



Herbestemming & hergebruik



Ruim



Ruimtelijke onderbouwing

Steenstraat 3 te Boven-Leeuwen

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied	7

5.1. Financiële uitvoerbaarheid	57
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57

6. Conclusie..... 58

Bijlagen 59

1. Inleiding

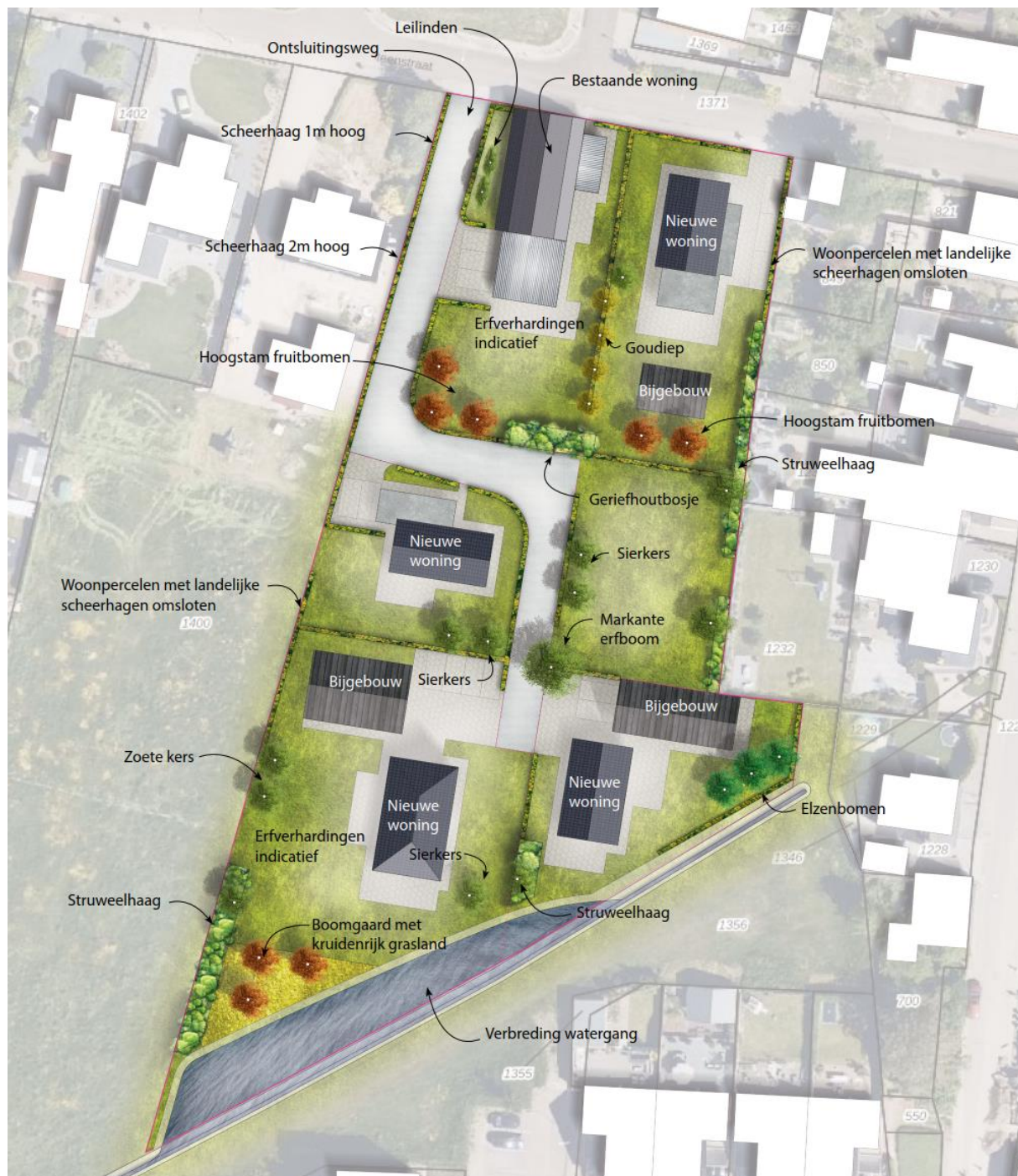
1.1. Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens vier vrijstaande woningen te realiseren op een drietal kadastrale percelen gelegen aan de Steenstraat te Boven-Leeuwen in de gemeente West Maas en Waal. Daarnaast worden er voorzieningen als parkeerplaatsen, in- en opritten, waterberging en tuinen aangelegd. In de bestaande situatie worden de percelen gebruikt voor woondoeleinden, er is één woning aanwezig, de Steenstraat 3. Een relatief groot gedeelte van het plangebied bestaat uit grasland. Bestemmingsplan-technisch ligt het plangebied in het buitengebied. Voorheen was de woning Steenstraat 3 met de bijbehorende percelen in het buitengebied gelegen maar vanwege de organische groei en uitbreiding de bebouwde kom van Boven-Leeuwen worden de percelen anno 2022 aan de noord-, oost-, en zuidzijde ingesloten door stedelijke gebied. Onderstaande figuur 1.1 toont de nieuwe situatie.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' zijn de gronden bestemd als 'Wonen'. Binnen het bestemmingsvlak is één woning toegestaan, de ontwikkeling is daarmee binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Hierdoor is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Om de bouw van de voorgenomen woningen mogelijk te maken is een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik' op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet Algemene bepalingen (Wabo) vereist. Deze aanvraag dient o.a. te bestaan uit een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt gemotiveerd dat het besluit tot het afwijken van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

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



Figuur 1.1: Beoogde nieuwe situatie na realisatie van vier nieuwe woningen en landschappelijke inpassing

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de kern Boven-Leeuwen in de gemeente West Maas en Waal. Zoals voorgaand beschreven is de locatie bestemmingsplan-technisch in het buitengebied gelegen. Feitelijk wordt de locatie, vanwege de ligging en omsluiting door stedelijk gebied, gezien als onderdeel van de bebouwde kom en daarmee ‘stedelijk gebied’. Het plangebied beperkt zich tot de kadastrale percelen gemeente Wamel, sectie H nummers 1511, 1512 en 1513. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 6.517 m² en wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde begrensd door stedelijk gebied. Langs de noordzijde van het plangebied ligt de Steenstraat, langs de zuidzijde ligt een A-watergang. Zowel de oostzijde als de westzijde van het plangebied wordt begrensd door achtertuinen, aan de westzijde gaan deze tuinen over in het open landschap, het buitengebied. In onderstaande figuur 1.2 is het plangebied aangeduid middels blauwe stippellijn.



Figuur 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

1.3. Vigerende planologische regimes

Bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal'

Het vigerende planologische regime ter plaatse van het plangebied betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' (vastgesteld 09-07-2014) van de gemeente West Maas en Waal.

Op basis van dit plan zijn de gronden ter plaatse van het plangebied bestemd als 'Wonen'. Conform artikel 21.1 van het bestemmingsplan zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd voor woondoeleinden en is per bestemmingsvlak één woning toegestaan tenzij anders aangegeven. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Verwachtingswaarde Middel'. Deze dubbelbestemming is op een later moment herzien met een nieuw bestemmingsplan. Het bouwen van vier nieuwe woningen is middels de algemene regels van het plan niet mogelijk, het is derhalve noodzakelijk van het bestemmingsplan af te wijken. In figuur 1.3 is de ligging van het plangebied in het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal'

Strijdigheden

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

- Het te realiseren aantal vrijstaande woningen binnen het bestemmingsvlak bedraagt meer dan het toegestane aantal.

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

Bestemmingsplan ‘Buitengebied, West Maas en Waal correctie 2014’

Middels dit bestemmingsplan zijn enkele wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het bovenstaande bestemmingsplan. De doorgevoerde wijzigingen zijn niet relevant voor voorliggend plan.

Bestemmingsplan ‘Buitengebied, West Maas en Waal correctie 2016’

Middels dit bestemmingsplan zijn enkele wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het Bestemmingsplan ‘Buitengebied West Maas en Waal’. De doorgevoerde wijzigingen zijn niet relevant voor voorliggend plan.

Bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan archeologie West Maas en Waal’

In dit bestemmingsplan is het archeologische beleid voor de gehele gemeente West Maas en Waal vastgelegd (03-12-2015). Conform dit bestemmingsplan kent het plangebied grotendeels de archeologische waarde ‘waarde archeologie 4’. Dit betekent dat bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 150 cm of/dan wel ophogen groter dan 1.000 m² en hoger dan 70 cm enkel zijn toegestaan met een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders. Voor de noordoostelijke hoek van het plangebied geldt de archeologische waarde ‘waarde archeologie 1’. Hiervoor geldt dat bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm of/dan wel ophogen groter dan 100 m² en hoger dan 70 cm enkel zijn toegestaan met een omgevingsvergunning. In figuur 1.3 zijn de archeologische gebieden aangeduid middels gebiedsaanduidingen.

Strijdigheden

Voorliggend plan is niet strijdig met bovengenoemd bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

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

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid en regelgeving

2.1.1. Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

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

2.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

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

2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

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

2.1.4. Besluit ruimtelijke ordening

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

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

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

Ruimtebeslag

Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

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

2.1.5. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

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

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van vier woningen, dit is minder dan 11 woningen en er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De laddertoets is daarmee niet van toepassing.

2.1.6. Conclusie Rijksbeleid

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

2.2. Provinciaal beleid

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

De Omgevingsvisie en –verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie 2 keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast. De meest recente aanpassing is van 21 december 2022.

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De wereld is continu aan verandering onderhevig waardoor er veel op de inwoners van Gelderland afkomt. Denk hierbij aan het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze onderwerpen vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. Er moeten keuzes worden gemaakt over de voorliggende vraagstukken en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. In onderling overleg zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden biedt hierbij uitkomst. Daarom zet de provincie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

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

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

Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met zeer uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt van beleid. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

De dynamiek op de woningmarkt is momenteel erg groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden. Gelderland heeft de ambitie om een aanbod aan woningtypen en woonmilieus te hebben, dat past bij de diversiteit van de woningvraag; voor iedereen een passende (levensloopgeschikte), duurzame woning.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Onderhavig plan betreft de realisatie van vier woningen waarbij wordt gebouwd voor feitelijke vraag vanuit de markt. Het plan sluit daarmee aan bij de ambitie van de provincie Gelderland om een aanbod aan woningtypen en woonmilieus te hebben, welke past bij de diversiteit van de woningvraag; voor iedereen een passende, duurzame woning.

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

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

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

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

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van vier woningen nabij het stedelijke gebied van de kern Boven-Leeuwen. Gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 2.1 uit de Omgevingsverordening.

2.2.3. Conclusie Provinciaal beleid

Voorliggend plan voorziet niet in ruimtelijke ontwikkelingen waarmee provinciale belangen belemmerd worden.

2.3. Regionaal beleid

2.3.1. Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma

Regionale Woonagenda 2020-2030

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

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

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

West Maas en Waal

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

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

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

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

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

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

Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland

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

Toetsing van projecten

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

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

Indeling projecten

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

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

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

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

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

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

- Planstatus: harde plancapaciteit (ontwikkeling vier woningen);
- Urgentie: gelet op de huidige wooncrisis (woningbouwopgave) kan de urgentie van onderhavig plan als urgent worden aangemerkt;
- Woonmilieu, prijs en woningtype: voornemen is om vier vrijstaande woningen te realiseren. De gemeente zet in op een woningvoorraad van hoge kwaliteit. Onderhavig plan voorziet in de realisatie vrijstaande woningen in het prijssegment duur hoog. Hiermee kan worden voorzien in hoge kwaliteit en landschappelijke inpassing van het geheel.

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

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

2.4. Gemeentelijk beleid

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

De gemeenteraad heeft de woonvisie 'Koers naar 2030, aanpak tot 2020' op 12 mei 2016 vastgesteld. 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 dat in iedere kern woningen gerealiseerd moeten kunnen worden, staat nog steeds als een huis. 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. De komende 10 jaar wil en kan de gemeente op deze wijze 300 woningen bruto (dat wil zeggen 1/3 van het totale woningbouwprogramma) aanvullend programmeren. 2/3e van het totale woningbouwprogramma blijft geprogrammeerd in de bestaande, vastgestelde woningbouwprojecten.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Er heerst vergaande krapte op de woningmarkt, de huidige vraag naar woningen is vele male groter dan het aanbod. Dit is niet anders voor vrijstaande koopwoningen. De woningen die middels voorliggend plan gerealiseerd kunnen worden zijn van goede kwaliteit en dankzij hun landschappelijke inpassing dragen zij bij aan de leefomgeving van Boven-Leeuwen.

2.4.2. Structuurvisie Dorpen 2025

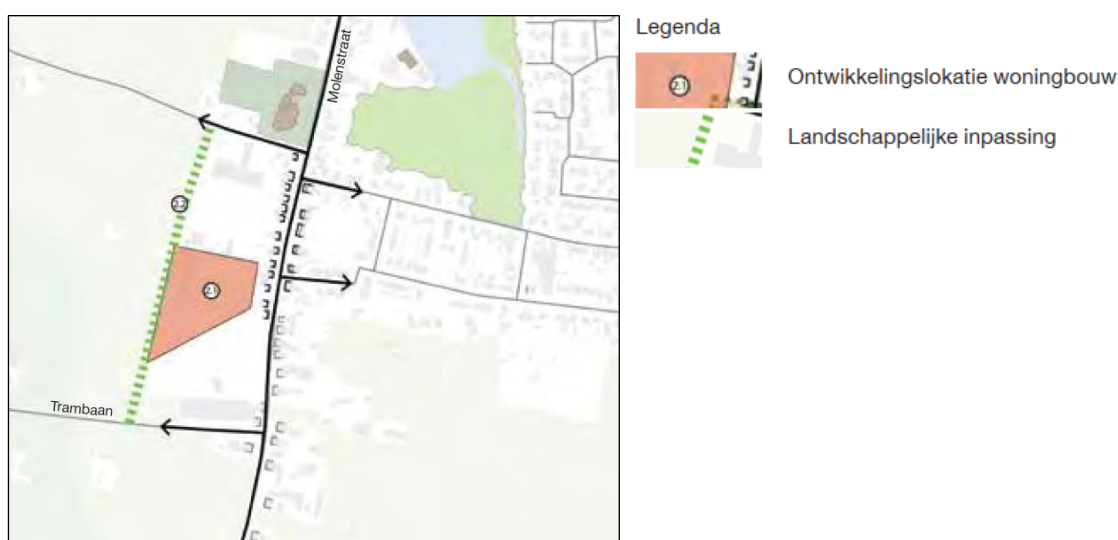
De gemeente West Maas en Waal heeft de structuurvisie voor de dorpen vastgesteld op 30 april 2015. De structuurvisie is een uitwerking van de Visie Leefbaarheid Kernen 2030. Het ruimtelijk beleid voor de gemeente is erop gericht de leefbaarheid in de kernen te behouden en te verbeteren. Dit vraagt om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

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

Visie voor Boven-Leeuwen

Om te komen tot een extra contingent woningbouw voor de komende jaren geeft de Structuurvisie Dorpen 2025 richting aan een aantal ruimtelijke opgaven aan in de kern Boven-Leeuwen. Boven-Leeuwen vormt een verbinding tussen de brede oeverwal en de Waalbandijk. De ruimtelijke hoofdstructuur van het dorp bestaat uit een aantal agrarische linten die haaks op de oeverwal liggen. Door de richting van deze linten heeft het dorp een sterke relatie met de brede uiterwaarden langs de Waal.

Voor Boven-Leeuwen worden zes ruimtelijke opgaven benoemd, waarvan één luidt 'Westzijde van het dorp'. Het plangebied is gelegen binnen dit gebied, zoals te zien is in onderstaande figuur 2.1 wordt het plangebied aangemerkt als potentieel gebied voor woningbouw.



Figuur 2.1 Uitsnede 'Structuurvisie Dorpen 2025'

De structuurvisie identificeert de volgende ontwikkelingsprojecten.

'2.1 Nieuwe woningbouwlocatie'

Aansluitend op nieuwbouwlocatie de Leeuwenborgh kan een tweede fase worden gerealiseerd. Bij deze ontwikkeling kan het realiseren van een zachte dorpsrand voor de totale woningbouwlocatie worden meegenomen.

'2.2 Landschappelijke inpassing westrand'

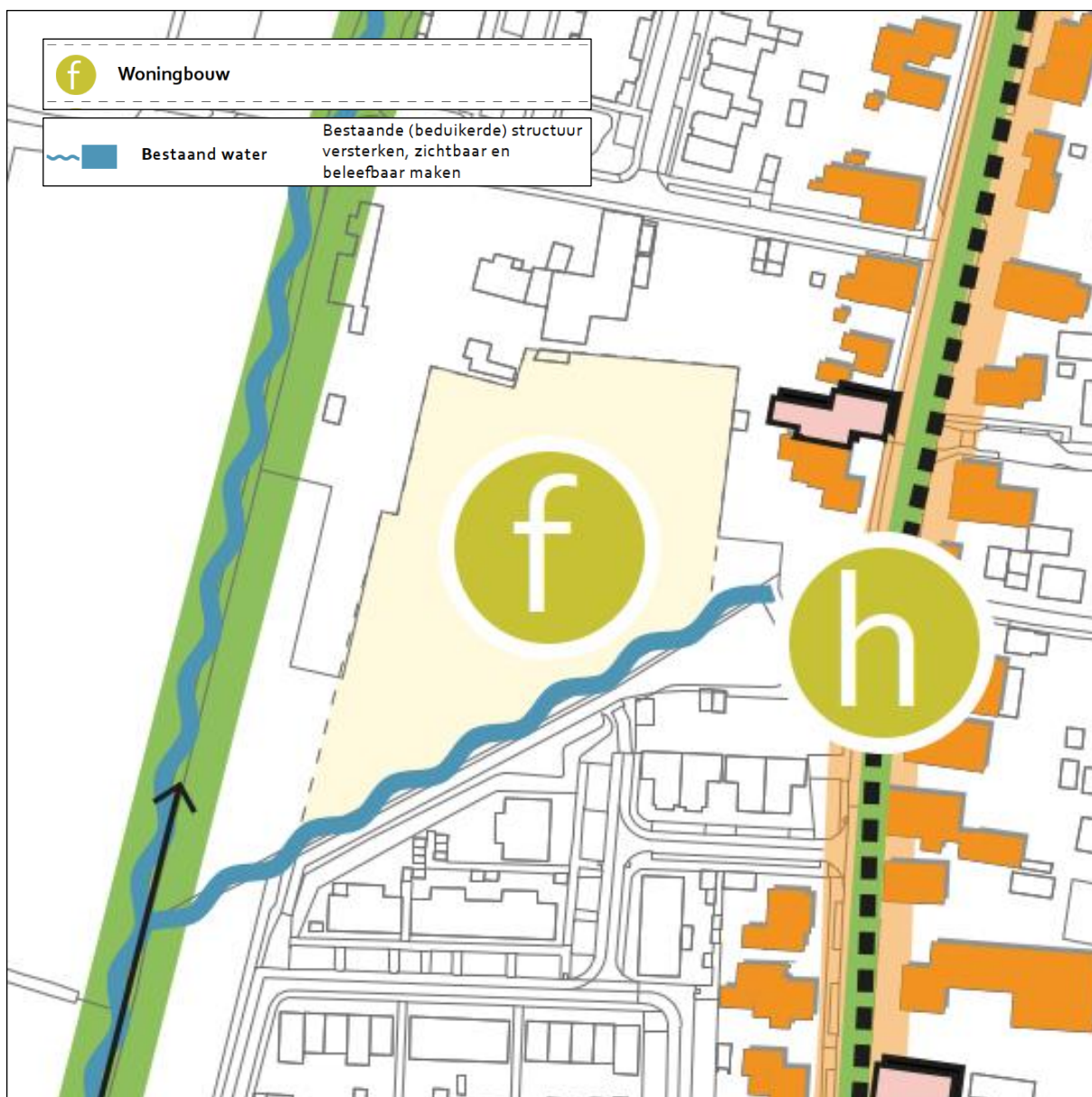
De open ruimte ten oosten van het bedrijventerrein Waterstraat blijft gehandhaafd als landschappelijke scheiding tussen de twee kernen. Hiermee krijgt Boven-Leeuwen een herkenbare westrand.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In de visie wordt het plangebied aangemerkt als geschikte locatie voor woningbouw. Voorliggend plan sluit aan bij deze conclusie met de beoogde ontwikkeling van vier woningen. De tweede uitdaging met betrekking tot de landschappelijke inpassing van de dorpsrand heeft geen gevolgen voor de ontwikkeling. Ook doet het plan geen afbreuk aan deze opgave. Het plan is in lijn met de Structuurvisie Dorpen 2025.

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

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



Figuur 2.2 Uitsnede Dorpspaspoort Boven-Leeuwen

Bovenstaande figuur 2.2 laat zien dat het plangebied wordt aangemerkt als een potentiële woningbouwlocatie. In het dorpspaspoort worden verscheidene spelregels aangeleverd voor de locatie die bekend staat als 'Woningbouw Leeuwenborgh'. Deze spelregels staan weergegeven in onderstaande figuur 2.3.

> SPELREGELS WONINGBOUW » Zoek ruimte in het bestaande dorp: open plekken in linten lenen zich goed voor woningbouw, evenals de transformatie van functies die verdwijnen. » Sluit aan bij de dorpse maat, schaal en uitstraling van de bestaande woningen in Boven-Leeuwen. Eén of twee lagen met een kap is passend. Gevels van baksteen (in diverse tinten) en antracietkleurige pannen zijn kenmerken die veel voorkomen. » Behoud de sterke relatie van het dorp met het landschap door voldoende doorzichten naar het landschap te behouden. » Langs de oudere wegen in het dorp ligt de nadruk op vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen, overwegend met een zadeldak. Rijwoningen passen juist in de wijken en buurten die zich achter de oude wegen bevinden.	> SPELREGELS LEEUWENBORGH » Stem toekomstige ontwikkelingen af op de nieuwbouwwijk ten zuiden van het gebied. » Bouw woningen met dorpse maat en schaal van maximaal twee lagen hoog met kap. » Laat de ontsluiting via de nieuwbouwwijk ten zuiden van het perceel lopen. » Houd de rand aan de westzijde vrij als groene overgangszone naar het agrarisch gebied.
---	--

Figuur 2.3 Spelregels Dorpspaspoort Boven-Leeuwen: Woningbouw Leeuwenborgh

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Voorliggend planvoornemen is grotendeels in overeenstemming met de spelregels uit het dorpspaspoort. Het plangebied beslaat het grootste gedeelte van in het dorpspaspoort voorziene te herontwikkelen gebied. De meest westelijke gronden zijn niet in eigendom en kunnen daarom niet bij de ontwikkeling worden betrokken. Met de herontwikkeling van de percelen ten behoeve van woningbouw wordt een op het stedelijk gebied aangesloten open plek ingevuld.

Het dorpspaspoort voorziet dat de nieuw te ontwikkelingen woningen aansluiten op de ruimtelijke kenmerken van bestaande woningen. Woningen met een maximum van twee bouwlagen hoog met een kap passen daarom goed bij de locatie. Het dorpspaspoort schrijft voor dat de te ontwikkelen woningen worden ontsloten via de zuidzijde van het gebied, via de Standermolten. De nieuw te realiseren woningen worden niet op deze wijze ontsloten. Hoewel de wegenstructuur van de wijk ten zuiden van het plangebied hierop is ingericht, is een ontsluiting via de zuidzijde onwenselijk omdat dit de mogelijkheden voor landschappelijk inpassing beperkt. Daarbij is dit niet mogelijk in verband met de verbreding van de watergang. De spelregels van het dorpspaspoort vormen geen harde regels en er kan derhalve van worden afgeweken. Ontsluiting van het plangebied middels de Steenstraat past beter bij de beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het geheel. Gesteld wordt dat deze afwijking van het dorpspaspoort acceptabel is.

Voorliggend plan sluit in grote lijnen aan op het dorpspaspoort Boven-Leeuwen. Het plan voldoet daarmee aan de beoogde invulling van een open plek waarmee de ontwikkeling aansluit op de bestaande ruimtelijke structuren. Het plan doet daarmee geen afbreuk aan het beleid en vormt hier geen belemmering voor.

2.4.4. Toetsingskader Woningbouw

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

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

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

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

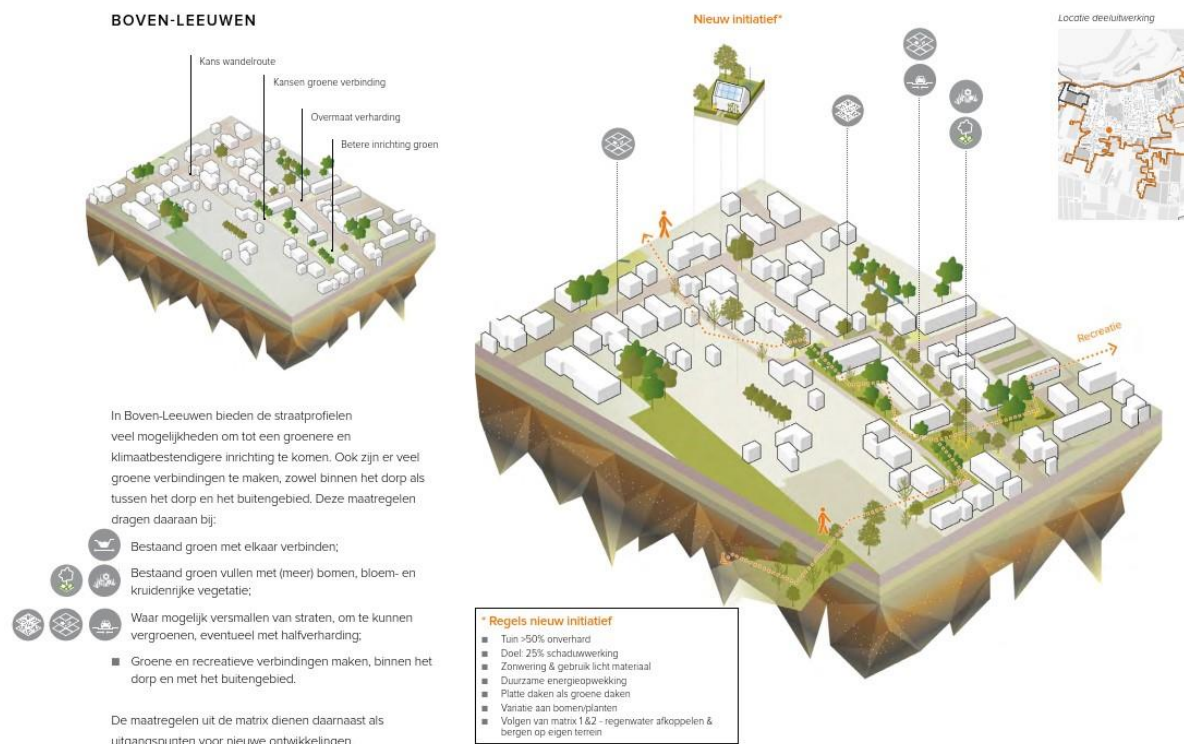
2.4.5. Klimaatadaptatieplan gemeente West Maas en Waal

In december 2022 is het beleid voor klimaatadaptatie in de gemeente West Maas en Waal vastgesteld. Dit beleid identificeert de uitdagingen met betrekking tot klimaatadaptatieve inrichting van de fysieke leefomgeving van West Maas en Waal. Dat betekent voor West Maas en Waal dat (ruimtelijke) ontwikkelingen zo worden uitgevoerd dat deze het veranderende klimaat het hoofd kunnen bieden én een energie-opwekking realiseren waarbij uitstoot tot een minimum wordt teruggebracht. Het gaat om het vergroten van het aanpassingsvermogen (adaptatiecapaciteit) van de ruimtelijke omgeving bij een veranderend klimaat. Uit analyses blijkt dat het gebied kwetsbaar is voor hevige neerslag, kweltoename en overstromingen (natter), maar ook voor verdroging (droger) en extreme hitte (warmer). Deze kwetsbaarheden vormen een reële bedreiging voor de leefomgeving van de gemeente.

De Waallinten in het noorden van West Maas en Waal zijn de vier grotere dorpen binnen de gemeente. Doordat het meer versteende dorpen zijn, hebben ze meer last van ‘stedelijke’ klimaatproblemen, zoals:

- Hittestress;
- Wateroverlast;
- Overmatige verharding.

Onderstaande figuur toont de ambities voor de klimaatadaptatieve inrichting van de bebouwde omgeving van Boven-Leeuwen. De hierin vervatte regels moeten als uitgangspunt worden meegenomen bij nieuwe ruimtelijke initiatieven.



Figuur 2.4 Klimaatadaptatieplan Boven-Leeuwen

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het plangebied is in het klimaatadaptatieplan gedeeltelijk aangeduid als bebouwd gebied en gedeeltelijk als buitengebied. Onderhavig project maakt de herontwikkeling van het plangebied tot stedelijk gebied met vier vrijstaande woningen mogelijk. De uitgangspunten en regels met betrekking tot de klimaatadaptieve inrichting van het plangebied zijn derhalve van toepassing op de ontwikkeling. Om een klimaatadaptieve inrichting te realiseren zijn groen en water van groot belang.

Onderhavig project draagt bij aan de klimaatadaptieve ambitie van het beleidsplan middels de aanleg van nieuw groen. In het kader van de landschappelijke inpassing van het project, zoals beschreven in 3.2, worden nieuwe groenstructuren aangelegd. Groen draagt bij aan de klimaatadaptiviteit omdat het in tijden van hitte verkoeling biedt door verdamping. Op den duur, wanneer de bomen volgroeid zijn, zullen zij bovendien bijdragen aan schaduwwerking op de bestaande en nieuwe woningen. Op basis van het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1) wordt voorzien in een verscheidenheid aan gebiedseigen groensoorten. Tevens draagt groen bij aan klimaatbestendigheid doordat het water vast kan houden in tijden van droogte. Desalniettemin geldt een waterbergingsopgave voor het project vanwege de toename in verharding (2.421 m²). Derhalve moet worden voorzien in 105,6 m³ bergingscapaciteit, hiertoe wordt de bestaande A-watergang 'naar binnen gehaald' als B-watergang. Daarmee wordt 352 m² nieuw oppervlaktewater gecreëerd. Hemelwater van verharding wordt in de toekomstige situatie ontkoppeld op het oppervlaktewater. Er wordt daarmee voorzien in voldoende waterbergingscapaciteit op eigen terrein. De kavels blijven zo veel mogelijk onverhard.

Ten behoeve van de toekomstbestendigheid van de waterhuishoudkundige inrichtingen is een beheer en onderhoudsplan opgesteld. Middels dit plan is de uitvoering van onderhoud en beheer geborgd naar de toekomst toe. Het beheer en onderhoudsplan is bijgevoegd als Bijlage 2 – Onderhoud en beheerplan.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het onderhavige project in lijn is met het beeldkwaliteitsplan klimaatadaptatie van de gemeente West Maas en Waal.

2.4.6. Beleidsplan Water en Riolering 2023-2027

De gemeenteraad van West Maas en Waal heeft het 'Beleidsplan Water en Riolering 2023-2027' vastgesteld. Doel van het beleid is het gemeentelijk (afval)watersysteem en de functies ervan te waarborgen. Deze functies zijn onder andere:

- Het beschermen van de volksgezondheid;
- Het schoonhouden van de bodem en het oppervlaktewater;
- Het verminderen van overlast en het voorkomen van schade door hevige regenval;
- Het voorkomen en beperken van structureel nadelige gevolgen van te hoge- of te lage grondwaterstanden.

Met dit beleid wil de gemeente een duurzame toekomstgerichte en klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte behouden én realiseren. Het bodem- en watersysteem zijn sturend in de planvorming. Het beleidsplan beschrijft de meest belangrijke ambities, doelen en opgaven.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Onderhavig project conformeert aan het 'Beleidsplan Water en Riolering 2023-2027' van de gemeente West Maas en Waal. De bouw van nieuwe woningen leidt niet risico's voor de volksgezondheid. Tevens is geen sprake van risico's voor bodem en oppervlaktewater. Er wordt aangesloten bij het beleid voor het realiseren van watercompensatie, hiertoe wordt nieuw oppervlaktewater gecreëerd. Het project wordt waterneutraal gerealiseerd, hiermee worden nadelige gevolgen door hoge- en lage grondwaterstanden voorkomen. Door het bestaande oppervlaktewater uit te breiden wordt de kans op grondwateroverlast (droogte) in de zomer verkleind. In paragraaf 4.12 wordt nader toegelicht op welke wijze in het plan wordt omgegaan met water.

2.4.7. Conclusie gemeentelijk beleid

Voorliggend plan voorziet niet in een ruimtelijke ontwikkeling welke strijdig, dan wel belemmerend voor het gemeentelijk beleid is.

3. Planbeschrijving

3.1. Bestaande situatie

Boven-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 Altforst, Appeltern, Alphen, Dreumel, Beneden-Leeuwen, Maasbommel, Wamel, en Boven-Leeuwen. Onderstaande figuur 3.1 toont een situatieschets van de bestaande situatie.

In de bestaande situatie kent het plangebied één woning, de Steenstraat 3. De woning heeft een aanbouw welke functioneert als bijgebouw met overkapping aan de zuid(west)zijde. Aan de oostzijde van de woning is het plangebied ingericht als tuin en hier ligt een inrit naar de achterzijde van de woning. Het 'open' gedeelte van het plangebied is ingericht met enkele paden en er staat een kleine groep bomen.



Figuur 3.1 Landschappelijke invulling plangebied bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de westzijde van Boven-Leeuwen en wordt aan drie zijden omsloten door bebouwing. Naar het westen toe is het landschap open. De dorpsrand is noordelijk en zuidelijk van het plangebied 'rafelig', wat kenmerken is voor de overgang tussen dorp en buitengebied. Oostelijk is de dorpsrand 'hard' door de begrenzing van de woonkavels met een schutting. Onderstaande figuur 3.2 toont de stedenbouwkundige structuur van het plangebied en de directe omgeving.

De historische kavelstructuren, optrekkende verkaveling haaks op de Waaldijk, zijn nog aanwezig rond het plangebied. Omstreeks 1920 was hierbij kavelgrensbeplanting aanwezig met boomsingels. Deze zijn anno 2022 grotendeels verdwenen. Binnen het plangebied was destijds een kleine boomgaard aanwezig.



Figuur 3.2 Stedenbouwkundige structuur bestaande situatie

3.2. Beoogde situatie

In de beoogde situatie worden vier woningen gerealiseerd, twee gezinswoningen en twee seniorenwoningen. Daarnaast worden er bijkomende voorzieningen gerealiseerd als een ontsluitingsweg, bijgebouwen, bergingen, parkeerplaatsen, tuinen en waterberging. In de inrichting is rekening gehouden met het uitoefenen van een beroep aan huis. Daarnaast wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast om te komen tot een kwalitatief hoogstaand erfensemble. Figuur 3.6 toont de inrichting van het plangebied in de toekomstige situatie. Onderstaand wordt de ontwikkeling per aspect beschreven.

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan is bijgevoegd bij onderhavig plan als Bijlage 1 – Landschappelijk inpassingsplan. In het plan is een ruimtelijke analyse van het plangebied en de directe omgeving gemaakt. Daarnaast bouwt het plan voort op het LOP van de gemeente West Maas en Waal. Aan de hand van de hieruit voortkomende uitgangspunten zijn geschikte vormen van erfbeplanting geselecteerd en gevisualiseerd. De aan te leggen groenstructuren zijn weergegeven in figuur 3.6, voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de bijlage.

Ontsluiting

Om het plangebied geschikt te maken voor woondoeleinden is het noodzakelijk een ontsluitingsweg te realiseren welke de drie nieuwe woningen ten midden van het plangebied met de Steenstraat verbind. Ten behoeve van verkeersveiligheid en soepele doorstroming wordt een tweerichtingsweg gerealiseerd waarop auto's elkaar kunnen passeren. Ten zuiden van de bebouwing aan de Steenstraat 9 is een optionele ontsluiting van het naastgelegen perceel mogelijk (aangeduid met de zwarte stippellijn). Onderstaande figuren 3.3, 3.4 en 3.5 tonen impressies van de ontsluitingsweg. De direct aan de Steenstraat gelegen woning behoeft enkel een inrit en wordt rechtstreeks op de Steenstraat ontsloten.



Figuur 3.3 Stedenbouwkundige impressie van de beoogde situatie



Figuur 3.4 Dwarsdoorsnede ontsluitingsweg met zichrichting het noorden



Figuur 3.5 Dwarsdoorsnede ontsluitingsweg met zichrichting het noorden

Parkeren

Parkeerplaatsen dienen op eigen terrein, binnen het plangebied, te worden gerealiseerd. Vanwege de toevoeging van vier woningen neemt de behoefte aan parkeerplaatsen toe. Naast het wonen in de woningen zal er mogelijk op kleine schaal beroepsmatige activiteit plaatsvinden, conform het in het vigerende bestemmingsplan bepaalde, zijnde een beroep aan huis. Er dient daarom voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd. In hoofdstuk 4.14 wordt nader ingegaan op de parkeerbehoefte, hieruit blijkt dat het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.

Waterberging

Vanwege het steeds frequentere opstreden van extreme regenbuien is het aspect waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen van groot belang. Wanneer de mate van verharding als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling toeneemt moet hiervoor waterberging worden aangelegd. Met de beoogde ontwikkeling neemt de verharding ter plaatse van het plangebied toe met 2.421 m². Er geldt een bergingseis van 43,6 mm per m² verharding, derhalve moet worden voorzien in 105,6 m³ bergingscapaciteit. Hiertoe wordt de bestaande A-watgang 'naar binnen gehaald' als B-watgang, daarmee wordt 352 m² nieuw oppervlaktewater gecreëerd. Dakwater wordt in de toekomstige situatie afgevoerd op dit oppervlaktewater. Ten behoeve van het onderhoud en beheer is een plan opgesteld (Bijlage 2).



Figuur 3.6 Visualisatie van de beoogde ontwikkeling met landschappelijk inpassing

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1. Algemeen

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

4.2. Archeologie

4.2.1. Algemeen

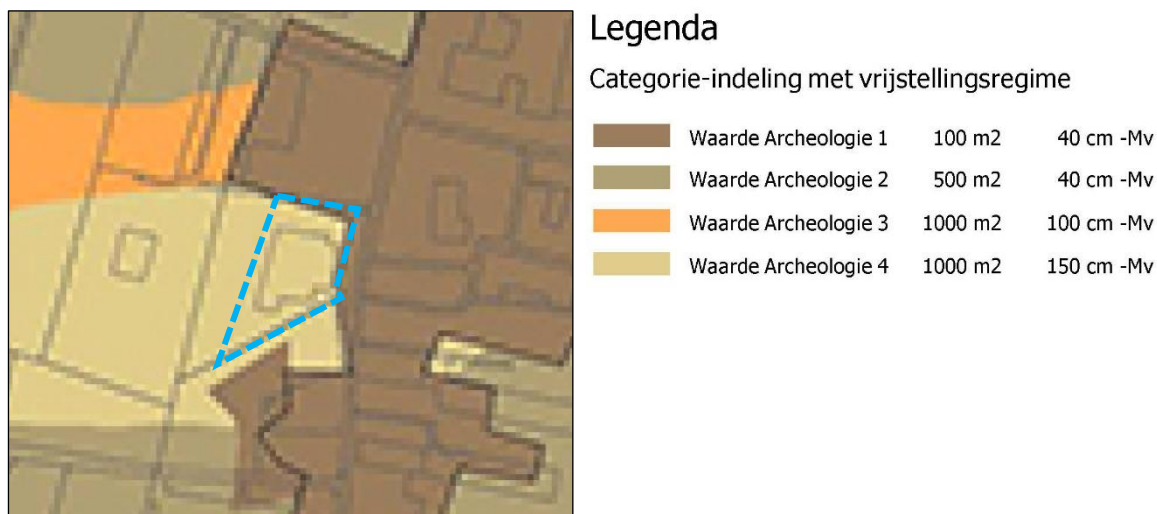
In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen,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

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

4.2.2. Onderzoek

De gemeente West Maas en Waal heeft archeologisch beleid opgesteld (maart 2014 vastgesteld). Dit beleid geldt voor de gehele gemeente en is vastgelegd in het bestemmingsplan "Archeologie West Maas en Waal". Onderstaande figuur 4.1 toont een uitsnede van de beleidskaart. Zoals benoemd in hoofdstuk 1.3 gelden voor het plangebied de archeologische waarden 4 en 1.

Het gedeelte van het plangebied met de archeologische waarde 1 is slechts circa 40 m² groot, voor dit gebied geldt dat bodemingrepen tot 100 m² zijn vrijgesteld. Met een oppervlakte van maximaal 40 m² wordt deze waarde niet overschreden. Voor de rest van het plangebied geldt de archeologische waarde 4, hier zijn bodemingrepen tot 1.000 m² die niet dieper reiken dan 150 cm vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Met onderhavige ontwikkeling wordt meer dan 1.000 m² geroerd, echter wordt de drempelwaarde van 150 cm niet overschreden. Een aanvullend archeologisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk, de beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan het aspect archeologie.



Figuur 4.1 Archeologische beleidskaart Gemeente West Maas en Waal

4.2.3. Conclusie

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

4.3. Cultuurhistorie

4.3.1. Algemeen

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

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

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

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

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

4.3.2. Onderzoek

Het plangebied ligt tegen het stedelijke gebied van Boven-Leeuwen aan. De aanwezigheid van de bovengenoemde cultuurhistorische waarden, met uitzondering van gemeentelijke- en rijksmonumenten, kan hierdoor worden uitgesloten. Om uit te sluiten dat gemeentelijke- en/of rijksmonumenten worden geschaad zijn de lijsten met gemeentelijke- en rijksmonumenten in Boven-Leeuwen geraadpleegd. Uit de beoordeling van deze lijsten is gebleken dat zich in, en in de nabijheid van het plangebied, geen monumenten aanwezig zijn.

4.3.3. Conclusie

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

4.4. Bedrijven en milieuzonering

4.4.1. Algemeen

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

VNG-publicatie “Bedrijven & milieuzonering”

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

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

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

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

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

Tabel 4.1: Milieucategorieën en bijhorende richtafstanden

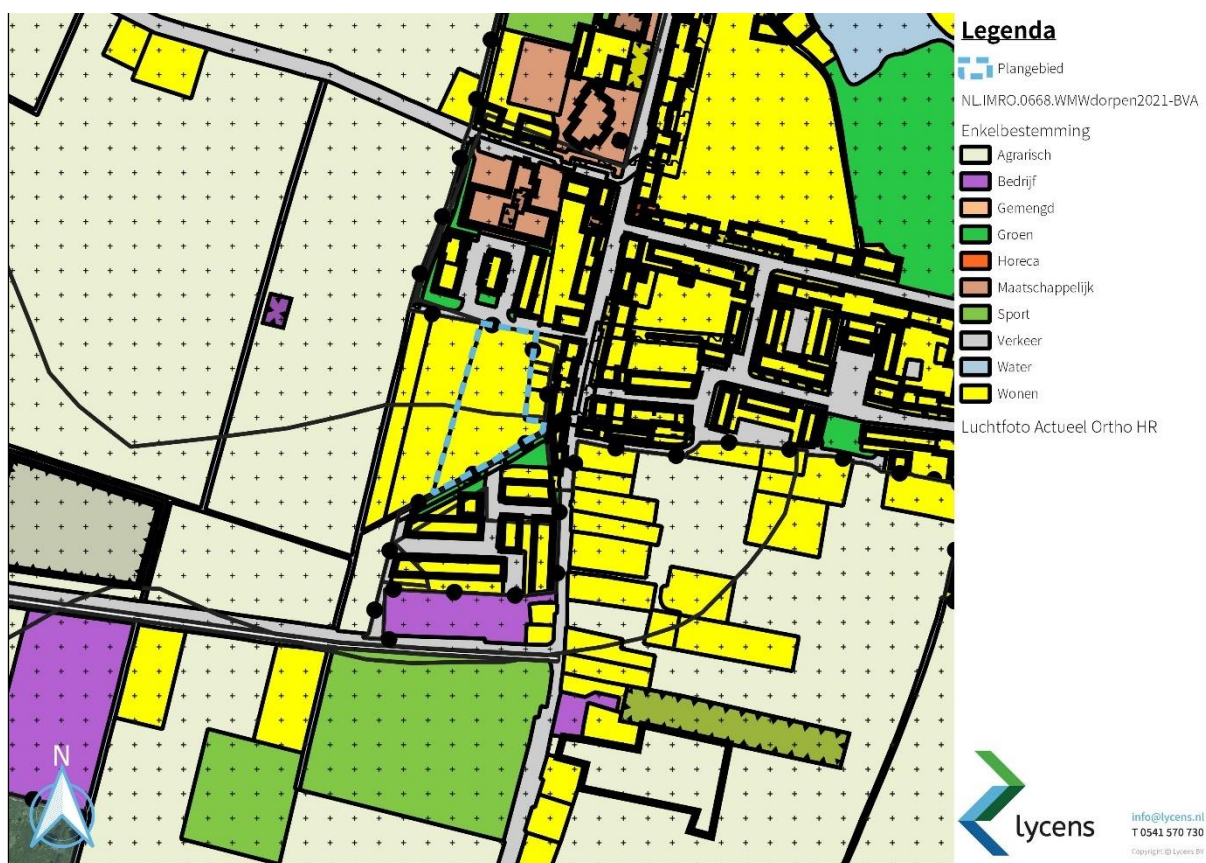
De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

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

4.4.2. Onderzoek

Onderstaande figuur 4.2 toont een uitsnede van de in de omgeving van het plangebied vigerende bestemmingsplannen. Uit de figuur volgt dat de locatie kan worden aangemerkt als 'rustige woonwijk en buitengebied'. In de direct omgeving van het plangebied bevinden zich enkele milieuhinderlijke functies, te weten bedrijven. Met de ontwikkeling worden geen milieuhinderlijke functies gerealiseerd, er hoeft daarom niet worden getoetst of de omgeving mogelijk milieuhinder ondervindt als gevolg van onderhavig plan.

Ten westen van het plangebied is een bedrijfslocatie gelegen. Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' is hier een bedrijfslocatie met een maximale milieucategorie van 3 toegestaan. Ten zuiden van het plangebied is een bedrijfslocatie met een maximale milieucategorie van 1 toegestaan. Verder ten zuiden ligt nog een bedrijf, ook dit bedrijf kent een maximale milieucategorie van 1. Ook het bedrijf ten zuidwesten van het plangebied kent een milieucategorie van 1. Ten noordoosten van het plangebied is een laatste bedrijfslocatie gesitueerd, dit betreft een nutsvoorziening. Voor de nutsvoorzieningslocatie is in het bestemmingsplan geen milieucategorie opgenomen. Rondom deze locatie bevinden zich reeds woningen en de afstand tot de nutsvoorziening bedraagt ruim 125 meter. De dichtstbijzijnde bedrijfslocatie is ruim 80 meter van het plangebied verwijderd. Conform de richtafstanden tabel wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor de milieucategorieën 1 en 3. Hieruit volgt dat de beoogde ontwikkeling geen milieuhinder ondervangt van in de omgeving gelegen bedrijven en geen bedrijven in hun uitbreidingsmogelijkheden hindert.



Figuur 4.2 Uitsnede bestemmingsplannen omgeving plangebied

4.4.3. Conclusie

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

4.5. Geur

4.5.1. Algemeen

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

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

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

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

Tabel 4.2: Geurnormen Wet geurhinder en veehouderij

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

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

4.5.2. Onderzoek

De te ontwikkelen woningen betreffen geurgevoelige objecten. Uit de paragraaf 4.3 is reeds gebleken dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied ligt van in de omgeving aanwezige bedrijven. Het plangebied bevindt zich nabij de kern Boven-Leeuwen en ligt daarmee ook niet in de geurzone van agrarische bedrijven.

4.5.3. Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6. Rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaaï

4.6.1. Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeerslawaaï

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

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

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

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

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

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

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

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

Spoorweglawaaï

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

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

Industrielawaai

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

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

4.6.2. Onderzoek

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, namelijk woningen. In de bebouwde kom van Boven-Leeuwen geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. Wegen met een maximale snelheid van zijn niet beoordelingsplichtig vanuit de Wet Geluidhinder. Ook ligt het plangebied niet in de geluidsinvoedszone van een spoorweg en zijn er in de omgeving ook geen industrieterreinen gelegen. Er wordt daarom voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in de Wet geluidhinder, een nader akoestisch onderzoek voor onderhavige ontwikkeling is niet noodzakelijk. Ter plaatse van het plangebied is betreft het aspect geluid verkeer sprake van 'een goede ruimtelijke ordening'.

4.6.3. Conclusie

Vanuit het aspect geluid wegverkeer zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.7. Bodem

4.7.1. Algemeen

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

4.7.2. Onderzoek

In opdracht van de initiatiefnemers heeft Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Steenstraat 3 te Boven-Leeuwen. De rapportage behorende bij het uitgevoerde bodemonderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3 – Verkennend bodemonderzoek. De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Over het algemeen zijn in grond en/of grondwater hooguit licht verhoogde gehalten cq. concentraties aan enkele zware metalen, PCB en OCB gemeten. Op het noordwestelijk terreindeel is vastgesteld dat geen sprake (meer) is van een sterke verontreiniging met zware metalen. Hier is sprake van een hooguit matig verhoogd gehalte aan koper. Dat de eerder aangetoonde olieverontreiniging niet opnieuw is aangetoond wordt gerelateerd aan een natuurlijke afbraak.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de grond geen belemmering vormt voor de geplande planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie.

4.7.3. Conclusie

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

4.8. Externe veiligheid

4.8.1. Algemeen

Externe veiligheid (EV) beschrijft de risico's voor de leefomgeving die ontstaan als gevolg van het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), buisleidingen of transportroutes. Bij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, en bij nieuwe risicobronnen dient de invloed van het aspect externe veiligheid in beeld te worden gebracht.

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 veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aangehouden. Ook zijn in de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid ambities opgenomen over het toelaten van nieuwe risicobronnen en "zeer kwetsbare objecten".

4.8.2. Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Het plan zelf voorziet niet in het oprichten van 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.

Transportroutes

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid alleen relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).



Figuur 4.3 Uitsnede risicokaart omgeving plangebied

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

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 23 november 2022 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordings tekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, 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 plangebieden niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

4.8.3. Conclusie

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

4.9. Luchtkwaliteit

4.9.1. Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen van onder andere de industrie en verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- gevoelige bestemmingen (waaronder woningen, scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet wordt overschreden, te weten:

1. Woningbouw: 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
2. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen moet middels een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden. Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.9.2. Onderzoek

Het initiatief betreft de realisatie van vier woningen. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt en dus niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.9.3. Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10. Besluit milieueffectrapportage

4.10.1. Algemeen

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

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

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

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

4.10.2. Onderzoek

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor deze ruimtelijke onderbouwing geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRVS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Deze resultaten zijn onderbouwd in de vormvrije m.e.r. beoordeling welke is opgenomen als Bijlage 4 – Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling behorend bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.10.3. Conclusie

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

4.11. Flora en Fauna

4.11.1. Algemeen

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming van kracht. Deze wet vormt het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming en regelt de bescherming van flora en fauna, gebieden en bossen. Ook geeft de wet invulling aan de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn via de aanwijzing van Natura 2000-gebieden. In de nieuwe Wet Natuurbescherming zijn drie bestaande wetten samengevoegd, te weten de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet.

Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Wet Natuurbescherming ligt. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten mogen niet worden aangetast. Er is nagegaan of het plangebied zich in, of in directe omgeving van, beschermd natuurgebied bevindt.

Soortbescherming

Een ander doel van de Wet Natuurbescherming is het in stand houden van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Beschermde diersoorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. De bescherming wordt geregeld op drie manieren. Ten eerste via het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen. Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. En ten derde moet voor ingrepen, waarbij soorten of objecten zijn betrokken die vallen onder de Wet Natuurbescherming, een ontheffing worden aangevraagd.

Bescherming houtopstanden

De oude Boswet kende twee belangrijke instrumenten: meldingsplicht en herplantplicht. Wie (een deel van) een houtopstand velt, moet dit tevoren melden en heeft de plicht om hetzelfde areaal te herplanten. Dit instrumentarium blijft behouden. Provincies gaan bepalen welke gegevens bij een melding moeten worden aangeleverd. De herplantplicht vervalt voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

4.11.2. Onderzoek

Het initiatief bevindt zich in de directe omgeving van een beschermd natuurgebied, te weten het Natura 2000-gebied Rijntakken (figuur 4.4). Om te toetsen of het initiatief past binnen de kaders van de geldende natuurwetgeving, is door Lycens B.V. een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. De hieruit volgende rapportage is bijgevoegd als Bijlage 5 – Quickscan Flora en Fauna.

In de Quickscan is de mogelijke invloed van het planvoornemen op de instandhoudingsdoelstellingen ten behoeve van gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden beoordeeld.

Gebiedsbescherming

In de Quicksan Flora en Fauna is geconcludeerd dat een negatief effect van stikstof op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, op basis van de uitgevoerde studie niet uitgesloten kon worden. Om de eventuele wettelijke consequenties te kunnen vaststellen, is het uitvoeren van een stikstofberekening geadviseerd. Derhalve is door Lycens B.V. een Stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Deze zogenaamde AERIUS berekening en resultaten zijn als Bijlage 6 – Stikstofdepositieberekening bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.



Figuur 4.4 Plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied Rijntakken

Soortenbescherming

Met betrekking tot soortenbescherming is het volgende geconcludeerd. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied en amfibieën bezetten er geen voortplantingsplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridische beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten

beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

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

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

Houtopstanden

De te rooien bomen worden niet beschermd op gronden van de Wet natuurbescherming en vallen niet onder de bomenverordening van de gemeente West Maas en Waal. Er hoeft geen (omgevings-)vergunning te worden aangevraagd en de voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van houtopstanden.

4.11.3. Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan het bepaalde in de Wet Natuurbescherming. Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief.

4.12. Water

4.12.1. Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in de ruimtelijke onderbouwing van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in. Via de 'De Digitale Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden.

De online watertoets is voor onderhavig plan uitgevoerd op 10 april 2022 en bijgevoegd als Bijlage 7 – Digitale Watertoets. Uit de resultaten is gebleken dat de Normale procedure moet worden gevolgd. Ook is op basis van de watertoets een uitgangspuntennotitie gegenereerd. Hieraan wordt in de navolgende paragraaf getoetst.

4.12.2. Onderzoek

Waterparagraaf Waterschap Rivierenland

Beleid Waterschap Rivierenland

Het waterbeheerprogramma is bepalend voor het beleid van Waterschap Rivierenland en wordt iedere zes jaar geactualiseerd. Het plan omvat alle watertaken van het waterschap op gebied van waterveiligheid, afvalwaterzuivering, schoon en voldoende water. Daarnaast beschikt het waterschap over een verordening: de Keur. In de Keur staan regels voor de bescherming van onder andere waterkeringen, watergangen en bijhorende kunstwerken. In de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden beheert het waterschap ook wegen buiten de bebouwde kom (geen Rijks- of provinciale wegen). Hier is de Keur ook op van toepassing. De werkzaamheden in of nabij de watergangen, waterkeringen en wegen in beheer bij het waterschap worden getoetst aan de regels in de Keur. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn.

Klimaatadaptatie

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, zeker in ons veranderende klimaat. Extreme buien worden steeds vaker afgewisseld met perioden van droogte. Waterschap Rivierenland blijft ernaar streven om voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar te hebben. Het waterschap heeft samen met de gemeenten de taak om te zorgen voor een klimaatbestendige inrichting van onze leefomgeving. Bijdragen kunnen geleverd worden door plannen zo klimaatbestendig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld met het aanleggen van groene daken of natuurvriendelijke oevers. De kwaliteit van de leefomgeving of de biodiversiteit kan zo worden vergroot.

Doorwerking in onderhavig plan

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van vier woningen. Als gevolg hiervan neemt de verharding ter plaatse toe. Het toevoegen van nieuwe verharding wordt zo veel mogelijk beperkt. Ten behoeve van waterberging wordt de bestaande A-watgang verbreed in de vorm van een B-watgang. Hiermee wordt de bergingscapaciteit van het oppervlaktewater uitgebreid. Extra dakwater wat door nieuwe verharding niet kan infiltreren in de bodem kan worden opgevangen in deze uitbreiding. Hiermee wordt voorkomen dat grote hoeveelheden hemelwater op het gemengd riool worden afgevoerd. Zo wordt overbelasting van het rioolstelsel en wateroverlast voorkomen.

In het kader van de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling worden er verschillende bomen, struiken en hagen aangeplant. Groenstructuren zorgen ten tijde van hitte voor verkoeling door verdamping. Daarnaast komen de groenstructuren de kwaliteit van de leefomgeving en biodiversiteit ten goede. Al met al is de klimaatadaptatie van het initiatief geborgd in de landschappelijke inpassing.

Grondwater

Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het waterpeil in sloten en vaarten. Dit peil heeft indirect effect op het grondwaterpeil. Gemeenten moeten overlast door te veel of te weinig grondwater beperken. Particulieren zijn verantwoordelijk voor het grondwater op hun perceel.

Kwel en wegzijging van en naar de grote rivieren spelen een belangrijke rol in gebieden die zich dicht achter de rivierdijken bevinden. Kwel is water dat bijvoorbeeld onder de dijk door sijpelt en vanuit de bodem omhoog komt.

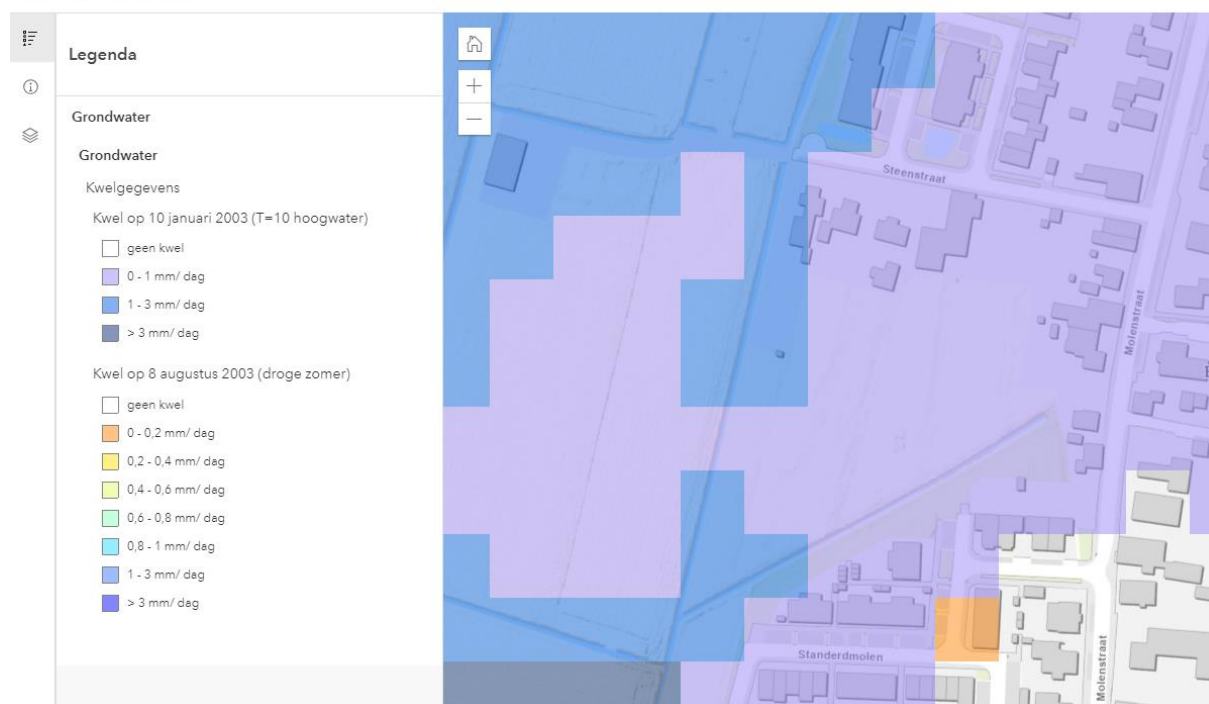
Ruimtelijke ontwikkelingen mogen niet leiden tot een toename van grondwateroverlast en kwel ten opzichte van de bestaande situatie. In gebieden met een hoge grondwaterstand of kwel wordt ingezet op bouwkundige maatregelen om overlast te voorkomen. Uitgangspunt is niet graven, maar bijvoorbeeld ophogen of bouwen zonder kruipruimte.

Doorwerking in onderhavig plan

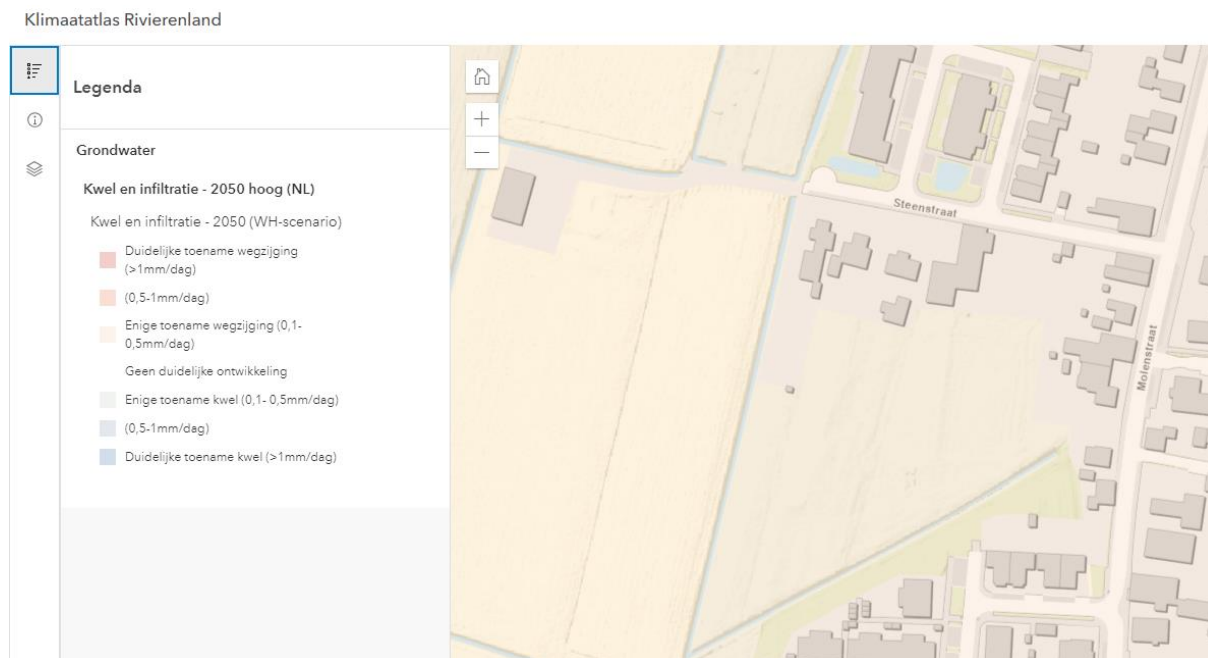
Op basis van de klimaateffectatlas van waterschap Rivierenland is ter plaatse van het plangebied in de bestaande situatie sprake van 0 – 1 mm/dag kwel (in 2003) (figuur 4.5). In 2050 wordt op basis van de atlas enige toename van wegzijging (0,1 – 0,5 mm/dag) verwacht (figuur 4.6). Met betrekking tot grondwateroverlast wordt de kans op toename van overlast ‘aanmerkelijk’ beschouwd (figuur 4.7).

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen niet leiden tot een toename van grondwateroverlast en kwel ten opzichte van de bestaande situatie. In gebieden met een hoge grondwaterstand of kwel wordt ingezet op bouwkundige maatregelen om overlast te voorkomen. Uitgangspunt is niet graven, maar bijvoorbeeld ophogen of bouwen zonder kruipruimte. Om overlast te voorkomen wordt in het onderhavige project waterneutraal gebouwd. Hiertoe wordt voldoende drooglegging gerealiseerd. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

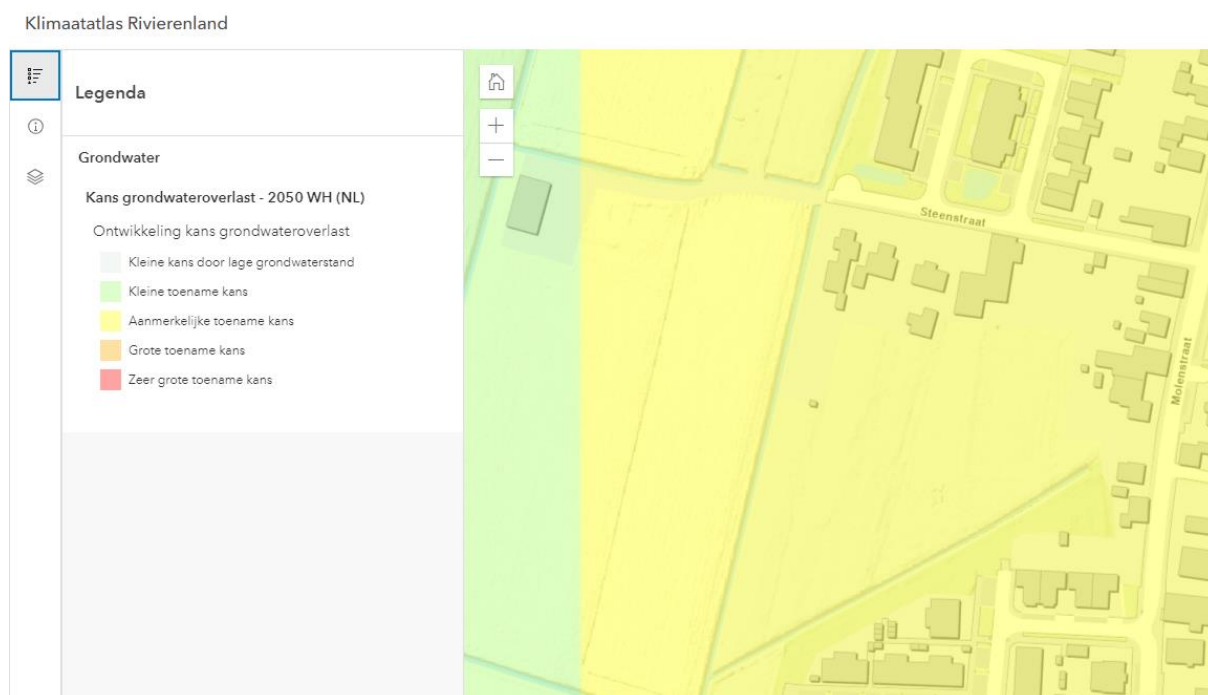
Klimaatatlas Rivierenland



Figuur 4.5 Kwel ter plaatse van het plangebied in de bestaande



Figuur 4.6 Wegzijging ter plaatse van het plangebied



Figuur 4.7 Kans op grondwateroverlast ter plaatse van het plangebied in 2050

Drooglegging

Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Het waterschap adviseert voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,00 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,30 meter. Zo wordt overlast door

grondwater voorkomen. De initiatiefnemer kan maatregelen nemen om overlast te voorkomen. Voorbeelden van maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of bouwen zonder kruipruimte.

Doorwerking in onderhavig plan

In het bouwplan voor de woningen en de aan te leggen infrastructuur wordt voldoende drooglegging gerealiseerd.

Infiltreren

Het is wenselijk dat het plan grondwaterneutraal is. Dit kan door hemelwater te infiltreren waardoor water wordt vastgehouden voor drogere perioden. Dit kan alleen in gebieden waar de grondwaterstanden en de bodemopbouw dat toelaten. Het zijn de hogere gronden met een goede doorlatendheid.

Doorwerking in onderhavig plan

Het plangebied kent een hoge grondwaterstand en kwel, infiltratie van hemelwater is hierdoor slechts beperkt mogelijk. Ten behoeve van watercompensatie wordt de bestaande A-watergang daarom verbreed als B-watergang binnen de planbegrenzing. Het oppervlaktewater wordt daarmee met 352 m² uitgebreid, hemelwater van verharding wordt op dit oppervlaktewater afgevoerd. Overig hemelwater kan ter plaatse in de bodem infiltreren. Het project voorziet in de aanplant van verscheidene vormen van groen, dit groen heeft een waterbehoefte. Het is daarmee onwaarschijnlijk dat in de toekomstige situatie sprake zal zijn van wateroverlast door hemelwater.

Watercompensatie

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, kan aanleg van extra waterberging noodzakelijk zijn. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. In het onderhavige project kan geen gebruik worden gemaakt van de vrijstelling.

Doorwerking in onderhavig plan

Ten opzichte van de bestaande situatie neemt de verharding toe met 2.412 m². Er geldt een bergingseis van 43,6 mm per vierkante meter verharding. Onderstaande figuur toont de berekening van de benodigde waterbergingscapaciteit. Het plan moet voorzien in 105,6 m³ waterberging, hiertoe wordt de bestaande A-watergang 'naar binnen gehaald' als B-watergang. Daarmee wordt 352 m² nieuw oppervlaktewater gecreëerd. Hemelwater van verharding wordt in de toekomstige situatie ontkoppeld op het oppervlaktewater. Er wordt daarmee voorzien in voldoende waterbergingscapaciteit op eigen terrein. Ten behoeve van het onderhoud en beheer is een plan opgesteld waarmee de instandhouding van de waterhuishoudkundige inrichtingen is geborgd.

Totaal Toename verhard oppervlak:	2.421m²
Watercompensatie:	
Totaal Toename Verhard Oppervlak:	2421m ²
Eenmalige Vrijstelling:	n.v.t.
Rekenwaarde Toename Verhard opp.:	2421m ²
Benodigde waterberging :	
2421m ² x 0,0436 =	105,6m ³
Zomerwaterpeil Peilstijging 0,3m:	
105,6m ³ / 0,3 =	352m²
Conclusie:	
<u>Sloot /A-watergang wordt bij kavel 7a en 7b naar 'binnen' gehaald</u>	
<u>over een oppervlakte van 352m² en met een inhoud van >106m³</u>	
<u>Op een hoogte van 4,35+ N.A.P. zijnde hoogte winterwaterpeil</u>	

Figuur 4.5 Berekening watercompensatie

Voorkeursvolgorde aanleg watercompensatie

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren:

- Hergebruik en/of vasthouden
 - Hierbij wordt het hemelwater binnen het plangebied verzameld en komt niet (direct) in het oppervlaktewater terecht. Dit kan bijvoorbeeld met groene polderdaken en wadi's. Het ontwerp-, beheer- en onderhoudsaspect spelen een belangrijke rol bij deze voorzieningen. De initiatiefnemer dient aantoonbaar te maken dat de gerealiseerde berging kan blijven functioneren. Op hoge zandgronden met een lage grondwaterstand heeft infiltratie onze voorkeur. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) komt niet hoger dan 50 cm onder het maaiveld. Het waterschap beschikt over een attentiekaart infiltratie met daarop kansrijke gebieden voor infiltratie. Buiten deze gebieden is infiltratie ook mogelijk, zolang de gemiddelde hoogste grondwaterstand niet hoger komt dan 50 cm onder maaiveld. In kwelgevoelige gebieden hanteert het waterschap gemiddeld hoogste stijghoogte, omdat het grondwater in de winter (als de rivierstanden hoog zijn) hoger onder het maaiveld komt. De gemiddeld hoogste stijghoogte mag niet hoger komen dan 50 cm onder maaiveld. Infiltratie vindt bij voorkeur plaats in de openbare ruimte (openbaar groen, bermen, etc.). In overleg met de accountmanager van het waterschap kan hiervan worden afgeweken.
- Bergen
 - Onder bergen verstaat het waterschap opvang van hemelwater in het oppervlaktewater. Het hemelwater van het plangebied wordt opgevangen in het oppervlaktewater. Hier heeft het graven van nieuw oppervlaktewater de voorkeur boven het vergroten van bestaand water. Bij gebruik van bestaand water gaat de voorkeur uit naar watergangen die niet door Waterschap Rivierenland worden onderhouden. In het algemeen geldt dat compensatie in B-watergangen de voorkeur heeft boven compensatie in A-watergangen. Als de aanvrager kan aantonen dat compensatie in een B- of A-water redelijkerwijs niet mogelijk is, kan het waterschap ook compensatie in bestaande of nieuwe C-wateren toelaten.

Bij aanleg of aanpassing van watergangen is het van belang rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud, in- en uitlaatplaatsen voor maaiboten en

opslagmogelijkheden voor slootvuil en kroos. Om water van voldoende waterkwaliteit te houden (of krijgen), is ook het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Dit wordt bevorderd door rekening te houden met voldoende waterdiepte (streven is 1 meter of juist droogvallend) en voldoende oevervegetatie (taludschuine minimaal 1:2 of flauwer). Hierbij wordt hemelwater afgevoerd via de riolering.

- Afvoeren
 - Hierbij wordt hemelwater afgevoerd via de riolering.

Doorwerking in onderhavig plan

Met de realisatie van nieuw oppervlaktewater wordt aangesloten bij stap 2 van bovenstaande voorkeursvolgorde. Vasthouden van hemelwater binnen het plangebied is niet realistisch. Derhalve wordt de bestaande A-watergang verbreed als B-watergang. De bergingscapaciteit van het bestaande oppervlaktewater wordt daarmee uitgebreid. Schoon hemelwater wordt op het nieuwe oppervlaktewater afgevoerd.

Waterkwaliteit

Hieronder volgt een aantal algemene aandachtspunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen:

- Gebruik geen uitlogende materialen zoals zink of koper. Zo komen deze materialen niet in de sloot terecht. Wanneer wel uitlogende materialen worden gebruikt, dan mag het dakwater niet rechtstreeks op de sloten worden geloosd.
- Bladeren van bladverliezende bomen langs het water komen vaak in het water terecht. Dit kan de waterkwaliteit negatief beïnvloeden. De hoeveelheid bladafval in de watergang kan worden beperkt door rekening te houden met de plaatsing van bomen.
- Neem de ecologische waarde mee in het ontwerp van een watergang, wadi, etc. Door aandacht te hebben voor de ecologische waarde, vergroot u deze zonder al te veel moeite.

Doorwerking in onderhavig plan

In het bouwplan is rekening gehouden met de bovenstaande aandachtspunten. In het initiatief worden geen uitlogende materialen gebruikt. De aan te planten bomen staan op voldoende afstand van de watergang en er is rekening gehouden met de hoeveelheid bladafval die wordt geproduceerd.

4.12.3. Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.13. Leidingen

4.13.1. Algemeen

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

4.13.2. Onderzoek

Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen.

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verlichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

4.13.3. Conclusie

In en nabij het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

4.14. Verkeer en parkeren

4.14.1. Algemeen

Om te bepalen of het plan geen negatieve effecten heeft op omliggende wegen en de parkeersituatie, worden in deze paragraaf de effecten beschreven van het plan op het verkeer en de parkeersituatie. Voor parkeren wordt getoetst aan de voor het plangebied geldende parkeernormen. Benadrukt moet worden dat bij de berekening van verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is uitgegaan van een worst-case scenario. Dat wil zeggen dat de daadwerkelijk aantallen naar verwachting aanzienlijk lager zullen uitvallen.

4.14.2. Onderzoek

Verkeer

Om de verkeersgeneratie te berekenen wordt gebruik gemaakt van kencijfers van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (381, december 2018)'. De gerealiseerde woningen zullen in een toename van het aantal verkeersbewegingen naar het plangebied resulteren. Deze verkeersgeneratie bestaat hoofdzakelijk uit verkeersbewegingen naar het werk, de supermarkt, etc. Conform de CROW cijfers dient te worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning. De gerealiseerde woningen leiden daarmee tot een verkeersgeneratie van 32,8 motorvoertuigen per etmaal.

Daarnaast zijn twee van de toekomstige bewoners mogelijk voornemens een beroep aan huis uit te oefenen. Een beroep aan huis is in het vigerende bestemmingsplan gedefinieerd als,

een dienstverlenend beroep, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk uitgeoefend wordt, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

en leidt tot een generatie van verkeersbewegingen. In de huidige situatie is het nog onzeker óf, en welke beroepen, uitgeoefend zullen gaan worden. Omdat uit moet worden gegaan van een worst-case scenario waarin beide bewoners een beroep aan huis zullen uitoefenen is de mogelijk verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt.

De verwachte bedrijfstak waarin de beroepen zullen worden uitgeoefend zijn van zorgverlenende aard. Er is derhalve uitgegaan van een verkeersgeneratie van 1 bezoek per uur en daarmee 8 bezoeken per etmaal (werkdag van 8 uur), dit leidt tot 16 verkeersbewegingen per beroepsuitoefening. In het kader van verkeersgeneratie worden daarom 32 extra verkeersbewegingen verwacht.

Op basis van de CROW kencijfers en de mogelijke uitoefening van tweemaal een beroep aan huis, worden er $(32,8 + 32 =)$ 65 bewegingen per dag gegenereerd. Bij een spitsuur-gemiddelde van 10%, leidt dit tot een beperkt aantal extra verkeersbewegingen. De woningen worden ontsloten op de Steenstraat, vanhier zal 50% van het verkeer in noordelijke richting via de Steenstraat in de richting van de kruising tussen de Molenstraat en de Willibrordusstraat rijden. De overige 50% van het verkeer rijdt in zuidelijke richting via de Steenstraat in de richting van de kruising tussen de Molenstraat en het Gemeentje.

Gelet op de inrichting van deze wegen als ontsluitingswegen, gaat dit verkeer op deze wegen direct op in het heersende verkeersbeeld. De aanwezige wegen zullen in staat zijn het met de ontwikkeling gegenereerde verkeer te verwerken en het is daarom hoogst onwaarschijnlijk dat er een afwenteling van negatieve verkeerseffecten op de omgeving zal optreden. Gesteld wordt dat de daadwerkelijke verkeersgeneratie naar verwachting aanzienlijk lager zal zijn dan 65 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Bovendien wordt verwacht dat, als gevolg van het steeds stiller worden van moderne auto's (o.a. door technische verbeteringen en elektrische motoren), eventuele geluidsoverlast door verkeersbewegingen voor de omgeving minimaal zal zijn.

Parkeren

Met de realisatie van de vier nieuwe woningen neemt ook het aantal auto's dat in het plangebied parkeert, ofwel de parkeerbehoefte, toe. Daarnaast moet rekening worden gehouden met een aanvullende parkeerbehoefte door het uitoefenen van tweemaal een beroep aan huis. Parkeren van auto's als gevolg van onderhavige ontwikkeling moet plaatsvinden binnen de begrenzing van voorliggend plan. Het aantal parkeerplaatsen dat dient te worden gerealiseerd bij een woning is afhankelijk van het type woning. Voor de parkeerbehoefte van 'een beroep aan huis' geldt een standaardnorm.

In de 'Nota Parkeren 2019' van de gemeente West Maas en Waal is het op het plangebied van toepassing zijnde beleid omtrent parkeren vastgelegd. In onderstaande figuur 4.6 zijn de parkeernormen weergegeven. Voor het plangebied wordt uitgegaan van de parkeernormen voor rest bebouwde kom.

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

Figuur 4.6 Parkeernormen 'Nota Parkeren West Maas en Waal'

Binnen het plangebied worden twee seniorenwoningen en twee reguliere woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt rekening gehouden met het tweemaal uitoefenen van een beroep aan huis. Inclusief de bestaande woning (Steenstraat 3) kent het plangebied in de toekomstige situatie daarmee vijf woningen. Tabel 4.3 toont aan dat aan de parkeernormen van de gemeente wordt voldaan.

	Parkeernorm	Toekomstige situatie
Seniorenwoning (Steenstraat 1)	1,50 p.p.	3 p.p. (rekenwaarde 2,5 p.p.)
Reguliere woning (Steenstraat 3)	2,30 p.p.	3 p.p. (rekenwaarde 2,5 p.p.)
Reguliere woning (Steenstraat 5)	2,30 p.p. (wonen) + 2,45 p.p. (beroep aan huis) = 4,75 p.p.	6 p.p. (rekenwaarde 4,5 p.p.)
Seniorenwoning (Steenstraat 7a)	1,50 p.p.	2 p.p. (rekenwaarde 2 p.p.)
Reguliere woning (Steenstraat 7b)	2,30 p.p. (wonen) + 2,45 p.p. (beroep aan huis) = 4,75 p.p.	5 p.p. (rekenwaarde 5 p.p.)
Totaal	14,80 p.p.	19 p.p. (rekenwaarde 16,5 p.p.)

Tabel 4.3 Parkeerbehoefte en gerealiseerd aantal parkeerplaatsen

4.14.3. Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

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

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3 van de Wabo. Binnen zes maanden na ontvangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Tijdens deze periode moet de aanvraag zes weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid aan een ieder wordt geboden voor het indienen van zienswijzen. Na de bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld.

6. Conclusie

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er vanuit beleidsmatig- (hoofdstuk 2), stedenbouwkundig en landschappelijk- (hoofdstuk 3) en milieu- en omgeving (hoofdstuk 4) oogpunt geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van vier woningen aan de Steenstraat te Boven-Leeuwen. Het initiatief is in overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord.

Bijlagen

Bijlage 1 – Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 – Onderhoud en beheerplan

Bijlage 3 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 – Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 5 – Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 6 – Stikstofdepositieberekening

Bijlage 7 – Digitale Watertoets