten zich op de lange termijn. Zo moeten bijvoorbeeld de dijken in 2050 voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen en de waterkwaliteit moet in 2027 aansluiten bij de doelen uit de Kaderrichtlijn Water. Hogere overheden als het rijk, de provincies en de Europese Unie hebben deze doelen voor het waterbeheer bepaald. Waterschap Rivierenland trekt in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De koers wordt niet gewijzigd, maar het werk wordt gecontinueerd. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Om de inhoudelijke ambities te realiseren, wordt geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen en worden strategische allianties aangegaan. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op: ☐ gebiedsgericht werken; ☐ waterbewustzijn; ☐ innovatie.

#### *Keur*

Naast het beheerprogramma beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan o.a. regels om schade aan dijken en oevers te voorkomen, regels voor onderhoud van sloten en beken, regels om watertekort, wateroverlast en vervuiling te voorkomen. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels en kan een watervergunning nodig zijn. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening. Via de watertoets (zie paragraaf 4.8.5) zal toetsing aan het waterschapsbeleid plaatsvinden.

Voor plannen met een toename van meer dan 500 m<sup>2</sup> verhard oppervlak in stedelijk gebied en 1.500 m<sup>2</sup> in landelijk gebied, is compenserende waterberging nodig. Voor kleine oppervlaktes hoeft niet te worden gecompenseerd. Bij grotere oppervlaktes mogen de vrijgestelde oppervlaktes (500 m<sup>2</sup> of 1.500 m<sup>2</sup>) in mindering worden gebracht op de totale toename aan verhard oppervlak.

### **4.8.4 Gemeentelijk beleid**

#### *Waterplan West Maas en Waal*

De gemeente West Maas en Waal en Waterschap Rivierenland streven gezamenlijk naar een gezond en veerkrachtig watersysteem en een duurzame waterketen. Het Waterplan dient als input voor nieuw op te stellen wijzigingsplannen en de waterparagraaf. In de gemeente West Maas en Waal speelt een aantal problemen met betrekking tot de afvoer van kwel- en rioolwater via het watergangenstelsel en de waterkwaliteit in watergangen.

### **4.8.5 Watertoets**

Voor het bestemmingsplan fase 1 tot en met 3 is een waterstructuurplan opgesteld welke als bijlage 8 bij deze toelichting is gevoegd. Voorafgaand aan het opstellen van het waterhuishoudkundige ontwerp is uitvoering met het bevoegd gezag gesproken en zijn concrete afspraken gemaakt. Het bevoegd gezag is in dit project Rijkswaterstaat, Waterschap Rivierenland en de gemeente West Maas en Waal. Het gaat hierbij met name over de relatie met de primaire waterkering en het functioneren van de Waal bij hoogwater, respectievelijk profiel van vrije ruimte en hoogwatervrije zone. Voor de ontwikkeling van het project zijn de onderstaande ontwerphoogten weergegeven waar rekening mee is gehouden:

- Huidige primaire waterkering ligt op +12,50 m NAP.
- Toekomstige hoogte waalbandijk conform het profiel van vrije ruimte (PVVR\*) +13,50 m NAP.
- Maatgevend hoogwaterpeil is +11,86 m NAP.
- De peilen van de nieuwe gebouwen zullen op ca. +11,80 tot +12,50 m NAP worden aangelegd. Het bestaande peil van Rijksmonument de Klef is ca. +11,75 m NAP.
- De woonlagen worden boven het hoge waterpeil in het profiel van vrije ruimte (PVVR) gerealiseerd. Indien de rivierstand boven dit niveau komt kan er water in de woningen staan.

### **Hoogwatervrije zone**

Binnen de ontwikkeling van het terrein is rekening gehouden te worden met de contouren van de hoogwatervrije zone. Deze zone is aangeduid binnen de kaders van de huidige vergunning van Rijkswaterstaat. Het is buiten de contouren van de hoogwatervrije zone niet toegestaan om gebouwen te ontwikkelen en/of op te hogen. De reden hiervoor is dat de Waal geen nadelige opstuwing /weerstand krijgt als gevolg van de ontwikkeling. De hoogwatervrije zone is daarom opgenomen in een 3D ontwerp en de posities van toekomstige gebouwcontouren met terreininrichting zijn hierop afgestemd.

### **Profiel van vrije ruimte (PVVR)**

Voor de ontwikkeling van het gebied is rekening gehouden te worden met het zogeheten profiel van vrije ruimte inclusief de daarbij behorende aspecten voor toekomstig beheer, onderhoud en kabeltracé's. Concreet betekent dit dat bij het verhogen van de primaire waterkering funderingsstroken en -balken niet in het toekomstige dijklichaam geprojecteerd mogen worden. Hiervoor zijn leggerprofielen bij het waterschap beschikbaar. Dit geldt dus ook voor het aanleggen van riolering en overhangende balkons. Het is wel toegestaan om de grondverdringende paalfunderingen in het profiel van vrije ruimte aan te leggen. Uitzondering op deze eis is het Rijksmonument De Klef. Dit bestaande en te handhaven gebouw mag in het profiel van vrije ruimte blijven staan. Met de ontwikkeling van de nieuwe te realiseren gebouwen is in het ontwerp rekening gehouden dat dit geen probleem is voor het profiel van vrije ruimte.

### **Compensatie verhard oppervlak**

Binnen het plan is er in de toekomstige situatie 0,66 ha verhard oppervlak aanwezig inclusief De Klef. Omdat de ontwikkeling Kraanbaan buitendijks ligt is het niet nodig om compensatie van extra verhard oppervlak te realiseren. Dit betekent dat schoon afstromend hemelwater rechtstreeks afgevoerd mag worden naar de Waal. In het plan worden hiervoor wel voorzieningen getroffen om afstromend hemelwater op een logische en verantwoorde manier naar het winterbed van de Waal te leiden. In deze uiterwaard kan het hemelwater in de grond infiltreren of vertraagd afstromen naar de rivier. Dit is overigens afhankelijk van de waterstand bij neerslag.

### **Afvalwaterproductie**

In fasen 1 t/m 3 is de verwachte piekafvoer berekend op circa 2,6 m<sup>3</sup>/h. Met het bevoegd gezag is afgesproken dat dit afvalwater via een systeem van 2 rioolgemalen en een persleiding over de waterkering naar het gemengde systeem van de kern Beneden Leeuwen mag worden afgevoerd. De precieze locaties van de injectiepunt(en) dient bij de verdere detaillering afgestemd te worden. Ter plaatse van de ontwikkeling wordt het dwa-systeem zo ontworpen dat dit geen problemen oplevert bij een eventuele hoge waterstand van de Waal. De omgevingsvergunning voor het lozen van afvalwater is reeds ingediend.

### **Kwelberekeningen**

Aanvullend op de watertoets zijn kwelberekeningen uitgevoerd aangezien er een waterstandsvaling gecreëerd moet worden (middels afgravingen) om buitendijks te kunnen bouwen. Aangetoond dient te worden of een afgraving van het gebied tot een verslechtering van de binnendijkse kwelsituatie leidt.

Hiertoe heeft Buro Hoogstraat kwelberekeningen uitgevoerd. De memo met de uitgangspunten en resultaten van de kwelberekeningen is in bijlage 9 opgenomen.

Op basis van de uitgevoerde kwelberekeningen kan worden geconcludeerd dat de geplande buitendijkse ontgraving geen effect op de binnendijkse kwelsituatie heeft.

### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.9 Flora en fauna**

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde diersoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Dit is onderzocht middels een quickscan flora- en fauna, een aanvullend ecologisch onderzoek, een voortoets en een verstorings- en verslechteringstoets.

In verband met de samenhang tussen de verschillende fasen is in deze onderzoeken de totale planontwikkeling voor Kraanbaan, dus fase 1 tot en met 4 onderzocht. In onderstaande paragrafen worden de conclusies en aanbevelingen uit de onderzoeken besproken. De volledige onderzoeken zijn terug te vinden in de bijlagen bij deze toelichting.

### **4.9.1 Beschermd natuurgebieden**

#### **Natura 2000-gebieden**

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Rijntakken en grenst ten noorden direct aan het plangebied. Het Natura 2000-gebied Rijntakken is aangewezen als zowel Vogel- als Habitatrichtlijn gebied. Het gebied ter hoogte van het plangebied is aangewezen als Vogelrichtlijngebied. De afstand van het plangebied ten opzichte van het dichtstbijzijnde Habitatrichtlijngebied bedraagt tenminste 8 km.

Gezien de nabije ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-netwerk is het verplicht om informatie te verzamelen over de mogelijke gevolgen van het project kraanbaan op de instandhoudingsdoelstellingen van het beschermde natuurgebied 'Rijntakken'. Onderdeel van het project vormt daarom een toetsing aan de Wet natuurbescherming. Er is een ecologische voortoets gedaan (bijlage

20), de mogelijke niet-significante gevolgen voor de Vogelrichtlijnsoorten zijn onderzocht in een verstorings-/Verslechteringstoets (bijlage 21) en de bijbehorende aeriusberekeningen zijn uitgevoerd (bijlage 22). Hierover is uitgebreid overleg geweest met de Omgevingsdienst. Uiteindelijk is er een vergunning aangevraagd en verleend (zaaknummer 020-007500, datum 29 juli 2021). De depositie in de gebruiksfase komt uit op meer dan 0,00 mol/ha/jr. De aanvraag is ter toetsing in het AERIUS Register ingevoerd. Er is voldoende ruimte in het stikstofregistratiesysteem beschikbaar. De nodige depositieruimte is daarom gereserveerd.

De Raad van State deed op 20 januari 2021 een tussenuitspraak over het doortrekken van de A15 (project ViA15). De stikstofdepositie van een weg wordt in Aerius berekend tot maximaal 5 kilometer afstand van die weg. Daardoor is het beeld van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden die in de buurt liggen mogelijk niet volledig. Volgens de Raad van State is de rekengrens van 5 km onvoldoende onderbouwd. In het kader van de vergunning aanvraag is door middel van een extra Aeriusberekening ervan vergewist dat de toename van depositie ook binnen een straal van 5 km uitkomt op 0,00 mol per hectare per jaar. Daarom kan uitgesloten worden dat het project een hogere depositie zal veroorzaken in Natura 2000-gebieden op grotere afstand. De vergunning is als bijlage 10 bij deze toelichting gevoegd.

In de vergunning is een geluid-voorschrift gesteld ten aanzien van Installaties voor warmte- of koude opwekking. Deze mogen maximaal een geluidbelasting van 42 dB(A) LAeq24uur (1,5 m) op de rand van het Natura 2000-gebied Rijntakken veroorzaken. Verder bevat de vergunning het voorschrift dat ter hoogte van de Klef straatverlichting met afschermende armaturen moet worden geplaatst.

Hiermee is vastgesteld dat de plannen geen belemmering vormen voor de instandhoudingsdoelstellingen van het naastgelegen Natura 2000 gebied 'Rijntakken'.

### **GNN en GO**

Het te ontwikkelen gebied ligt met een smalle strook in het Gelders Natuur Netwerk (GNN). Het GNN, dat gelegen is in het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – EHS' gekregen ter bescherming van de natuur. Hier zijn verder geen (bouw) activiteiten gepland.

Het plangebied ligt buiten de Groene ontwikkelingszone (GO).

### **Conclusie**

Voor het plangebied kan geconcludeerd worden dat als het gaat om beschermde natuurgebieden er geen belemmeringen zijn voor onderhavig plan.

### **4.9.2 Beschermde soorten**

Wat betreft de beschermde soorten zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd en memo's geschreven. Deze zijn als bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

Voor de fase 1 en 2 gaat het om:

1. Project Kraanbaan Beneden-Leeuwen Gelderland, quickscan ecologie, Movares, 10 januari 2019 Versie 3.0 (bijlage 11);
2. Project Kraanbaan Beneden-Leeuwen Gelderland, Aanvullend ecologisch onderzoek, Movares, 28 oktober 2019 Versie 1.0 (bijlage 12);
3. Brief, potentiebepaling beschermde plantensoorten, Habitus in opdracht van Movares, 1 juli 2020 (bijlage 13);
4. Antwoorden op vragen van provincie 24072020.pdf, Foreest Groen Consult 24 juli 2020 (bijlage 14).

Uit de onderzoeken blijkt dat er een ontheffing nodig is vanwege verblijfplaatsen van de gewone werg-vleermuis. Deze ontheffing is aangevraagd en verleend op 12 februari 2021 (zaaknummer 2020-005159) (bijlage 15).

Voor fase 3 gaat het om:

1. Quickscan ecologie (bijlage 11);
2. Nader onderzoek fase 3 project Kraanbaan Beneden Leeuwen omgeving van de woning Waalbandijk 64 (vleermuizen, kleine marterachtigen, grote leeuwenklauw en stijve wolfsmelk, Foreest Groen Consult BV, 1 oktober 2021, concept (bijlage 16).

Uit de onderzoeken blijkt dat er geen gevolgen zijn voor beschermde soorten. Een aanvullende ontheffing is niet nodig.

## **Conclusie**

Wat betreft de beschermde soorten zijn voor fase 1 en 2 de onderzoeken afgerond en is de ontheffingsvergunning verleend: zaaknr. 2020-005159, datum 12 februari 2021. Deze is als bijlage 15 bij deze toelichting gevoegd. Voor fase 3 zijn de aanvullende onderzoeken afgerond en uit de onderzoeken blijkt er geen belemmeringen zijn voor onderhavig plan.

Voor het plangebied kan geconcludeerd worden dat als het gaat om beschermde soorten er geen belemmeringen zijn voor onderhavig plan.

## **4.10 Archeologische en cultuurhistorische waarden**

### **4.10.1 Archeologische waarden**

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

### **Toetsing**

Op basis van het geldend bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming Waarde -Archeologie met de nadere aanduiding 'waarden archeologie 2' toegekend. Bij bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm of/dan wel ophogen groter dan 500 m<sup>2</sup> en hoger dan 70 cm is een archeologisch onderzoek nodig waaruit blijkt dat de planontwikkeling geen gevolg heeft voor archeologische resten in de ondergrond.

Omdat de verwachting is dat dat met deze ontwikkeling de drempelwaarden worden overschreden heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is als bijlage 17 bij deze toelichting gevoegd.

### **Conclusie**

De voorgenomen planrealisatie zal niet leiden tot een aantasting van eventueel behoudenswaardige archeologische resten. Het maaiveld wordt bij de geplande bouwwerkzaamheden namelijk slechts op enkele plaatsen verstoord. Deze verstoringen reiken dusdanig ondiep dat archeologisch interessante lagen in de gronden behouden zullen blijven. Archeologisch vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Daarmee vormt archeologie geen belemmering voor de planontwikkeling. Een en ander is bekrachtigd in een selectiebesluit dat als bijlage 18 bij deze toelichting is gevoegd.

Er is besloten om de dubbelbestemming conform het geldende bestemmingsplan wel te handhaven. Zo blijft de bescherming van archeologische waarden geborgd ook als later in de planperiode besloten wordt om activiteiten uit te voeren die dieper reiken dan nu het geval is.

#### **4.10.2 Cultuurhistorische waarden**

Conform artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De aanwijzing van een rijksmonument is geregeld in de Erfgoedwet. De Minister kan ambtshalve een monument dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorisch aanwijzen. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is een vergunningplicht opgenomen ten aanzien van het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument. Ook het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument is vergunningplichtig als het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

### **Toetsing**

Het plangebied ligt in de uiterwaarden. De uiterwaarden van de Waal zijn de restanten van een aantal oude riviermeanders. Deze uiterwaarden zijn daardoor van geomorfologische en cultuurhistorische waarde. Een deel van de Waaluiterswaarden is vergraven ten behoeve van de steenfabrieken en panovens, waardoor zandputten en tichelgaten zijn ontstaan. Langs de verschillende dijkstructuren is nog veel bijzondere dijkbebouwing aanwezig. De bebouwing in de uiterwaarden is dan ook zeer beperkt qua aantal en omvang.

Uit de historische kaarten blijkt dat reeds rond 1870 bebouwing aanwezig was aan de Waalbandijk, in de nabijheid van de Korte Brouwerstraat. Het plangebied bevat bijzondere cultuurhistorische waarden. Het gebouw van De Klef en de Kraanbaan zijn Rijksmonumenten en vormen een cultuurhistorisch waardevol element. Met transformatie naar wonen en kleinschalige horeca worden deze rijksmonumenten opgeknapt en blijven ze naar de toekomst toe behouden als bijzonder ankerpunt van het dorp Beneden-Leeuwen.

Over het herbestemmen van het rijksmonument De Klef is overleg geweest met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Doel van dit overleg was om te komen tot een invulling van het plangebied dat recht doet aan de monumentale waarden van de Klef en waarmee zowel op gemeentelijk, provinciaal als rijksniveau ingestemd kan worden. De Commissie Ruimtelijke kwaliteit en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed stemmen in met de bouwplannen conform het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage 1 is bijgevoegd.

Met het situeren van de woongebouwen wordt eveneens rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden in het plangebied. De gebouwen komen enerzijds op voldoende afstand van het Rijksmonument De Klef en de kraanbaan liggen, zodat deze hun solitaire functie behouden. Anderzijds refereren ze aan de historische ontwikkeling en grootschaligere bedrijfsgebouwen aan de rivier. Ook worden zichtlijnen gecreëerd naar het bijzondere uiterwaardenlandschap.

#### **4.10.3 Conclusie**

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

### **4.11 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.

## **Toetsing**

### *Risicovolle bedrijven*

Binnen de beoogde bestemmingen passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

### *Vervoer gevaarlijke stoffen*

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal en de Betuweroute. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied bij een zwaar ongeval met toxische stoffen op deze transportroutes. Het plangebied ligt echter buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones), een plasbrandaandachtsgebied en een veiligheidszone.

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

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 17 juni 2020 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbaar object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

### *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 dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

#### **Conclusie**

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

## **4.12 Verkeer en parkeren**

### **4.12.1 Verkeer**

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten op de Waalbandijk. Vanaf de Waalbandijk zal het verkeer zich splitsen naar de Korte Brouwersstraat en de Dijkstraat, waarna het via de Zandstraat en/of Van Heemstraweg zal opgaan in het huidige verkeersbeeld. Goudappel Coffeng heeft onderzocht of de huidige wegen de verkeersgeneratie als gevolg dit project kunnen opvangen. Dit onderzoek naar verkeer is als een bijlage 19 bij deze toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Het totale plan Kraanbaan (fase 1 tot en met 3) levert een verkeersgeneratie van ongeveer 520 auto's per gemiddelde weekdag. Onderzocht is wat de effecten daarvan zijn op de omliggende wegen. In de volgende tabel zijn de (berekende) verkeersintensiteiten op een rij gezet op meerdere wegen in het dorp.

|                                     | <b>huidig</b> | <b>2030</b> | <b>2030+plan</b> |
|-------------------------------------|---------------|-------------|------------------|
| Waalbandijk bij Dijkstraat          | 150           | 150         | 400              |
| Waalbandijk bij Korte Brouwerstraat | 320           | 330         | 600              |
| Dijkstraat                          | 1.880         | 1.960       | 2.200            |
| Beatrixstraat                       | 3.450         | 3.780       | 3.950            |
| Korte Brouwerstraat                 | 240           | 250         | 500              |
| Brouwerstraat                       | 1.960         | 2.090       | 2.250            |
| Zandstraat west                     | 3.840         | 3.850       | 4.050            |
| Van Heemstraweg                     | 11.850        | 13.410      | 13.700           |

*Verkeersintensiteiten op werkdagen (afgerond op veelvouden van 50) (bron: Goudappel Coffeng)*

De Waalbandijk zelf is een smalle asfaltweg zonder trottoirs. Snelheidsremmende maatregelen zijn niet aanwezig. Voor een straat waar voetgangers op de rijbaan moeten lopen, zoals op de Waalbandijk, is een intensiteit van tot ongeveer 2.500 auto's per etmaal acceptabel, ervan uitgaande dat de snelheid van het autoverkeer laag is. De intensiteiten blijven na de planontwikkeling ruim onder deze grens.

Voor de andere straten geldt dat de verkeerstoename niet leidt tot een wezenlijk ander verkeersbeeld. Maatregelen om het extra verkeer te verwerken zijn niet nodig.

Het verkeer verdeelt zich al op de Waalbandijk in twee richtingen, waardoor de feitelijke verkeerstoename op de wegvakken de helft van de totale toename is. Voor de ontsluiting van het plangebied zijn

### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat wat betreft het aspect verkeer er geen beperkingen zijn om de planontwikkeling te realiseren.

#### **4.12.2 Parkeren**

Goudappel Coffeng heeft ook de beoogde parkeervraag onderzocht (zie bijlage 19) In het onderzoek is uitgegaan van de parkeernormen van de gemeente West Maas en Waal, zoals vastgelegd in de Nota Parkeren 2019. De parkeernormen in de nota zijn gebaseerd op de maximumwaarde van de bandbreedte die het CROW aangeeft. In de parkeernormen voor woningen is 0,3 parkeerplaats per woning opgenomen ten behoeve van bezoek. Dit deel van de parkeernorm moet altijd openbaar toegankelijk zijn. In deze nota wordt geen onderscheid gemaakt naar het prijsniveau of omvang van de woningen, ook is er geen specifieke parkeernorm voor appartementen. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Er is een parkeerbehoefte van 136 parkeerplaatsen. Op basis van het huidige programma worden 141 parkeerplaatsen gerealiseerd. De inritten voor de 4 grondgebonden woningen zijn als 1 parkeerplaats gerekend, feitelijk is daar telkens ruimte voor een tweede auto (zie ook volgende figuur en tabel). Daarmee is er voldoende parkeerruimte aanwezig om de parkeervraag op te vangen en voldoet het plan aan de Nota Parkeren 2019.

De parkeerplaatsen voor bezoek en horecabezoek moeten openbaar toegankelijk zijn. De parkeerplaatsen voor bezoek moeten naar rato verdeeld zijn over het plan. In de praktijk parkeren bezoekers van woningen overigens ook deels op de parkeerplaatsen bij de woningen. Bij de horeca zijn 16 parkeerplaatsen aanwezig. Ook op dit aspect voldoet het plan aan de Nota Parkeernormen 2019.

Bij de berekeningen is geen rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen, deelauto's of toekomstige mobiliteitsontwikkelingen.



Nummering parkeerlocaties (Bron: Goudappel Coffeng)

In de regels is een bepaling opgenomen (artikel 18.2) dat alleen een omgevingsvergunning kan worden afgegeven voor het bouwen als voldaan wordt aan de Nota Parkeren en het parkeren plaatsvindt binnen het plangebied.

| Locatie       | Aantal parkeerplaatsen | Omschrijving                                    |
|---------------|------------------------|-------------------------------------------------|
| 1             | 12                     | stallingsgarage appartementencomplex            |
| 2             | 10                     | maaiveld                                        |
| 3             | 26                     | stallingsgarage appartementencomplex            |
| 4             | 4                      | maaiveld                                        |
| 5             | 6                      | stallingsgarage appartementencomplex            |
| 6             | 8                      | maaiveld                                        |
| 7             | 6                      | stallingsgarage appartementencomplex            |
| 8             | 18                     | maaiveld                                        |
| 9             | 32                     | maaiveld                                        |
| 10            | 11                     | maaiveld                                        |
| 11            | 8                      | informeel parkeren Waalbandijk voor de woningen |
| <b>Totaal</b> | <b>141</b>             |                                                 |

Parkeerplaatsen in het plan

### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **4.13 Economische uitvoerbaarheid**

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De gemeenteraad kan besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen, onder andere indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief op gronden die grotendeels in particulier eigendom zijn. De kosten die verband houden met deze herziening, alsmede met de uitvoering ervan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden verhaald middels een exploitatieovereenkomst. In verband met het risico op planschadevergoeding wordt met de initiatiefnemer een overeenkomst voor afwenteling van planschade aangegaan. Op basis hiervan zijn de exploitatiekosten van de gemeente anderszins verzekerd.

## 5. WIJZE VAN BESTEMMEN

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

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

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

#### 5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

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

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

### 5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- Algemene regels. Het bestemmingsplan bevat voorts een aantal algemene regels ten behoeve van zaken zoals ondergronds bouwen en (algemene) gevallen waarbij van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Tevens is in aansluiting op de provinciale verordening een algemene gebruiksregel opgenomen die het winnen van fossiele energie in het plangebied uitsluit. In de overige regels staat een voorwaardelijke verplichting voor de noodzakelijke rivier compenserende maatregelen (artikel 18.1) en een regeling over parkeren (artikel 18.2).
- Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## 5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van

het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Hierna wordt op de bestemmingen en aanduidingen nader ingegaan.

### **Groen**

De bestemming 'Groen' is gelegd op de aanwezige groenvoorzieningen en –stroken, water en (een deel van) de Kraanbaan. Daar waar ook parkeervoorzieningen zijn toegestaan is een desbetreffende aanduiding op de verbeelding aangebracht. Gebouwen mogen hier niet worden gebouwd.

Ten noorden van het bestemmingsplangebied ligt een werkschepenligplaats. Vanaf deze ligplaats is het volgens het daar geldende bestemmingsplan mogelijk via een loopplank de wal te bereiken. Deze eindigt binnen de bestemming 'Groen' in onderhavig bestemmingsplan. In de regels wordt in combinatie met de verbeelding deze loopplan ook expliciet toegestaan.

### **Verkeer - Verblijfsgebied**

De ontsluiting en het parkeerterrein achter de Klef heeft de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gekregen. Dit geldt ook voor een deel van de Kraanbaan. Hier zijn alleen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut toegestaan.

### **Water**

Een klein deel van de Kraanbaan heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Water'. Deze is in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. Ook de gronden waar rivier compenserende maatregelen worden genomen zijn in deze bestemming opgenomen.

### **Wonen**

Deze bestemming is opgenomen voor de nieuwe appartementencomplexen, een deel van de Kraanbaan en De Klef, waarin naast wonen ook een kleinschalige horecafunctie is toegestaan. Voor deze woonbestemming geldt ook dat de regels bepalingen bevatten over het toegestane gebruik binnen de bestemming, bijvoorbeeld ten behoeve van een beroep aan huis. Er is verder een bepaling opgenomen dat binnen deze bestemming maximaal 62 mogen worden gebouwd te verdelen over twee bestemmingsvlakken. Op de verbeelding staat aangegeven hoeveel woningen maximaal per bestemmingsvlak zijn toegestaan.

Voor het bepalen van het peil is een speciale aanduiding opgenomen. Per peilmeetvak geldt een bepaalde hoogte ten opzichte van NAP (zie ook artikel 1.50). De maximale goot- en bouwhoogte te meten vanaf peil is opgenomen op de verbeelding, behalve voor de Klef. Voor dit gebouw geldt de bestaande goot- en bouwhoogte als maximale hoogte, met dien verstande dat boven op het gebouw een lichtstraat is toegestaan met een hoogte van maximaal 2 meter boven de bestaande hoogte.

### ***Wonen - 1***

Voor de vier grondgebonden woningen is een aparte bestemming opgenomen. Er zijn alleen vrijstaande en twee-aaneen woningen toegestaan tot een maximum van 4, zoals aangegeven op de verbeelding. Verder kent dit artikel de voorwaardelijke verplichting, dat een omgevingsvergunning voor deze woningen pas mag worden afgegeven, nadat er een omgevingsvergunning is verleend voor de herontwikkeling van de Klef en met de start van de verbouw van de Klef is begonnen.

Ook is een bepaling opgenomen, dat de voorgevel van de hoofdgebouwen dient te zijn georiënteerd op de Waalbandijk. Hiermee is duidelijk dat het gebied tussen de Waalbandijk en de woningen geen achtererf is, zodat de bouw van vergunningsvrije bouwwerken hier is uitgesloten.

### ***Dubbelbestemming Waarde – Archeologie, gebiedsaanduiding ‘waarde archeologie 2’***

Voor de gronden die zijn voorzien van deze dubbelbestemming met bijbehorende gebiedsaanduiding geldt een beschermingsregime ten aanzien van de uit te voeren activiteiten ter plaatse. Voor zowel bouw- als graaf- en andere werkzaamheden gelden aanvullende regels wanneer een bepaalde oppervlakte dan wel dieptenorm wordt overschreden.

### ***Dubbelbestemming Waarde – Ehs***

Deze dubbelbestemming is opgenomen in verband met de aanwezige natuur(ontwikkelings)waarden. Deze dubbelbestemming heeft in de hoofdzaak een attentiefunctie in verband met eventuele toekomstige activiteiten en ontwikkelingen.

### ***Dubbelbestemming Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed***

De gronden met deze dubbelbestemming komen overeen met het oppervlaktewaterlichaam zoals opgenomen op de kaarten van de beleidslijn grote rivieren. Voor deze gronden geldt het primaat van de doorstroming. In de regels is opgenomen dat, ten behoeve van het project, een waterstandsdeling binnen deze gronden gerealiseerd moet worden.

### ***Dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering, gebiedsaanduidingen ‘vrijwaringszone – dijk 1’ en ‘vrijwaringszone – dijk 2’***

Deze dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen hebben betrekking op de kernzone (dubbelbestemming) respectievelijk de beschermingszones van de waterkering. Naast de beperkingen die gelden op grond van dit bestemmingsplan, is ook de keur van het waterschap van toepassing op deze gronden.

## 6. PROCEDURE

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

### Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Alleen de provincie Gelderland heeft gereageerd. Deze reactie is samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien (zie bijlage 23). Daar waar de reactie geleid heeft tot aanpassingen zijn deze verwerkt in dit bestemmingsplan.

### Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken. Besloten is inspraak te houden over het voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft dan ook vanaf 21 januari 2021 tot en met 3 maart 2021 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 16 inspraakreacties binnengekomen. Deze reacties zijn samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien (zie bijlage 23). Daar waar de reacties geleid hebben tot aanpassingen zijn deze verwerkt in dit bestemmingsplan.

### Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerp bestemmingsplan vanaf 11 mei 2022 tot en met 22 juni 2022 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode 6 zienswijzen

ingediend. Deze zijn samengevat en van een reactie van de gemeente voorzien in het zienswijzenverslag dat als bijlage 24 bij de toelichting is gevoegd. De zienswijzen hebben geleid tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Deze wijzigingen staan opgesomd in het zienswijzenverslag.

