

Bestemmingsplan

‘Beneden-Leeuwen, Rozenstraat 9’



Plannaam : 'Beneden-Leeuwen, Rozenstraat 9'

Plantype : Bestemmingsplan
Documentstatus : Voorontwerp
IMRO-code : NL.IMRO.0668.BENrozenstraat9-BV01

Projectnummer : 22022/1
Auteur : mr. A.G. van Keulen

Inhoudsopgave

1	AANLEIDING	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	5
1.3	BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	LEESWIJZER.....	7
2	BELEIDSKADER	8
2.1	RIJKSBELEID	8
2.1.1	NATIONALE OMGEVINGSVISIE	8
2.2	PROVINCIAAL BELEID.....	9
2.2.2	Omgevingsvisie Gelderland	9
2.2.3	Omgevingsverordening Gelderland	11
2.4	WATERSCHAP.....	11
2.4.1	Waterbeheerprogramma	11
2.4.2	Nota Riolering ‘Samen door een buis’	12
2.5	GEMEENTELIJK BELEID	12
2.5.1	Structuurvisie Dorpen 2025.....	12
2.5.2	DORPSKWALITEITSPLAN & DORPSAGENDA.....	14
2.5.3	WOONVISIE	15
2.6	CONCLUSIE RUIMTELIJK BELEID	16
3	RUIMTELIJKE INPASSING	17
3.1	BESTAANDE SITUATIE	17
3.2	NIEUWE SITUATIE.....	18
4.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN.....	20
4.1	GELUID	20
4.2	LUCHTKWALITEIT.....	21
4.3	NATUUR	22
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	22
4.5	WATER	23
4.6	BODEM.....	23
4.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	24
4.8	VORMVRIJE M.E.R. -BEOORDELING	24
5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	26
5.1	ARCHEOLOGIE	26
5.2	CULTUURHISTORIE.....	26
6	JURIDISCHE PLANOPZET	27
6.1	ALGEMEEN	27
6.2	METHODIEK.....	27
6.2.1	VERBEELDING.....	27

6.2.2	REGELS	28
6.3	BESTEMMINGEN	28
7	UITVOERBAARHEID	30
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30
7.2.1	VOOROVERLEG	30
7.2.2	ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN TER INZAGE	31
	OVERZICHT BIJLAGEN	31

1 AANLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Rozenstraat 9 te Beneden-Leeuwen is ten tijde van het schrijven van dit bestemmingsplan een woon-zorgcomplex in aanbouw. Op deze locatie stond voorheen een basisschool, 'De Wijzer Rozenstraat'.

Het nu in aanbouw zijnde complex is bedoeld voor jong-volwassenen binnen het Autisme Spectrum Stoornis. Het pand bestaat uit 21 woon-zorgeenheden. Daarnaast bevat het 2 gemeenschappelijke woonkamers en een ruimte voor een teampost met slaapwacht.

De eigenaar van het pand, Woonstichting De Kernen, wil tevens de mogelijkheid hebben en behouden om van deze woon-zorgeenheden, eventueel gedeeltelijk, woonappartementen te maken ingeval blijkt dat er onvoldoende vraag bestaat naar de betreffende woon-zorgeenheden. Deze woonappartementen zijn dan bestemd voor de reguliere verhuur. Het huidige bestemmingsplan laat deze reguliere bewoning niet toe.

De bouwmassa van het pand zal door de functiewijziging niet veranderen. Bij de nieuwbouw van het woon-zorgcomplex is al rekening gehouden met het kunnen realiseren van de reguliere woonappartementen.

Het ter plaatse geldende planologische regime, het bestemmingsplan 'Dorpen, actualisatie 2021', vastgesteld 27 januari 2022, laat het gebruik ten behoeve van reguliere bewoning niet toe. Om die reden dient voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden.

De gemeente heeft besloten om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rozenstraat 9 te Beneden – Leeuwen. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Wamel, sectie G, nummer 2124, in de bebouwde kom van het dorp Beneden - Leeuwen. Het perceel heeft een omvang van 2.432 m².



Fig. 1.1 Projectlocatie Rozenstraat 9 te Beneden - Leeuwen

bron: www.kadastrale-kaart.com

1.3 Bestemmingsplan

Voor het betreffende perceel geldt het bestemmingsplan 'Dorpen, actualisatie 2021', vastgesteld 27 januari 2022. Ingevolge dit bestemmingsplan rust op het perceel de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is het gebruik ten behoeve van reguliere bewoning niet mogelijk.

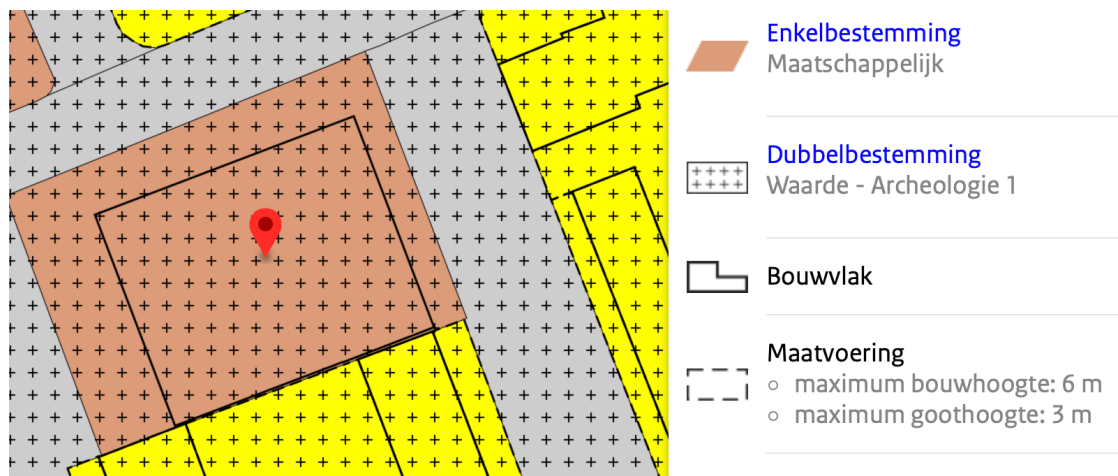


Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (projectlocatie: zie rode oogje)

Omdat de reguliere bewoning niet past binnen het van toepassing zijnde planologische regime, wordt voor deze locatie het bestemmingsplan herzien. Om zowel woon-zorg als regulier wonen toe te kunnen staan, dient de bestemming gewijzigd worden naar 'Gemengd'.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het bestaande en nieuwe plan. In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Hoofdstuk 5 behandelt archeologie en cultuurhistorie. Hoofdstuk 6 volgt met een juridische planbeschrijving. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 7 één en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg.

2 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft het actuele algemene ruimtelijke (beleids)kader voor het betreffende plangebied. Zowel het nationaal, provinciaal, regionaal als het gemeentelijk beleid komen aan de orde. Tevens wordt stilgestaan bij het relevante beleid vanuit het Waterschap.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Bij de realisatie van dit plan zijn er geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.2 Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 de nieuwe ‘Omgevingsvisie Gaaf Gelderland’ vastgesteld. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken worden in de omgevingsvisie drie uitgangspunten centraal gesteld: een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland.

Duurzaam

Gelderland beschikt over talrijke initiatieven en kansrijke aanknopingspunten op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit. Gelderland maakt ruimte voor forse schaa sprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- **Energietransitie:** In 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat bereiken we door grootschalig besparen, opwekken uit duurzame energiebronnen en innoveren. Als tussendoel realiseren we 49% CO2 reductie in 2030.
- **Klimaatadaptatie:** In 2050 is Gelderland ingericht op het veranderde klimaat.
- **Circulaire economie:** In 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden.
- **Biodiversiteit:** Vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Een krachtige economie

De ‘oude’ economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker. De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

Op woongebied heeft Gelderland eveneens een uitzonderlijke positie. Door zowel te investeren in een bruisende en levendige stad en in een vitaal platteland ontstaat een symbiose waarbij beide elkaar versterken. Hierdoor gaat van Gelderland aantrekkingskracht uit. De Gelderse

economie is krachtig. Deze situatie is niet vanzelfsprekend. Duurzame werkgelegenheid en bedrijvigheid zijn cruciaal voor de economische kracht van de Gelderse regio's. Daarnaast vraagt een goed vestigingsklimaat om hoogwaardige culturele voorzieningen.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Het uitnuttigen de strategische ligging van Gelderland. De Gelderse economie kan zich verder ontwikkelen binnen de natuur- en landschapswaarden en dragen duurzaam bij.
- Het positioneren Gelderland als hét vestigingsgebied voor de nieuwe generatie ondernemers. Ondernemers die duurzaam ondernemen in balans met de sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving hoog in het vaandel hebben;
- Een sociaal evenwichtig vestigingsklimaat in Gelderland. Het versterken de positie van Gelderland op het gebied van food, health en energy en andere topsectoren en stimuleren kleinschalig ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten.
- Het verduurzamen van de bestaande gebouwde woonomgeving. Dit is noodzakelijk om steden toekomstbestendig en economisch aantrekkelijk te maken. En we zoeken actief naar interessante transformaties, zoals bijvoorbeeld de functiemenging op bedrijventerreinen en het omzetten van kantoren in woningen.

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's. Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een toekomstvaste waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuweontwikkelingen en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Een optimale bereikbaarheid van Gelderland door onderlinge aansluiting van vervoersmogelijkheden en verplaatsingen te faciliteren. In 2050 dient de mobiliteit in Gelderland volledig duurzaam te zijn in termen van energie, klimaat, circulair en biodiversiteit.
- Het creëren van slimme en duurzame oplossingen voor het verbinden van mensen, goederen en data. Daaronder wordt ook begrepen het beter benutten van bestaande infrastructuur en gedragsverandering. De opties tussen weg, rail en water worden zorgvuldig en duurzaam afgewogen.
- Het stimuleren en faciliteren van nieuwe vormen van vervoer en verplaatsing. Dit kan bijvoorbeeld door autonoom rijden.

Planspecifiek

Dit plan bestaat uit het wijzigen van 21 woon-zorgappartementen naar 24 reguliere woon-appartementen. Deze functiewijziging is niet strijdig met het provinciale ruimtelijke beleid.

Conclusie

In de Omgevingsvisie worden verder geen locatiespecifieke doelen gesteld ten aanzien van de projectlocatie. Het bouwplan past binnen de uitgangspunten van de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie.

2.2.3 Omgevingsverordening Gelderland

Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. De regels en overige voorwaarden uit de verordening hebben onder meer betrekking op (nieuwe) woningbouwlocaties, (nieuwe) bedrijventerreinen, detailhandel, recreatieterreinen, land- en tuinbouw, natuur en landschap (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones, Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten van de provincie Gelderland het Actualisatieplan Omgevingsverordening en -visie vastgesteld. Inmiddels is ook het Actualisatieplan 9 Omgevingsverordening in voorbereiding. Deze actualisatie heeft geen gevolgen het plan aan de Rozenstraat 9.

Conclusie

In de Omgevingsverordening bevat geen specifieke bepalingen die een belemmering vormen voor de functiewijziging.

2.4 Waterschap

Voor wat betreft het beleid vanuit het Waterschap Rivierenland wordt hier ingegaan op het Waterbeheerplan en de Nota Rioleringsbeleid.

2.4.1 Waterbeheerprogramma

Eind 2015 heeft het Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld, met als titel 'Koers houden, kansen benutten'. Dit programma gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap:

waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

2.4.2 Nota Riolering ‘Samen door een buis’

Gewijzigde wet- en regelgeving (voornamelijk Waterwet en Wet Milieubeheer) hebben geleid tot veranderingen in organisatie en beleid van de waterketen. Een belangrijke ontwikkeling voor de wijze van samenwerking tussen waterschap en gemeenten is het landelijke Bestuursakkoord Water 2011 (BAW). In het BAW worden de watertaken ‘scherper’ toebedeeld aan de overheden én wordt een nieuwe impuls gegeven aan samenwerking tussen deze overheden. Om die reden heeft het Waterschap ervoor gekozen niet opnieuw een beleidsnota vast te stellen, maar te werken met ‘afsprakenkaders’.

De ‘Nota Riolering Samen door een buis’ benoemt de uitgangspunten / kaders, welke voor het waterschap het vertrekpunt vormen voor de afspraken die met de diverse partijen worden gemaakt. De afspraken zelf staan niet in voornoemde nota. Deze worden vastgelegd in o.a. afvalwaterakkoorden, Gemeentelijke rioleringsplannen en stedelijk waterplannen. In Zaltbommel is dit het Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2012-2016.

De zorg voor de riolering blijft primair een gemeentelijke taak, waarbij het waterschap middels vergunningverlening op grond van de Waterwet en grond van de Aansluitverordening kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden stelt ten aanzien van het oppervlaktewater (overstorten) en de afvoer naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi). De provincies oefenen invloed uit via de provinciale verordeningen en de milieu- en waterhuishoudingsplannen. Door de ontwikkelingen op het gebied van duurzaam waterbeheer raken watersysteem, riolering en zuivering in het bebouwd gebied meer en meer met elkaar vervlochten. Daardoor is een goede samenwerking tussen gemeente en waterschap van belang. Het beleid van het waterschap is gericht op het bereiken van ecologisch gezond water in bebouwd en onbebouwd gebied. Dit vraagt om aandacht voor een duurzame inrichting van het watersysteem, natuurvriendelijk beheer en het beperken van de toestroom van milieu-belastende stoffen tot een aanvaardbaar niveau. Het bereiken van ecologisch gezond water is mede afhankelijk van de maatregelen in de waterketen, waarvan de riolering deel uitmaakt. De uitwerking van dit beleid vindt onder ander plaats in dit rioleringsplan.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Dorpen 2025

Op 30 april 2015 heeft de raad van de gemeente West Maas en Waal de Structuurvisie Dorpen vastgesteld. Hierin wordt voor de komende jaren aangegeven waarin moet worden geïnvesteerd. Per kern wordt aangegeven welke waarden belangrijk zijn en waar ruimtelijke opgaven liggen voor de toekomst. De 15 speerpunten uit de Visie Leefbaarheid Kernen 2030

vormden daarvoor het uitgangspunt. In de visie worden afwegingen en keuzes gemaakt met betrekking tot concrete ruimtelijke initiatieven.

Voor Beneden - Leeuwen worden vijf ruimtelijke opgaven benoemd.

- Dorpsruit Beneden – Leeuwen
- Uitbreiding herstructurering bedrijventerreinen
- Bebouwingslinten
- Waalbandijk
- Van Heemstraweg



Fig. 2.1 Herontwikkelingslocatie aan Rozenstraat 9 (zie rode pijl)

Planspecifiek

De locatie aan de Rozenstraat 9 wordt in het Dorpsontwikkelingsplan aangeduid als herontwikkelingslocatie basisschool De Wijzer Rozenstraat (zie figuur 2.1). Een ontwikkeling op deze locatie moet een bijdrage leveren aan het versterken van de structuur (samenhang) van de omgeving en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door het realiseren van nieuwbouw in aansluiting op de ruimtelijke structuur.

De herontwikkeling vindt inmiddels plaats doordat er een woon-zorgcomplex wordt gerealiseerd. Dit plan ziet op het (mogelijk) wijzigen van de functie van het pand, van woon-zorgcomplex naar reguliere bewoning. Ook een functiewijziging naar regulier wonen binnen de kern van Beneden - Leeuwen past binnen de Structuurvisie Dorpen 2025.

2.5.2 Dorpskwaliteitsplan & Dorpsagenda

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

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

Door de snelle groei en technische ontwikkelingen vervaagt de binding met het omringende landschap. De natuurlijke ondergrond is steeds minder bepalend hoe en waar gewoond kan worden. Ook worden bouwsysteem steeds eenduidiger en sneller. De buurten bepalen weliswaar minder de identiteit van een kern, het zijn wel belangrijke woongebieden waar prettig en fijn gewoond wordt.

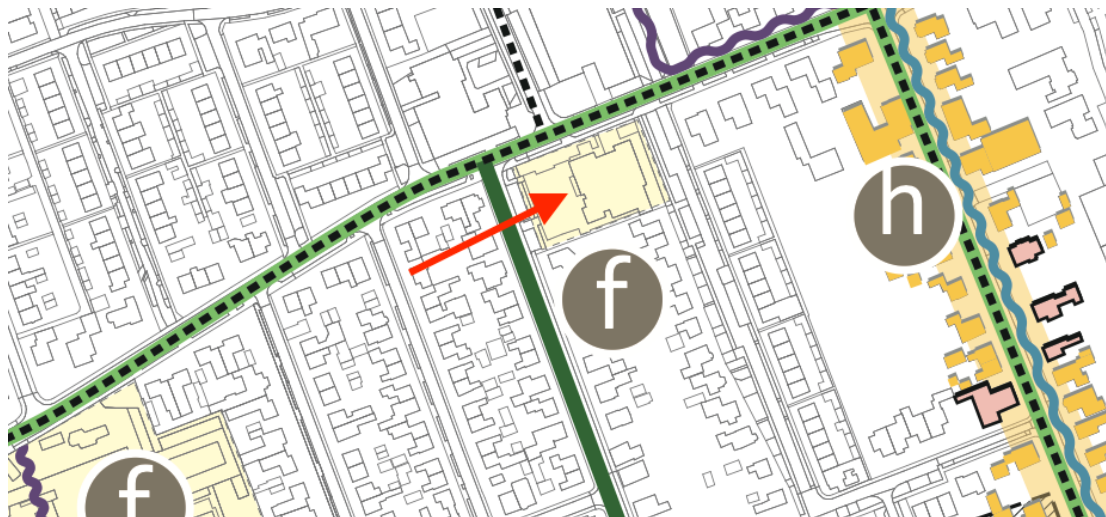


Fig. 2.2 Dorpskwaliteitskaart herontwikkelingslocatie aan Rozenstraat 9 (zie rode pijl)

Planspecifiek

Op de bij het dorpskwaliteitsplan behorende dorpskwaliteitskaart wordt de locatie aan de Rozenstraat 9 aangeduid als herontwikkelingslocatie. Deze herontwikkeling vindt inmiddels plaats doordat er een woon-zorgcomplex wordt gerealiseerd. Dit plan ziet echter op het (mogelijk) wijzigen van de functie van het pand, van woon-zorgcomplex naar reguliere bewoning. De functie van wonen past binnen het dorpskwaliteitsplan.

Voorts wordt in dit kader opgemerkt dat de bouwmassa van het pand door de functiewijziging niet zal veranderen. Bij de nieuwbouw van het woon-zorgcomplex wordt al rekening gehouden met het eventueel kunnen realiseren van de reguliere woonappartementen.

Deze functiewijziging binnen de kern van Beneden - Leeuwen is derhalve niet strijdig met de uitgangspunten van het Dorpskwaliteitsplan.

2.5.3 Woonvisie 2022 - 2026

Begin dit jaar heeft de gemeenteraad de woonvisie 2022 – 2026 vastgesteld (januari 2022). Met de Woonvisie streven de gemeente West Maas en Waal en Woonstichting De Kernen een aantal doelen na:

1. *Woonvisie als bouwsteen voor Omgevingsvisie kernen:*

In 2022 starten we het (vervolg)proces rond de Omgevingsvisie West Maas en Waal. De Omgevingsvisie buitengebied vormt hiervoor de basis. We verbreden deze visie met de overige gebiedstypen (waaronder de dorpen) en werken overige thema's die van belang zijn voor de fysieke leefomgeving verder uit. De Woonvisie beschrijft de visie van het wonen in de kernen en vormt daarmee dus een belangrijke bouwsteen voor de omgevingsvisie.

2. *Een praktische basis voor beleidsuitvoering:*

De Woonvisie is basis voor plannen van initiatiefnemers gerelateerd aan het wonen in West Maas en Waal. Het wordt gevraagd rekening te houden met de beleidsuitgangspunten van de gemeente. En voor de gemeente is de Woonvisie uitgangspunt voor de toetsing van plannen, die niet direct passen binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan of het omgevingsplan.

3. *Verbinding met andere beleidsthema's:*

Een goed woon- en leefklimaat is van meer afhankelijk dan alleen de woning en de woonomgeving. Het is dus zaak om samen te werken en verbindingen te leggen met verschillende beleidsterreinen: een integrale aanpak.

4. *Sturing in samenwerking:*

De Woonvisie is het kader voor prestatie-afspraken met Woonstichting De Kernen en de huurdersorganisatie.

Binnen de regio Rivierenland hebben de gezamenlijke gemeenten en corporaties een regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. In de woonvisie zijn de belangrijkste conclusies uit dit regionale woningbehoefteonderzoek voor West Maas en Waal opgenomen. Vervolgens zijn de conclusies doorvertaald naar een kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte voor de komende jaren met het voorstel om de woningbouwprogrammering in de gemeente deels anders (flexibel) in te steken.

De stabiliserende groei van de bevolking en de veranderingen in de bevolkingssamenstelling leiden tot een andere vraag naar woningen. In het regionale Woningbehoefteonderzoek wordt dit ook aangegeven. Er is minder behoefte aan woningen voor gezinnen en meer behoefte aan woningen die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Het uitgangspunt is nog steeds dat in iedere kern woningen gerealiseerd moeten kunnen worden. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen particuliere en projectmatige

initiatieven. De toekomstige ontwikkeling van de woningvraag is echter lastig te voorspellen. Deze is afhankelijk van een aantal factoren zoals de financieringsmogelijkheden, het consumentenvertrouwen en de identiteit van de kern.

Bij nieuwe initiatieven wordt concreter uitgegaan van de juiste woning, op de juiste plaats, op het juiste moment, waardoor beter ingespeeld kan worden op veranderingen (flexibiliteit) op de woningmarkt.

Tot 2030 is er in West Maas en Waal behoefte minimaal 870 woningen. Voor Beneden-Leeuwen wordt de woningbehoefte begroot op 265 woningen, voor de periode 2021 – 2030. Er bestaat vooral behoefte aan één- en tweepersoonshuishoudens, en dus woningen voor starters en senioren.

Planspecifiek

Het plan voor de 24 woonappartementen sluit aan op de woonvisie gelet op de behoefte aan woningen die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens. Het plan voorziet daar immers in.

2.6 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de functiewijziging van woonzorgappartementen naar woonappartementen past binnen het ruimtelijke beleid van de diverse overheden.

3 RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Bestaande situatie

Op 25 maart 2021 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 21 woon-zorgappartementen aan de Rozenstraat 9 te Beneden-Leeuwen. Daarnaast bevat het pand 2 gemeenschappelijke woonkamers en een ruimte voor een teampost met slaapwacht.

Voorheen stond op deze locatie een school. Deze is inmiddels gesloopt, ten behoeve van de bouw van de woon-zorgappartementen.

Hieronder is een aantal impressies opgenomen van deze ontwikkeling.



Fig. 3.1 3D-impressie 'bestaande' situatie



Fig. 3.2 Gevelimpressie 'bestaande' situatie

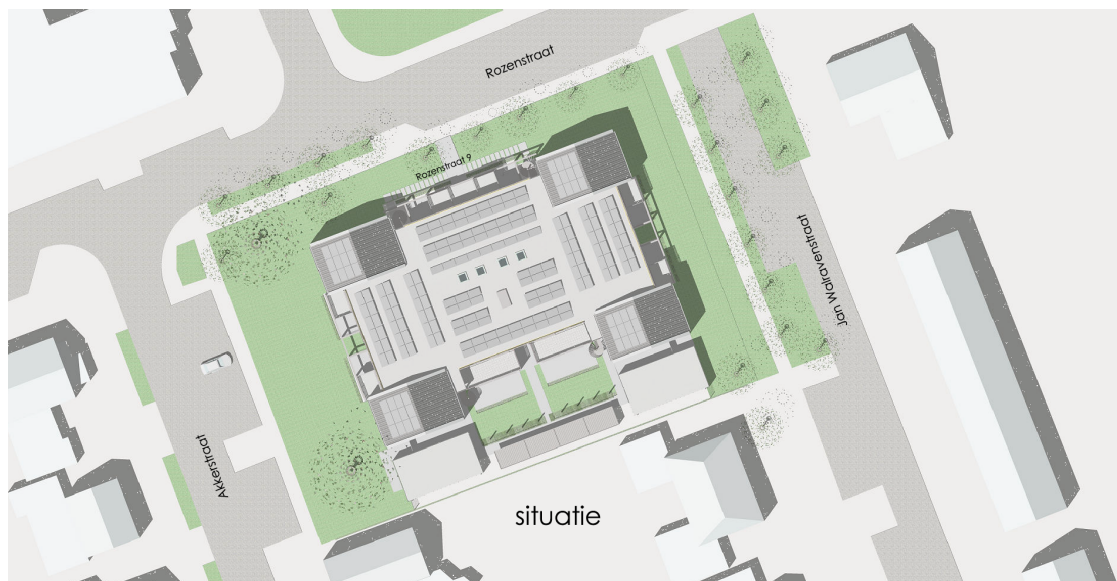


Fig. 3.3 Situatietekening 'bestaande' situatie

3.2 Nieuwe situatie

Algemeen

Aan de Rozenstraat 9 te Beneden-Leeuwen is ten tijde van het schrijven van dit bestemmingsplan een woon-zorgcomplex in aanbouw. Dit woon-zorgcomplex is bedoeld voor jong-volwassenen binnen het Autisme Spectrum Stoornis.

Het betreffende complex bestaat uit 21 woon-zorgeenheden. Daarnaast bevat het pand 2 gemeenschappelijke woonkamers en een ruimte voor een teampost met slaapwacht.

Zoals opgemerkt, heeft de eigenaar van het pand, Woonstichting De Kernen, de wens om de 21 woon-zorgeenheden eventueel om te kunnen zetten naar 24 woonappartementen, ingeval blijkt dat er onvoldoende vraag bestaat naar de betreffende woon-zorgeenheden. Deze 24 woonappartementen zijn dan bestemd voor de reguliere verhuur. Het huidige bestemmingsplan laat de reguliere verhuur niet toe.

Van deze nieuwe situatie zijn nog geen impressies beschikbaar. De buitenzijde c.q. massa van het pand, zoals in paragraaf 3.1 opgenomen, zal echter niet wijzigen. Zelfs de indeling van de binnenzijde van het pand zal met deze functiewijziging nauwelijks behoeven te worden aangepast. Bij de nieuwbouw van het woon-zorgcomplex wordt immers al rekening gehouden met het kunnen realiseren van de reguliere woonappartementen.

Voor deze locatie zal een gemengde bestemming worden opgenomen. De woon-zorgfunctie betreft immers een 'maatschappelijke' bestemming. De functie voor reguliere bewoning valt over de bestemming 'wonen'.

Parkeren

Op basis van de Nota Parkeren 2019 wordt voor de betreffende reguliere appartementen uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning (nieuwe woningen in het centrum). Dat betekent dat de totale parkeerbehoefte op 44 parkeerplaatsen komt.

Parkeren op eigen terrein is niet mogelijk. Dat betekent dat beoordeeld dient te worden in hoeverre het parkeren kan worden opgevangen in het omliggende openbare gebied. Hierover het volgende.

Door DTV Consultants is een onderzoek uitgevoerd naar de bezetting van het omliggende gebied, een parkeerdrukmeting (*Toekomstig parkeren Rozenstraat Beneden – Leeuwen, Memo*, d.d. 29 september 2020, zie bijlage I). Uit dit onderzoek blijkt dat in de huidige situatie op het piekmoment (dinsdag 20:00-21:00) de bezettingsgraad 46% is.

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen nota, zal de extra parkeerbehoefte voor het realiseren van 24 sociale huurappartementen 44 parkeerplaatsen zijn met een bijbehorende bezettingsgraad van 71% tijdens het piekmoment. DTV Consultants concludeert dat er in de toekomstige situatie er dus voldoende ruimte is om de parkeerbehoefte te faciliteren, ook wanneer er een parkeerbehoefte van 44 parkeerplaatsen in de openbare ruimte moet worden opgelost.

Uit het voorgaande blijkt dat het parkeren dus kan worden opgelost in het openbaar gebied.

Belangen omwonenden

Naast de beleving van de openbare ruimte en de kwaliteit van de nieuwe woningen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Hierover het volgende.

De afstand van het pand aan de Rozenstraat 9 ten opzichte van de bestaande bebouwing is zodanig groot dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet op onaanvaardbare wijze wordt aangetast. Bovendien zal het effect dat uitgaat van een woon-zorgcomplex weinig verschillen ten opzichte van het effect dat uitgaat van een regulier wooncomplex.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende plan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande situatie (daar nauwelijks van verschilt). Daarmee wordt dit plan uit kwalitatief-ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar geacht.

4. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor de functiewijziging aan de Rozenstraat 9 te Beneden - Leeuwen relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

4.1 Geluid

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk te worden gemaakt of de geluidsinvloed van omliggende wegen en spoorlijnen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh hanteert de volgende hoofdingdeling van geluidgevoelige gebouwen:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- Geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Planspecifiek

Door De Milieuadviseur is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij wordt ingegaan op de geluidsbelasting op de beoogde woningen (*Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Rozenstraat 9 te Beneden – Leeuwen*, d.d. 19 juli 2021, zie bijlage II). Daarin wordt het volgende geconcludeerd.

De omliggende wegen hebben een 30 km-regime, hierdoor heeft op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen zijn de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime.

Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidsbelastingen liggen binnen de geluidsnormen uit de Wgh. Op grond van de Wgh zijn de optredende geluidsbelastingen dan ook acceptabel.

Bij wegen die niet vallen onder de Wet geluidhinder (Wgh) kunnen geen hogere waarden worden vastgesteld, terwijl de geluidsbelastingen wel boven de voorkeursgrenswaarde kunnen

liggen. Die situatie doet zich voor bij het plan Rozenstraat 9. Het is van belang om een goede geluidwering c.q. een binnenwaarde van 33 dB voor geluid-gevoelige vertrekken te borgen in het bestemmingsplan. Om die reden zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de planregels.

Dat betekent dat er ook voor de reguliere appartementen van kan worden uitgegaan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect geluid dan ook geen belemmeringen.

4.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*
- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het project heeft betrekking op een functiewijziging waarbij de bestaande woon-zorgappartementen worden gewijzigd naar reguliere appartementen. De bouwmassa van het pand zal door de functiewijziging niet veranderen. Bij de nieuwbouw van het woon-zorgcomplex is al rekening gehouden met het kunnen realiseren van de reguliere woonappartementen.

Gelet op het voorgaande valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit dan ook geen belemmeringen.

4.3 Natuur

Hier is sprake van een wijziging van een functie. Er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats. De wijziging van de functie heeft geen gevolgen voor in de omgeving mogelijk aanwezig zijnde beschermde flora en fauna.

Om te onderzoeken in hoeverre de functiewijziging gevolgen heeft voor ingevolge de Wet natuurbescherming beschermde gebieden, is door Langelaar Milieuadvies een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd (Memo onderzoek stikstofdepositie plan Rozenstraat 9 Beneden Leeuwen, d.d. 9 juli 2022, zie bijlage III). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat het verkeer ten gevolge van 24 sociale huurappartementen niet leidt tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.*
- *Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstofdepositie.*

Dat betekent dat de functiewijziging ook geen gevolgen heeft voor ingevolge de Wet natuurbescherming beschermde gebieden.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat er vanuit het oogpunt van natuur geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

4.4 Externe veiligheid

Het project heeft betrekking op een functiewijziging waarbij de bestaande woon-zorgappartementen worden gewijzigd naar reguliere appartementen. De bouwmasa van het

pand zal door de functiewijziging niet veranderen. Bij de nieuwbouw van het woon-zorgcomplex is al rekening gehouden met het kunnen realiseren van de reguliere woonappartementen.

Dat betekent dat er geen sprake zal zijn van een toename van het groepsrisico. Voorts zijn er in de directe omgeving van het plangebied zijn echter geen risicovolle bronnen aanwezig.

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de functiewijziging aan de Rozenstraat 9 te Beneden - Leeuwen geen belemmering.

4.5 Water

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft immers dwingend voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan dan wel in de ruimtelijke onderbouwing van andere ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving is opgenomen van de wijze, waarop in het plan/besluit rekening is gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende watergerelateerde aspecten van het project. Ook wordt verslag gedaan van de resultaten van de watertoets.

Omdat hier echter slechts sprake is van een wijziging van de functie, verandert er wat betreft de waterhuishouding niets. Uit het oogpunt van 'water' bestaan er dan ook geen belemmeringen voor deze bestemmingswijziging.

Conclusie

Uit het oogpunt van 'water' bestaan er geen belemmeringen voor deze bestemmingswijziging.

4.6 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

Er is hier sprake van een bestaande situatie. De functie van woon-zorgappartementen wordt omgezet naar reguliere appartementen. Ook in het kader van de procedure tot realisatie van de woon-zorgappartementen zijn er reeds onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken zijn:

- Verkennend bodemonderzoek Rozenstraat 9 Beneden-Leeuwen, fase 1: voor sloop, Nipa Milieutechniek b.v., projectnummer N200431, d.d. 23 oktober 2020
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Rozenstraat 9 Beneden-Leeuwen, Nipa Milieutechniek b.v., rapportnummer N200431.001/JVS, d.d. 30 april 2021

Op basis van bovengenoemde onderzoeksresultaten zijn geen belemmeringen ten aanzien van de bodemkwaliteit voor de toekomstige ontwikkeling te verwachten.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit van de locatie geen belemmering vormt voor de beoogde functiewijziging.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen milieubelastende functies aanwezig. Voorts worden met dit plan ook geen milieubelastende functies toegevoegd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaat er vanuit het oogpunt van 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

4.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen

drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Bij de realisatie van woningen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als het plan een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Op 15 januari 2020 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het uitwerkingsplan "Ravelijnstraat" in de gemeente Maastricht (ECLI:NL:RVS:2020:100). Uit deze uitspraak blijkt dat de bouw van 12 vrijstaande woningen door de Raad van State niet worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r..

Het voorliggend plan ziet een functiewijziging van 21 woon-zorgappartementen naar reguliere 24 appartementen. Dat betekent dat een vormvrije m.e.r. beoordeling nodig is. Hierover het volgende.

De inhoud van deze toelichting kan mede aangemerkt worden als vormvrije m.e.r. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Op basis van voornoemde uitspraak kan worden geconcludeerd dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

5.1 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen.

Omdat hier echter slechts sprake is van een wijziging van de functie, verandert er wat betreft de archeologie niets. Uit het oogpunt van 'archeologie' bestaan er dan ook geen belemmeringen voor deze bestemmingswijziging.

5.2 Cultuurhistorie

De functiewijziging heeft geen betrekking op een gebouw c.q. locatie die bijzondere cultuurhistorische waarden vertegenwoordigt. Uit het oogpunt van 'cultuurhistorie' bestaan er dan ook geen belemmeringen voor deze bestemmingswijziging.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

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:

a. 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 'enkelbestemming' (dat is dé bestemming) en soms geldt er een 'dubbelbestemming' (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

b. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. 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 bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

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.

6.2 Methodiek

6.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is

uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

6.2.2 Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. 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).

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 opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel omgevingsvergunningplichtige werken 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 moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een regel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels (deze hangt samen met de afwijkingsregels in het bestemmingsplan) en een regel die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent 1 bestemming, namelijk 'Gemengd'. De bestemmingsregels kennen allen veelal eenzelfde opbouw met de volgende leden:

lid 1: bestemmingsomschrijving

- lid 2: bouwregels
- lid 3: afwijkingsregels (van bouwen)
- lid 4: specifieke gebruiksregels (indien aanwezig), omgevingsvergunningplichtige werken (indien aanwezig)
- lid 5: afwijkingsregels (van gebruik)
- lid 6: parkeernorm

De bestemmingsomschrijving is de centrale regel van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De regels bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

7 UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling van de planlocatie aan de Rozenstraat 9 te Beneden - Leeuwen is een ontwikkeling van Woonstichting De Kernen. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst is ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade.

Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er is een reactie ingediend

door het Waterschap Rivierenland, die leidde tot een kleine aanpassing van de toelichting van het plan.

7.2.2 Ontwerp-bestemmingsplan ter inzage

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken ter inzage gelegd.

In dit kader wordt opgemerkt dat dit plan, vanwege het aantal woningen (namelijk meer dan 11 woningen), onder de Crisis – en herstelwet valt. Dat betekent dat er een aantal procedurele versnellingen geldt.

OVERZICHT BIJLAGEN

- I. Toekomstig parkeren Rozenstraat Beneden – Leeuwen, DTV Consultants, Memo, d.d. 29 september 2020*
- II. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Rozenstraat 9 te Beneden Leeuwen, De Milieuadviseur, d.d. 19 juli 2021*
- III. Memo onderzoek stikstofdepositie plan Rozenstraat 9 Beneden Leeuwen, Langelaar Milieuadvies, d.d. 9 juli 2022*