

Toelichting

Boven-Leeuwen, Trambaan tussen 3 en 7

IMRO-idn:	NL.IMRO.0668.BOVTrambaan3en7-BON1
planstatus:	ontwerp bestemmingsplan
datum:	november 2023

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie	10
2.1	Bestaande situatie Trambaan Boven-Leeuwen	10
2.2	Toekomstige situatie Trambaan Boven-Leeuwen	11
2.3	Trambaan Boven-Leeuwen	13
Hoofdstuk 3	Beleidskader	17
3.1	Algemeen	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Bedrijven en milieuzonering	25
4.3	Bodem	28
4.4	Wegverkeerslawai	29
4.5	Luchtkwaliteit	30
4.6	Externe veiligheid	30
4.7	Geur	31
4.8	Water	32
4.9	Ecologie	38
4.9.1	Soortenbescherming en gebiedsbescherming	39
4.9.2	Gebiedsbescherming – stikstof	40
4.10	Cultuurhistorie & archeologie	40
4.11	Verkeer en parkeren	41
4.12	Vormvrije MER-beoordeling	41
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	43
5.1	Inleiding	43
5.2	Algemene opbouw van de regels	43
5.3	Dit bestemmingsplan	45
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	46

6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	46
6.2 Overleg en inspraak.....	46
Bijlagen bij de toelichting.....	47
Bijlage 1 inrichtingsplan	47
Bijlage 2 verkennend milieukundig bodemonderzoek	47
Bijlage 3 onderzoek akoestiek Trambaan 3	47
Bijlage 4 onderzoek lichthinder Trambaan 3	47
Bijlage 5 quickscan flora & fauna	47
Bijlage 6 watertoets	47
Bijlage 7 stikstof rapport + berekeningen.....	47

Overzichtskaart



Globale ligging deel plangebied Trambaan tussen 3 en 7 Boven-Leeuwen, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart



Globale ligging deel plangebied Greffelingsestraat 35 Alphen, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Trambaan in Boven-Leeuwen aan de westzijde van het dorp ligt een perceel agrarische grond, dit is in gebruik als weiland. Het doel van dit bestemmingsplan is het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen, zodat ter plekke één woonhuis kan worden gebouwd.

Het college van B&W van de gemeente West Maas en Waal heeft bij wijze van principe besluit op 18 juni 2021 ingestemd met deze ontwikkeling, onder onder voorwaarde dat agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie Greffelingsestraat 35 in Alphen wordt gesloopt. Ook dit het agrarische bouwvlak op deze locatie te vervallen.

Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Trambaan Boven-Leeuwen:

Dit deel van het plangebied ligt aan de zuidkant van de Trambaan. Het ligt aan de westzijde van de het dorp Boven-Leeuwen. De Trambaan is een verbindingstraat tussen Boven-Leeuwen en Beneden-Leeuwen en ligt ca. 300 meter noordelijk van de doorgaande weg de Van Heemstraweg. Het betreft het gehele kadastrale perceel gemeente Wamel sectie N, nummer 51, groot 2.895m².

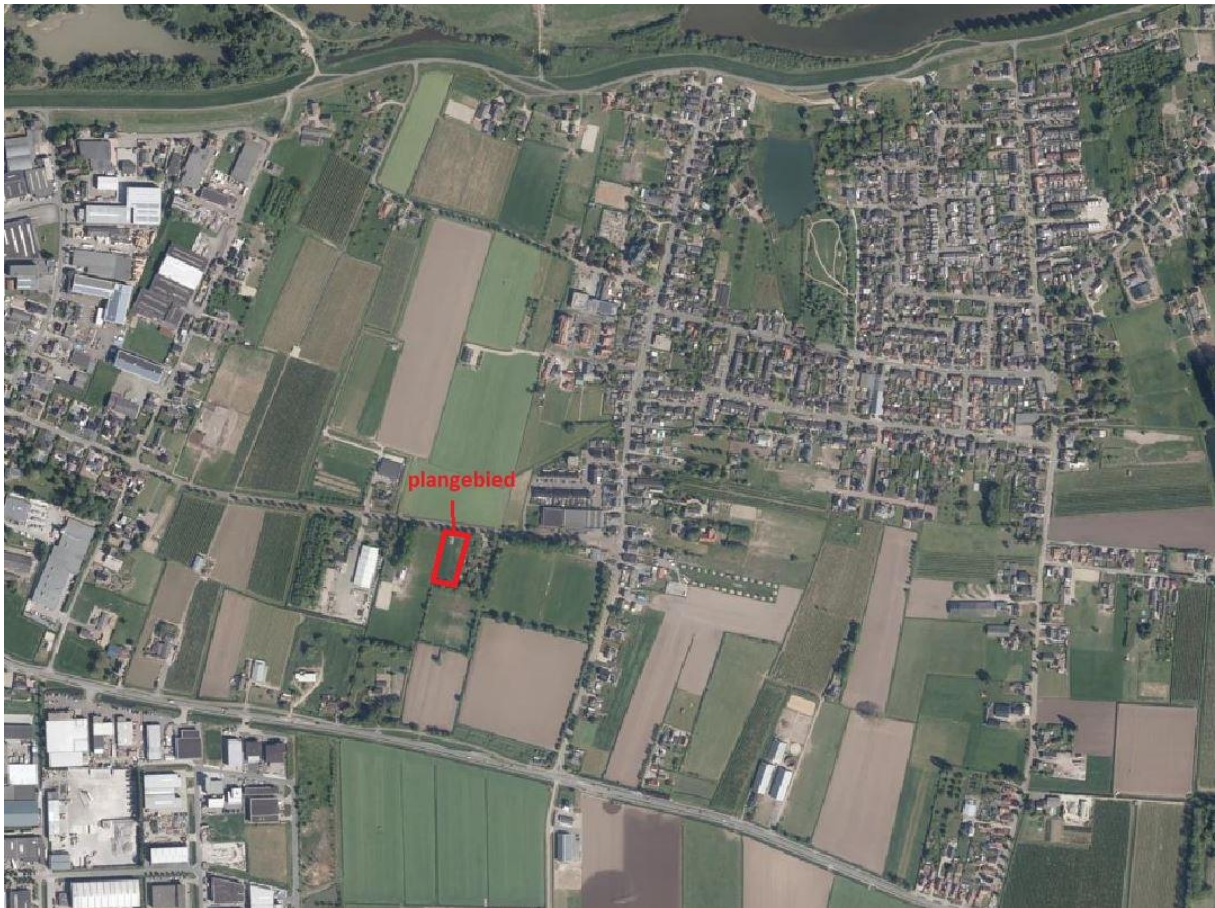
Ten westen en oosten van het plangebied staan woonhuizen. Aan de zuidzijde ligt een sportveld, evenals ca. 50 meter oostelijk waar voetbalvelden zijn – Trambaan 1. Verder westelijk, Trambaan 9, is een hoveniersbedrijf gevestigd. Aan de noordzijde, de overkant van de Trambaan liggen landerijen, een glastuinbouwbedrijf en een interieurbedrijf.

Greffelingsestraat Alphen:

Dit deel van het plangebied ligt aan de noordzijde van de Greffelingsestraat, aan de noordzijde van het dorp Alphen. Direct naast de Greffelingsestraat ligt de Greffelingsedijk, deze loopt parallel aan de Maas.

Het betreft de kadastrale percelen Appeltern, sectie H, nummers 240, 241, 623, 737, 738 en 739, totaal groot 6.190m².

De bebouwing aan de Greffelingsestraat is lintbebouwing bestaande uit – voormalige – agrarische bedrijven en woonhuizen. Direct achter de lintbebouwing beginnen de agrarische gronden, richting het noorden en westen met name fruitteelt.



luchtfoto omgeving met globale aanduiding van het deel plangebied Trambaan Boven-Leeuwen, bron: kadaster



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

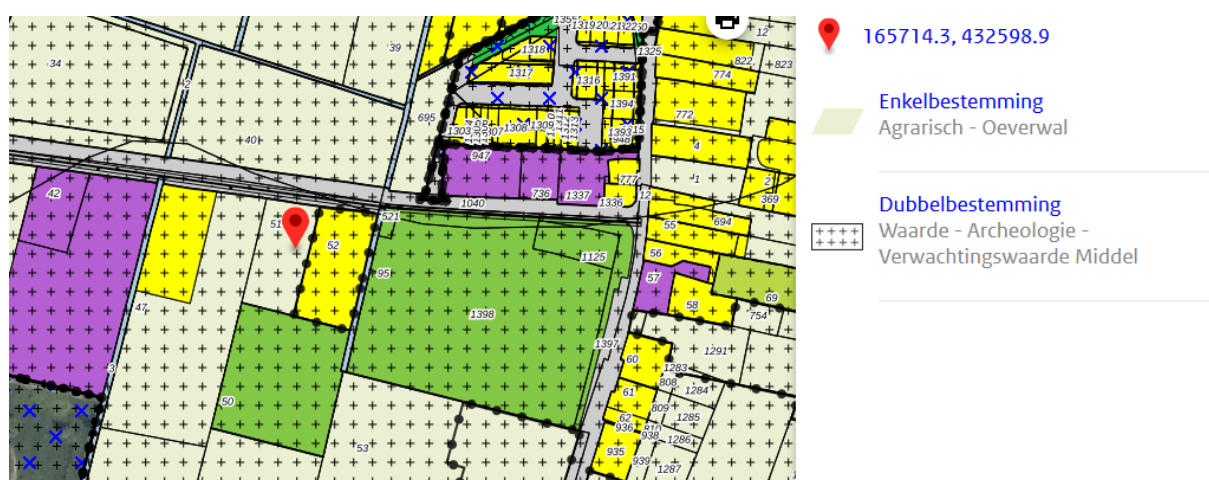
1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor deze locaties is het geldende bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013 en het paraplubestemmingsplan archeologie West Maas en Waal, vastgesteld op 3 december 2015.

Deel plangebied Trambaan Boven-Leeuwen:

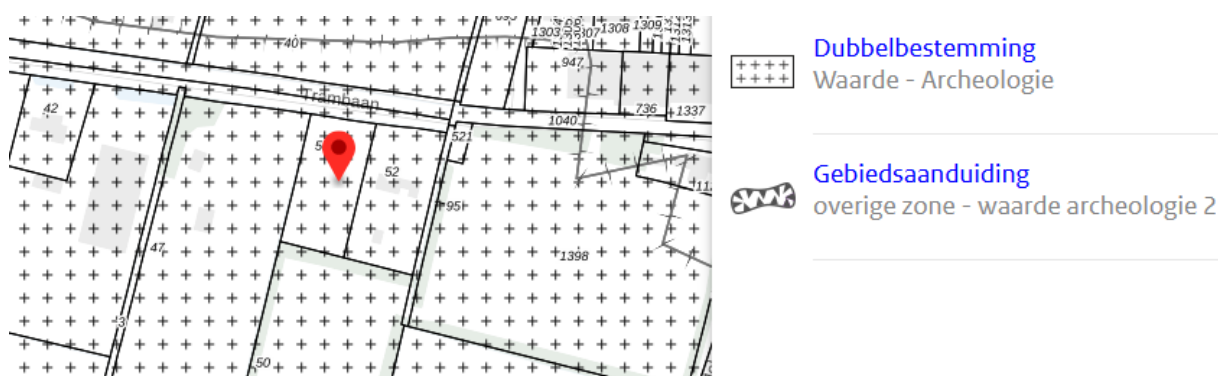
In het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal is voor het plangebied de bestemming Agrarisch – Oeverwal opgenomen, zonder bouwvlak. De toevoeging ‘Oeverwal’ is met name bedoeld voor het behoud en herstel van landschappelijke en ecologische waarden. (En daarnaast een dubbelbestemming ter bescherming voor de archeologische waarden in de ondergrond.)

Direct oostelijk van het plangebied ligt het gebied van bestemmingsplan ‘Buitengebied, Trambaan 3 en Steenstraat 9, Boven Leeuwen’, vastgesteld op 16 juni 2014.



Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied, de rode pijl is het plangebied, bron: ruimtelijkeplannen.nl

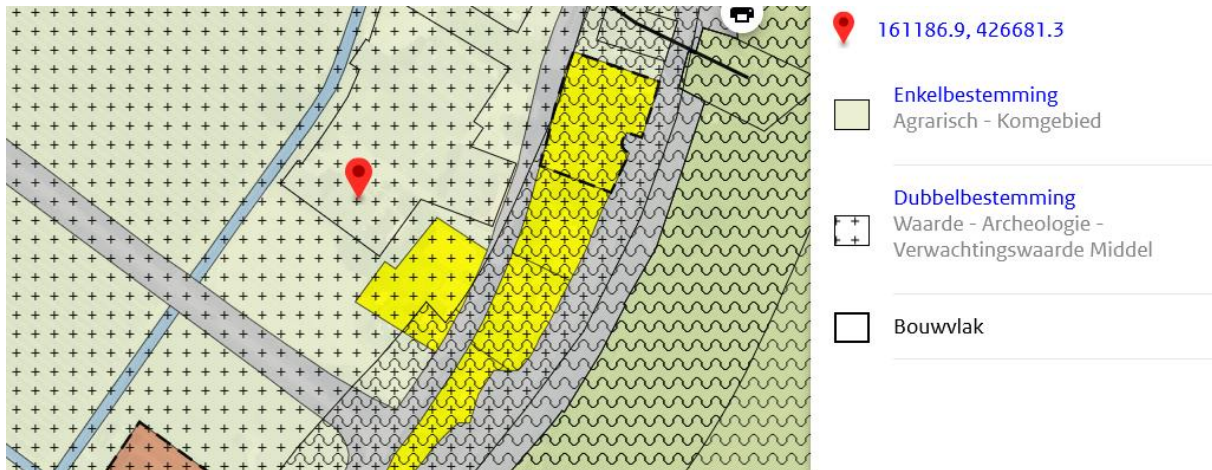
In het bestemmingsplan Archeologie is voor het plangebied de dubbelbestemming waarde archeologie 2 opgenomen, dit als vervanging van de in het bestemmingsplan Buitengebied aangegeven archeologische verwachtingswaarde ‘middel’.



Verbeelding bestemmingsplan archeologie, de rode pijl is het plangebied, bron: ruimtelijkeplannen.nl

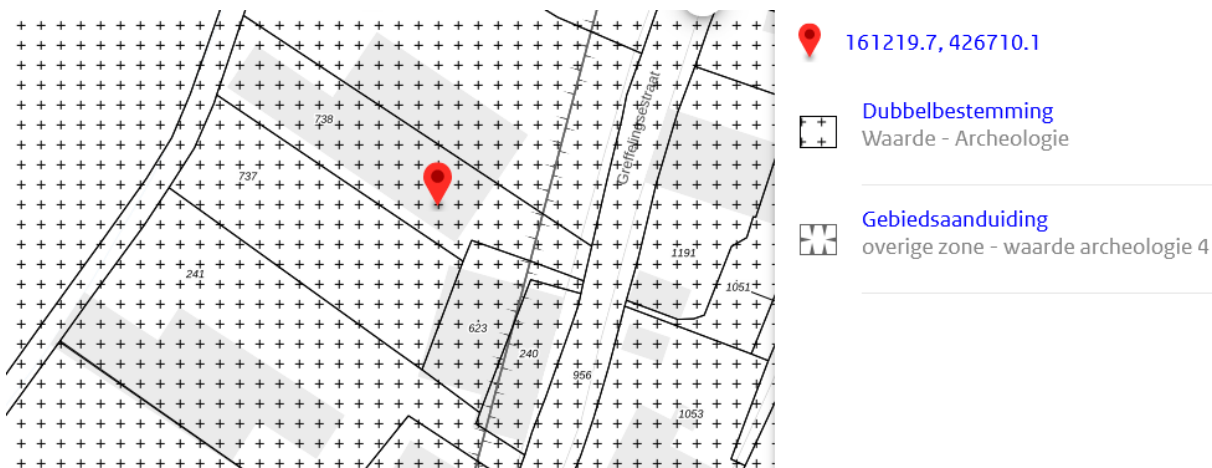
Deel plangebied Greffelingsestraat Alphen:

In het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal is voor het plangebied de bestemming Agrarisch – Komgebied opgenomen, met een bouwvlak. De toevoeging ‘Komgebied’ is met name bedoeld voor het behoud en herstel van landschappelijke en ecologische waarden. (En daarnaast een dubbelbestemming ter bescherming voor de archeologische waarden in de ondergrond.)



Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied, de rode pijl is het plangebied, bron: ruimtelijkeplannen.nl

In het bestemmingsplan Archeologie is voor het plangebied de dubbelbestemming ‘waarde – archeologie 4’ opgenomen ter plaatse van de te slopen agrarische schuur, dit als vervanging van de in het bestemmingsplan Buitengebied aangegeven archeologische verwachtingswaarde ‘middel’. Nabij de Greffelingsestraat is de dubbelbestemming ‘waarde – archeologie 1’ opgenomen.



Verbeelding bestemmingsplan archeologie, de rode pijl staat ter plekke van de te slopen schuur in het plangebied, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

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

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

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie Trambaan Boven-Leeuwen

Het plangebied ligt ca. 50m buiten de verkeerskundige bebouwde kom van Boven-Leeuwen. Het is een landelijke omgeving als overgangsgebied tussen Boven-Leeuwen en Beneden-Leeuwen.

In de bestaande situatie is het plangebied onbebouwd en in gebruik als weiland. Aan de oostzijde ligt een vrijstaand woonhuis en vervolgens sportvelden. Richting het zuiden ligt achter het plangebied een sportveld, daarna een agrarisch perceel en vervolgens de Van Heemstraweg. Aan de westzijde ligt een weiland, vervolgens een vrijstaand woonhuis en een hoveniersbedrijf. Daarna zijn enkele honderden meters landerijen voordat de bebouwde kom van Beneden-Leeuwen wordt bereikt.

Aan de overzijde van de Trambaan aan de noordwestzijde is een agrarisch bedrijf. Direct ten noorden zijn landerijen en vervolgens zicht op het dorp Boven-Leeuwen.



plangebied vanaf de Trambaan



Trambaan in oostelijke richting (google maps)



Trambaan in westelijke richting (google maps)



overzijde Trambaan, zicht op Boven-Leeuwen

2.2 Toekomstige situatie Trambaan Boven-Leeuwen

Het doel van het bestemmingsplan is de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen met de mogelijkheid voor de bouw van een vrijstaande woning. Voor deze ontwikkeling is een inrichtingsplan gemaakt, zie ook bijlage 1 bij deze toelichting.

Inrichtingsplan

Boven-Leeuwen kent in de bestaande situatie aan de zuidzijde van de Trambaan een geleidelijke overgang van het dorp naar een landelijke omgeving, met de sportvelden en bebouwing op onregelmatige afstanden. De toevoeging van een extra woning past in een geleidelijke overgang van van buitengebied naar bebouwde kom. Omdat de nieuwe woning tussen de bestaande bebouwing komt, heeft het geen invloed op het open gebied tussen Boven-Leeuwen en Beneden-Leeuwen verder westelijk aan de Trambaan.

Het perceel wordt landschappelijk ingericht, zodat een landelijke uitstraling richting het open gebied behouden blijft. De bestaande groenstrook aan de zuidzijde – ook als afscheiding naar het trainingsveld – blijft bestaan. Aan de westzijde van het perceel wordt een rij fruitbomen gepland als afscheiding. Het parkeren wordt aan de zijkant van het perceel opgelost en afgeschermd door middel van hagen.

Op het inrichtingsplan zijn de aan te planten soorten opgenomen met plantafstanden. Het betreft streekeigen soorten.



inrichtingsplan, zie bijlage 1

De nokrichting van de nieuwe woning is haaks op de weg, de Trambaan. Hiermee blijft het doorzicht zoveel mogelijk behouden.

De nieuwe woning en bijgebouw krijgen een traditionele uitstraling met een enkelvoudige hoofdvorm.



Impressie van de voorgevel van de nieuwe woning, Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur

Bouwmogelijkheden

Met het plan wordt de bouw van een vrijstaand woonhuis mogelijk gemaakt. In het inrichtingsplan is de woning opgenomen met een nokrichting haaks op de weg, met een bijgebouw aan de oostzijde van de woning.

De inrit blijft op dezelfde positie als de bestaande inrit, in het midden van het perceel.

De bouwregels komen overeen met de standaard regels voor woningen in het buitengebied. Dat is een maximale goothoogte van 5 meter, een maximale bouwhoogte van 10 meter en een inhoud van maximaal 800m³. De positie van de woning is vastgelegd, door het opnemen van een bouwvlak op de verbeelding, dit bouwvlak heeft een lengte van 10m aan de Trambaan en een diepte van 18m. Het ontwerp van de woning dient aan te sluiten bij het dorpskwaliteitsplan en het dorpspaspoort Boven-Leeuwen van de gemeente West Maas en Waal, zie ook 3.3 hierna.

Voor de bijgebouwen is een zone opgenomen vanaf 3 meter achter de voorgevel.

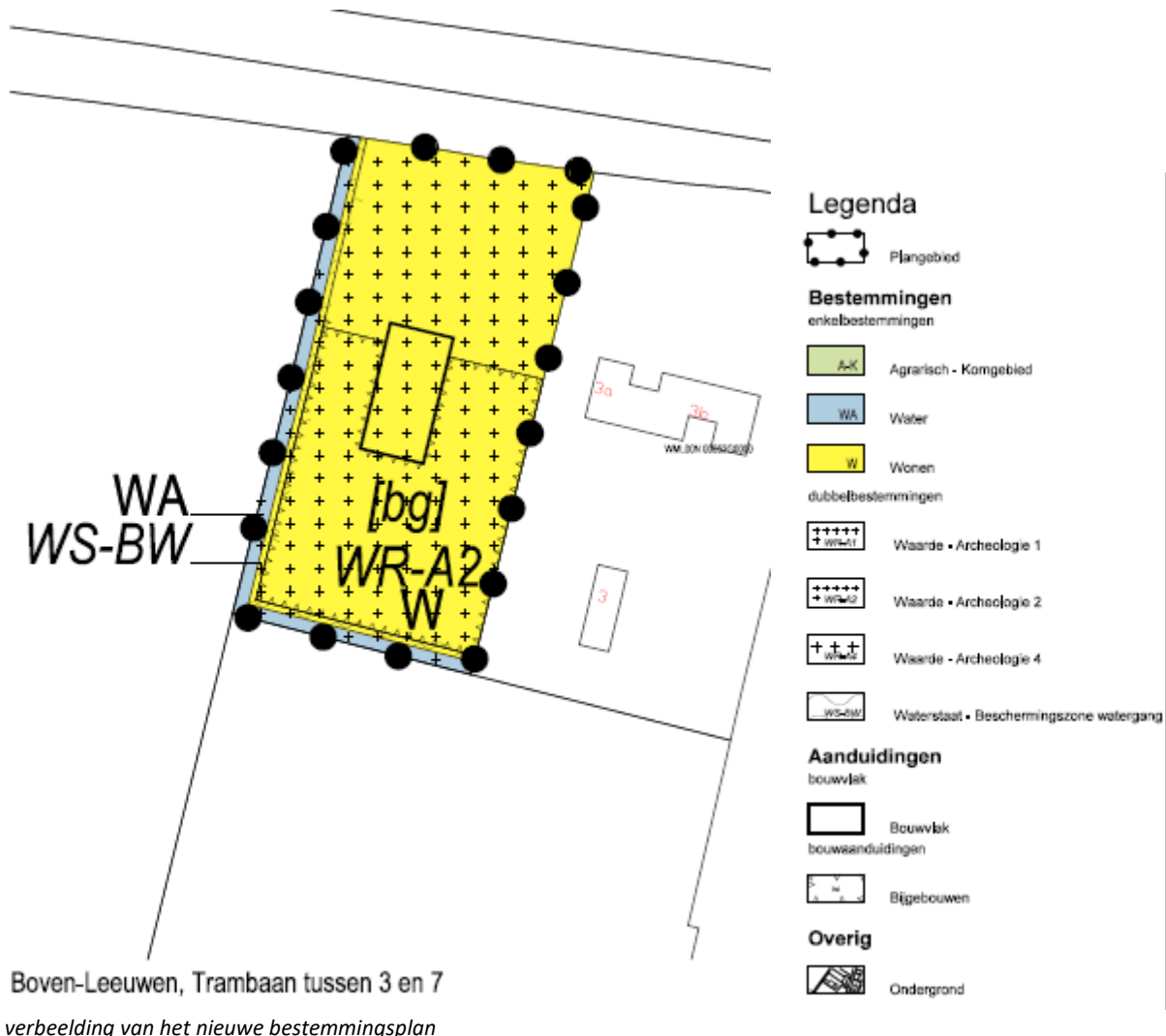
Het bouwvlak ligt op ruime afstand van de weg, ca. 30m. Hiermee wordt beoogd om zichtlijnen en het landschappelijke karakter te behouden.

Bestemmingsplan

De agrarische bestemming van het perceel vervalt en wordt gewijzigd in wonen. Er is een bouwvlak opgenomen binnen het bestemmingsvlak wonen, daarmee komt de woning op de locatie als op het inrichtingsplan is opgenomen.

De dubbelbestemming ter bescherming van mogelijke archeologische waarden blijft gehandhaafd.

Aan de west- en zuidzijde van het perceel ligt een B-watgang. Deze is in de verbeelding van dit voorliggende bestemmingsplan eveneens als dubbelbestemming opgenomen en vertaald in de regels.



Toegangsinrit en parkeren

De huidige inrit naar het weiland ligt in het midden van het perceel. In de nieuwe situatie met het woonhuis is dit ongewijzigd.

Er dient op eigen terrein te worden geparkeerd, het perceel is hiervoor ruim voldoende groot. Tenminste 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. In het inrichtingsplan is voldoende ruimte voor tenminste 4 parkeerplaatsen, aan de noordoostzijde is hiervoor een locatie aangegeven. In de regels van het bestemmingsplan is het realiseren van parkeerplaatsen geborgd.

2.3 Trambaan Boven-Leeuwen

Op het perceel Greffelingsestraat 35 was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd. Deze activiteiten zijn inmiddels beëindigd. Op onderstaande foto is het bedrijf en het bijbehorende agrarische bouwvlak aangegeven.

De huidige situatie aan de Greffelingsestraat is enigszins bijzonder. De bedrijfswoning staat op enige afstand van de Greffelingsestraat. Vóór de woning staat een bijgebouw, dat behoort bij de woning op nr. 33. De bedrijfswoning van nr. 35 is daardoor vanaf de straat nauwelijks zichtbaar.

Direct aan de Greffelingsestraat staat een schuur. Deze is gebouwd rond 1930 en heeft een karakteristieke verschijningsvorm, onder meer vanwege de houten betimmering en het rode pannendak. Door de ligging op korte afstand van de weg heeft de Greffelingsestraat hier een smal beeld.

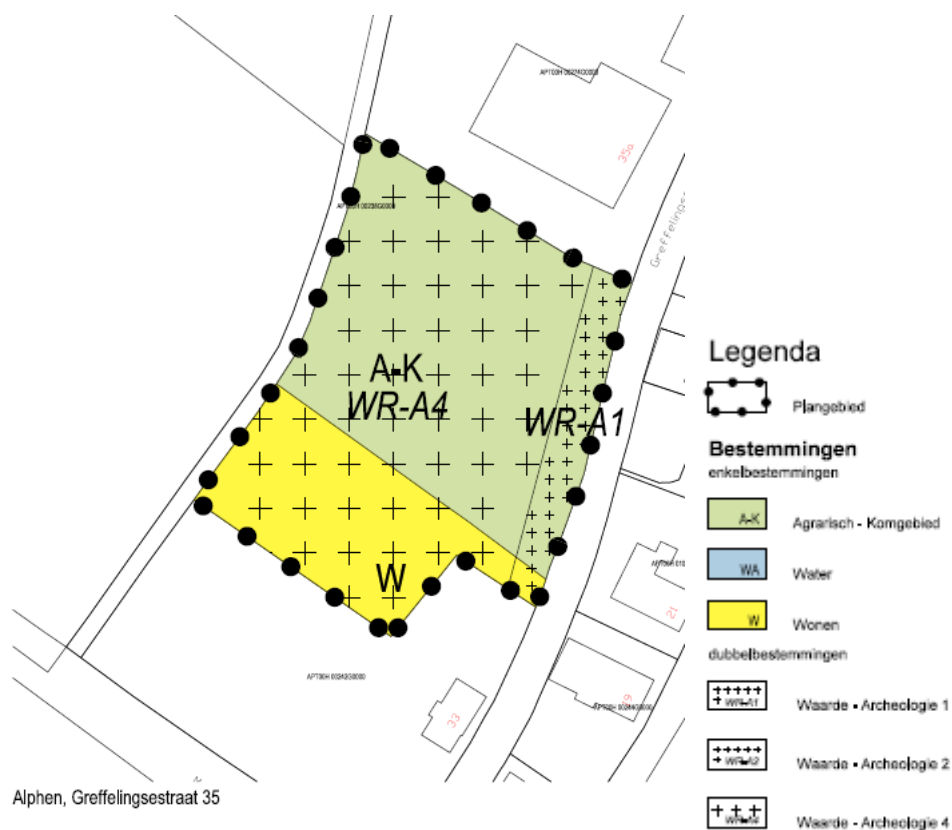


Luchtfoto van de locatie + aanduiding agrarisch bouwvlak, bron: ruimtelijkeplannen.nl



huidige schuur aan de Greffelingsestraat

Om de ontwikkeling aan de Trambaan in Boven-Leeuwen mogelijk te maken wordt in het gebied aan de Greffelingsestraat een aantal agrarische schuren gesloopt en het agrarische bouwvlak verwijderd. De bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een 'burger' woonhuis en de schuur direct achter de bestaande woning krijgt eveneens de bestemming wonen. Voor het overige deel van het plangebied blijft de agrarische bestemming gehandhaafd – zonder bouwvlak.



verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan voor het deelgebied Greffelingsestraat Alphen

Ter borging van de sloop van de schuren is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen met verwijzing naar een slooptekening met aanduiding van de te slopen schuren.



slooptekening Greffelingsestraat Alphen, zie bijlage 1 bij de regels

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

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

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Planspecifiek

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Planspecifiek

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

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

Algemeen

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

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

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van 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. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming en de toevoeging van een woonhuis. Deze extra woning is getoetst aan het gemeentelijke toetsingskader voor woningbouw, zie 3.4 gemeentelijk beleid hierna. Het is daarmee passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, dit programma is op haar beurt weer regionaal afgestemd. De woningen worden niet meer voorzien van een aardgasaansluiting. Hiermee is de ontwikkeling passend binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

Het beoogde ontwikkeling is passend binnen de provinciale beleidskaders.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Dorpen

Op 30 april 2015 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie Dorpen 2025' vastgesteld. Hierin wordt voor de komende jaren aangegeven waarin moet worden geïnvesteerd. Per kern wordt aangegeven welke waarden belangrijk zijn en waar ruimtelijke opgaven liggen voor de toekomst. De 15 speerpunten uit de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 vormden daarvoor het uitgangspunt. In de visie worden afwegingen en keuzes gemaakt met betrekking tot concrete ruimtelijke initiatieven.

Boven-Leeuwen

Boven-Leeuwen vormt een verbinding tussen de brede oeverwal en de Waalbandijk. De ruimtelijke structuur 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.



Boven-Leeuwen landschappelijke inpassing uit Structuurvisie Dorpen, met aanduiding van de planlocatie

In de structuurvisie is voor de Trambaan in het onderdeel landschappelijke inpassing de aanduiding opgenomen 'beeldbepalend opgaand groen'. Dit betreft een rij iepen bomen in een regelmatige onderlinge afstand aan de zuidzijde van de straat.

Voor Boven-Leeuwen wordt als 'kans' aangegeven dat de nieuwe woningbouwlocatie aan de westzijde van het dorp kan worden ingezet om de dorpsrand aan die zijde een ontspannen dorpskarakter te geven. En vice versa als 'bedreiging' dat de nieuwe woningbouwlocatie aan de westzijde van het dorp de dorpsrand kan leiden tot een sterkere randvorming en kan de relatie tussen het bebouwingslint en het landschappelijk gebied verzwakken.

Voor Boven-Leeuwen zijn zes ruimtelijke opgaven benoemd. Daarvan hebben de opgaven 'westzijde van het dorp' en 'bebouwingslinten' relatie tot het plangebied.

Voor de westzijde van het dorp zijn twee deelopgaven geformuleerd:

- Nieuwe woningbouwlocatie
Voor de westzijde van het dorp is een nieuwbouwlocatie aansluitend op de Leeuwenborgh opgenomen. Met deze ontwikkeling kan het realiseren van een zachte dorpsrand voor de totale woningbouwlocatie worden meegenomen
- 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.



Legenda

-  Ontwikkelingslocatie woningbouw
-  Landschappelijke inpassing

Opgave 'westzijde van het dorp' uit Structuurvisie Dorpen, met aanduiding van de planlocatie

Voor de bebouwingslinten zijn eveneens twee deelopgaven opgenomen:

- Onderzoek verdichting bebouwingslinten Boven-Leeuwen
Een verdere grootschalige of clusterwijze uitbreiding van het dorp is niet gewenst. De verwachte woningbehoefte is zodanig dat deze kan worden opgevangen in kleinschalige ontwikkelingen. De bebouwingslinten geven mogelijkheden voor herontwikkeling en verdichting van erven.
- Bebouwingslinten als entree
Een deel van de Florastraat voldoet niet aan de belevingswaarde van een historisch lint. Onderzocht kan worden hoe aan die belevingswaarde tegemoet kan worden gekomen. Zowel de Florastraat als de Molenstraat mogen een meer herkenbare entree vormen van het dorp. Een landschappelijke inrichting kan hieraan een goede bijdrage leveren.

Structuurvisie in relatie tot het plangebied

Tussen de noordzijde van het plangebied en de straat staan iepen als onderdeel van de rij langs de hele Trambaan. Deze bomen geven een fraaie, landelijke geleiding vanuit het dorp naar het buitengebied en blijven gehandhaafd.

Opgave Boven-Leeuwen, bebouwingslinten:

In de structuurvisie is de studie naar verdichting van de bebouwingslinten afgekaderd voor de Molenstraat, de Florastraat en de Kampsestraat. Door de verruiming van het toetsingskader (de verkeerskundige bebouwde kom) is deze mogelijkheid/onderzoek naar verdichting van de bebouwingslinten ook voor de Trambaan van toepassing.

Met het plan wordt de entree van het dorp aan de westzijde niet gewijzigd en heeft geen invloed op de deelopgave voor de bebouwingslinten.

Dorpskwaliteitsplan en dorpspaspoort

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

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

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

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

Dorpskwaliteitsplan en dorpspaspoort Boven-Leeuwen in relatie tot het plangebied



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

De Trambaan is niet aangemerkt als structuurdrager qua bebouwing of een specifieke functionele karakteristiek. Wel is de groenstructuur langs de weg aangegeven, zie ook de structuurvisie hierboven.

In het dorpspaspoort Boven-Leeuwen zijn in het algemeen spelregels opgenomen, waaronder

- Sluit aan bij de dorpse maat, schaal en uitstraling van de bestaande woningen in Boven-Leeuwen. Eén of twee lagen met een kap is passen. Gevels van baksteen (in diverse tinten) en antracietkleurige pannen zijn kenmerken die veel voorkomen
- Langs de oudere wegen in het dorp ligt de nadruk op vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen, overwegen met een zadeldak. Rijwoningen passen juist in de wijken en buurten die zich achter de oude wegen bevinden.

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

> SPELREGELS ONTWIKKELINGEN BEBOUWINGSLINTEN

- » Behoud de drie bebouwingslinten als groene entrees naar het dorp.
- » Zorg ervoor dat nieuwe bebouwing in eerste instantie direct aan de weg staat, net zoals de bestaande bebouwing.
- » Zorg direct aan de weg voor een dorpse korrelgrootte: vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen zijn hier passend.
- » Oriënteer deze woningen op de weg.
- » Achter de eerstelijnsbebouwing zou een verdere uitbreiding in de vorm van woningbouw of bedrijvigheid aan huis kunnen plaatsvinden, bijvoorbeeld in de vorm van een erf of een klein buurtje dat zich uit het zicht van de weg bevindt.
- » Zorg voor een groene uitstraling van het nieuwe erf/buurtje en voor groene erfafscheidingen naar alle zijden.
- » Sluit qua bouwhoogtes en kapvorm aan bij de omliggende bebouwing. Bouw maximaal twee lagen hoog met kap.
- » Moderne erf woningen zijn goed denkbaar, mits ze een landelijke uitstraling hebben.
- » Bebouwing achter de hoofdwoning heeft de uitstraling van "bijgebouwen", bijvoorbeeld schuurwoningen.

Dorpspaspoort Boven-Leeuwen, bebouwingslinten

Het inrichtingsplan is aan de hand van de aangegeven spelregels opgesteld, met groene erfafscheidingen, een woning georiënteerd op de weg. Met een maximale goothoogte van 5 meter en kap van 10 meter, wordt de bouwhoogte maximaal twee lagen met een kap.

Landschapsontwikkelingsplan

Door de gemeente West Maas en Waal is een landschapsontwikkelingsplan vastgesteld. Het doel van dit LOP is om als gemeente nadrukkelijk in samenwerking met maatschappelijke organisaties die betrokken zijn bij het landschap en met particulieren actief vorm te geven aan behoud en ontwikkeling van streekeigen landschapswaarden.

Landschapsontwikkelingsplan in relatie tot het plangebied

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

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

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

Het inrichtingsplan voor het plangebied is mede aan de hand van de kenmerken van het Waaloeverlandschap ontworpen. Opgenomen zijn een rij hoogstam fruitbomen aan de westelijke perceelsgrens als overgang naar het landschap.

De bomen langs de Trambaan (openbaar gebied) en de groenstrook aan de zuidzijde van het perceel blijven ongewijzigd.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

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

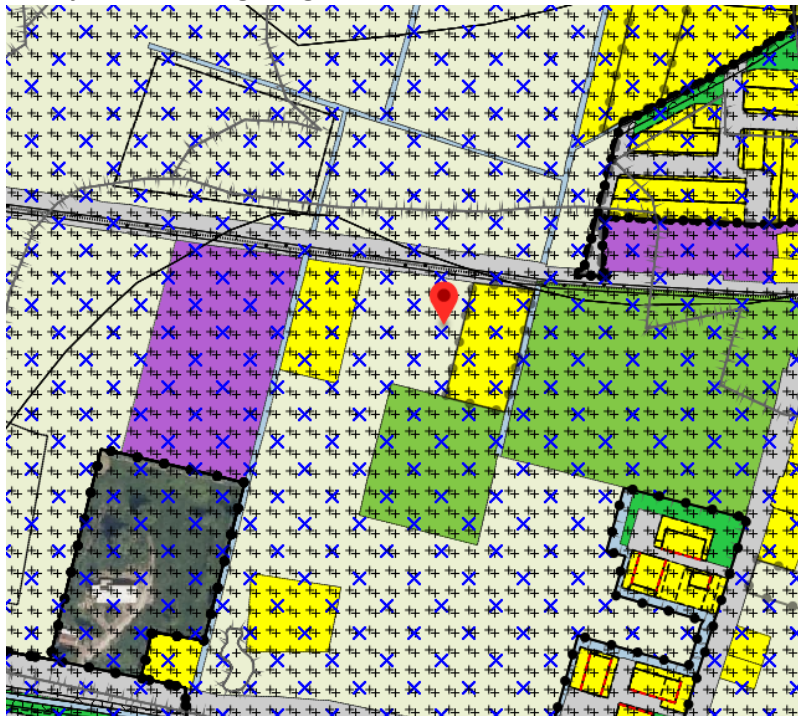
4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

De omgeving van het plangebied kan worden gekenmerkt als een rustig woongebied. Het plan maakt een nieuwe milieugevoelige functie mogelijk in de vorm van wonen.

Bedrijven in de omgeving



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan, het plangebied ligt op de locatie met de rode punt. De bestemmingsvlakken voor wonen zijn geel, lichtgroen is agrarisch, groen is sport, donkergroen is groen en de paarse vlakken hebben een bedrijfsbestemming. (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In de omgeving zijn enkele bedrijven aanwezig, te weten:

Trambaan 9

- hovenier
- bestemmingsplan: bedrijf, groenverzorgingsbedrijf
- Milieucategorie: 3.1 (groter dan 500m²)
- Richtafstand: 50 meter (geluid)
- Afstand tot plangebied: 85 meter

Trambaan 4

- meubelzaak
- bestemmingsplan: bedrijf, meubeltoonzaal
- Milieucategorie: 1
- Richtafstand: 10 meter (geluid)
- Afstand tot plangebied: 90 meter

Trambaan 1

- sportvelden
- bestemmingsplan: sport
- milieucategorie: 3.1 veldsportcomplex met verlichting
- richtafstand: 50 meter (geluid)
- afstand tot plangebied: 0 meter (trainingsveld ten zuiden)
45 meter (hoofdvelden oostzijde)

Steenstraat 15

- opslagloods, agrarisch verwant
- bestemmingsplan: bedrijf, niet nader omschreven
- milieucategorie: 2
- richtafstand: 30 meter (geluid)
- afstand tot plangebied: 250 meter

De richtafstand voor de sportvelden wordt niet aan voldaan. In het jaar 2013 is onderzoek gedaan naar de effecten van licht en geluid vanaf het sportcomplex op de destijds nieuw te bouwen woning Trambaan 3. Deze woning ligt direct oostelijk van het plangebied. In vergelijking met het plangebied ligt de woning Trambaan 3 op een gelijke afstand van het zuidelijke trainingsveld en ligt Trambaan 3 meer nabij de hoofdvelden aan de oostzijde. Op grond hiervan zijn voor het voorliggende plangebied dezelfde onderzoeksrapporten gehanteerd, deze zijn toegevoegd in de bijlagen 3 - geluid en 4 – licht.

Geluid sportvelden:

In de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering editie 2009 wordt voor een veldsportcomplex met verlichting een richtafstand voor geluid van 50m gehanteerd. De afstand van de destijds nieuwe woning Trambaan 3 bedraagt ca. 6 meter tot het dichtstbijzijnde veld. Wanneer alle activiteiten op de sportvelden worden beoordeeld, met als toetsingskader de kwantitatieve normen uit het activiteitenbesluit, is er in beperkte mate hinder te verwachten van met name het maximaal geluidsniveau veroorzaakt door geschreeuw van sporters in de dag- en avondperiode en de scheidrechtstfluit op wedstrijddagen. Een overschijding van 2dB op twee gevels van Trambaan 3 treedt op.

Wanneer het maximale binnenniveau geluid voor de woning Trambaan 3 gegarandeerd kon worden van 55dB(A) in de dagperiode en 50dB(A) in de avondperiode (zie de normen van het Activiteitenbesluit) dan kon worden gesproken van een goede ruimtelijke ordening voor Trambaan 3 en hoefde het geluid geen beltsel te zijn voor de plannen. Om deze niveaus te garanderen waren slechts beperkte maatregelen noodzakelijk zoals kierafdeling, gezien de minimale overschijding. De betreffende overschijding waren gemeten op de oostelijke en zuidelijke gevel van de nieuwe woning.

De afstand van de nieuwe woning in het voorliggende plan is vanaf de oostgevel naar het sportcomplex ca. 60m ten opzichte van 16m voor de woning Trambaan 3. Hier worden geen overschijdingen verwacht.

De afstand van de nieuwe woning in het voorliggende plan is vanaf de zuidgevel naar het trainingsveld ca. 30m, ten opzichte van ca. 6 meter voor de achterste woning vna Trambaan 3. Op grond hiervan worden ook geen overschijdingen verwacht voor de nieuwe woning in het voorliggende plan.

Licht sportvelden:

In november 1999 en juni 2003 publiceerde de commissie lichthinder van de NSVV (Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde) twee algemene richtlijnen aangaande grenswaarden voor lichthinder. Het in 2013 gedane onderzoek naar lichthinder voor Trambaan 3 is gebaseerd op deze richtlijnen, zie bijlage 4.

De conclusie van dit onderzoek was dat er geen sprake was van lichthinder in de zin van de opgestelde grenswaarden voor Trambaan 3.

Het voorliggende plan ligt voor een belangrijk deel op een grotere afstand van de lichtbronnen op de sportvelden en een enkele lichtbron – op het trainingsveld – ligt op een vergelijkbare afstand.

Op grond hiervan kan voor het voorliggende plan worden geconcludeerd dat geen overschrijdingen worden verwacht op grond van dit aspect.



lichtberekeningspunten in het lichtonderzoeksrapport, zie bijlage 3

Agrarische percelen in de omgeving

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

Aan de overzijde van de Trambaan richting Beneden-Leeuwen ligt een agrarisch bouwvlak op ca. 90m afstand hemelsbreed. In het bestemmingsplan is hiervoor glastuinbouw aangegeven, hier is een fruitbedrijf met o.a. fruitteelt in de openlucht. De meest nabije boomgaarden zijn op ca. 200m afstand van het plangebied, dit is ruimschoots verder dan de standaardafstand van 50m voor een spuitzone.

De afstand tot het agrarische bouwvlak is zodanig dat dit geen effect heeft op het plangebied en de wijziging van het plangebied naar wonen geen effect in de zin van gebruiksmogelijkheden van het agrarische bouwvlak.

Conclusie

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

4.3 Bodem

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

Voor de ontwikkeling is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. Dit onderzoek betrof het volledige nieuwe bestemmingsvlak wonen.

In het voorafgaande onderzoek is geconstateerd dat het perceel in het verleden gebruik is geweest als (fruit)boomgaard en op grond daarvan niet kon worden uitgesloten dat restanten van organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's) in de bovengrond aanwezig zouden zijn. Daarnaast zijn in de bovengrond van het zuidwestelijke deel puintresten aangetroffen. Bij de aanwezigheid van puintresten kan ook asbestverdacht materiaal aanwezig zijn.



situatie met onderzoekspunten, bron: rapport milieukundig bodemonderzoek

In de analyses van de boormonsters is geen asbest aangetroffen. Ook is er geen verontreiniging met OCB aangetond. In de boven- en ondergrond zijn wel lichte overschrijdingen aangetroffen van PCB en nikkel. Ook in het grondwater is een lichte verontreiniging aangetroffen van barium en naftaleen. De verontreinigingen zijn niet zodanig dat nader onderzoek nodig is.

Conclusie

Op grond van de milieukundige kwaliteit van de bodem is er geen bezwaar voor de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zonder meer elders worden toegepast. Op hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Op grond van kostenefficiëntie zal zoveel mogelijk vrijkomende grond binnen het plangebied worden hergebruikt in plaats van af te voeren.

4.4 Wegverkeerslawaaai

Wonen is een geluidsgevoelige functie ingevolge de Wet geluidhinder.

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

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

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

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

De locatie is buiten stedelijk en omliggende wegen hebben 1 of 2 rijstroken, de in aanmerking te nemen zone is 250 meter. Binnen deze zone liggen de wegen de Trambaan en de Standerdmolen.

De Trambaan ligt buiten de verkeerskundige bebouwde kom en heeft een snelheidsbeperking van max. 60 km/uur.

De Standerdmolen ligt binnen de zone van 30 km/uur voor de gehele verkeerskundige bebouwde kom van Boven-Leeuwen. 30 Km/uur wegen hebben volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geen zone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet het geluid van die wegen wel worden onderzocht.

De Omgevingsdienst Rivierenland heeft op verzoek van de gemeente West Maas en Waal voor de beoordeling van het voorafgaande principeverzoek een (globaal) model opgesteld om te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Lden) voor het wegverkeer wordt overschreden.

Dit globale model laat zien dat met de positionering van de woning net wordt voldaan aan de grenswaarde. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

De positie van de woning is niet naderbij de weg gekomen ten opzichte van het eerdere principeverzoek. Op grond daarvan voldoet het plan aan de voorkeursgrenswaarde. Het aspect wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor dit plan, een aanvullend onderzoek is niet nodig.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden.

Dit is opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Artikel 5.16

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

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

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

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

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

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten: het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aangehouden.

Planspecifiek

Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron. Hierdoor vormt het plangebied geen belemmering voor nabijgelegen woningen of andere (beperkt) kwetsbare objecten.

Het plan heeft wel betrekking op kwetsbare objecten, maar uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Bevi;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen;
- het invloedsgebied van een relevante transportweg of een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water.

Het aspect externe veiligheid is hierdoor voor het plangebied niet relevant.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan. Onder externe veiligheid wordt verstaan het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.7 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. In het Activiteitenbesluit staan geurnormen en vaste afstanden die gelden binnen en buiten de bebouwde kom op een geurgevoelig object.

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m ³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd, dan gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

Planspecifiek:

In de nabijheid van het plangebied is geen veehouderij gevestigd. Het meest nabij gelegen agrarische bedrijf ligt op ca. 90m aan de Trambaan, dit is een fruitbedrijf en geen veehouderij. De Wet geurhinder en veehouderij is niet van toepassing.

Conclusie:

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

4.8 Water

Regelgeving

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

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

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

Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

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

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer moeten zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen moeten worden vermeden om watervervuiling te voorkomen.

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

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

- a. Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.

- b. Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater moeten worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100 % afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).
- c. Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

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

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

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

Uitgangspunten gemeente

VGRP 2018 - 2022

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

In 2020 moeten gemeenten verankerd hebben hoe ze omgaan met waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hittestress. Riolsystemen (ondergronds) hebben bij hevige buien niet altijd voldoende capaciteit voor de afvoer en berging van het hemelwater. Voor het borgen van een adequate afvoer en berging van het hemelwater moet ook gebruik worden gemaakt van de inrichting van de openbare ruimte (bovengronds). Daarmee wordt de gemeentelijke zorgplicht meer bovengronds zichtbaar in wegen en groen en is de relatie met ruimtelijke ordening, openbare ruimte en vergunningverlening cruciaal.

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

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

Planspecifiek:

Waterberging:

Het plan maakt de bebouwing mogelijk van een in de huidige situatie onbebouwd terrein. In de nieuwe situatie wordt het plangebied bebouwd met een woning en bijgebouw(en), daarnaast erfverharding.

Het bouwvlak voor het hoofdgebouw is 200m², daarnaast kunnen maximaal 150m² aan bijgebouwen worden gebouwd (op basis van het bestemmingsplan 80m², gezien de grootte van het perceel zal dit vergunningsvrij kunnen worden uitgebreid tot maximaal totaal 150m² aan bijgebouwen). De totale omvang aan gebouwen is dan maximaal 350m².

Voor het plan is een inrichtingsplan opgesteld, dit inrichtingsplan gaat uit van een beperkte verharding van het erf. Op het voorerf wordt ca. 200m² verhard voor de oprit en parkeerplaatsen. Het achtererfgebied is ca. 1.000m² groot (excl. hoofdgebouw en maximale oppervlakte bijgebouwen). Het waterschap hanteert voor de verharding van kavels voor vrijstaande woningen van 70%, dat zou hier 700m² zijn.

Berekening in tabelvorm:		m ²	
woning		200	
bijgebouwen	bestemmingsplan	80	
	vergunningsvrij	70	
erfverharding			
	voorerf	200	Zie inrichtingsplan
	achtererfgebied	700	70% van resterend achtererf gebied
totaal	maximaal	1.050 m ²	
particulier	eenmalige vrijstelling	500	
verharding	te compenseren	550 m²	
compensatie	436m ³ /ha verharding	open water	
	664m ³ /ha verharding	technisch	bijv. infiltratiekratten

De berekende verharding komt dan totaal op 1.050m². De initiatiefnemer betreft een particulier, hiervoor heeft het waterschap Rivierenland de mogelijkheid om een eenmalige vrijstelling van 500m² verharding aan te vragen wanneer deze nog niet eerder is benut. Dat is hier het geval. Er resteert dan 550m² aan verharding te compenseren. De vuistregel hiervoor is dat 436m³ waterberging per hectare verharding moet worden gecompenseerd in open water of 664m³ waterberging in een technische voorziening als bijvoorbeeld infiltratiekratten.

Als compensatie is hier uitgegaan van een open waterberging, een vijver, deze is op het inrichtingsplan opgenomen. Deze vijver dient een capaciteit te hebben van tenminste 24m³, bij een

gemiddelde diepte van 0,30cm is dat een totale oppervlakte van 80m². Een overloop kan worden gemaakt naar de omliggende watergangen.

Vuilwater:

Voor de afvoer van vuilwater kan worden aangesloten op het vuilwaterrioolstelsel van de gemeente. Met de gemeente wordt te zijner tijd de wijze van aansluiting bepaald. De kosten voor de aansluiting zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Grondwater:

Het plangebied ligt in het peilgebied Quarles van Ufford QVU127. Het zomerpeil voor dit peilvak is vastgesteld op 4,85m +NAP, met een onder- en bovenmarge van 0,15m.

Ter voorkoming van grondwateroverlast bij bestaande en nieuwe bebouwing gelden richtlijnen voor drooglegging. Dit is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. De ontwatering is minimaal 1,0 meter boven de GHG voor bouwen met kruipruimte voor het maaiveld en komt dan op 6,0m +NAP uitgaande van het zomerpeil + de marge van 0,15m. Het bouwpeil ligt dan minimaal 0,30m hoger en komt dan op 6,3m +NAP. Het maaiveld ligt op ca. 5,7m +NAP.

Dat betekent dat het terrein op basis van het grondwater met ca. 30cm verhoogd moet worden ter plaatse van het bouwvlak van de nieuwe woning. Om te voorkomen dat hemelwater af gaat stromen naar omringende percelen, mag nabij de randen van het perceel het maaiveld niet worden opgehoogd. Gezien de omvang van het perceel kan dit ruimschoots binnen de landschappelijke inrichting worden opgevangen.



hoogteprofiel ter plaatse van het bouwvlak voor de woning, bron: ahn.arcgisonline.nl

Watergangen:

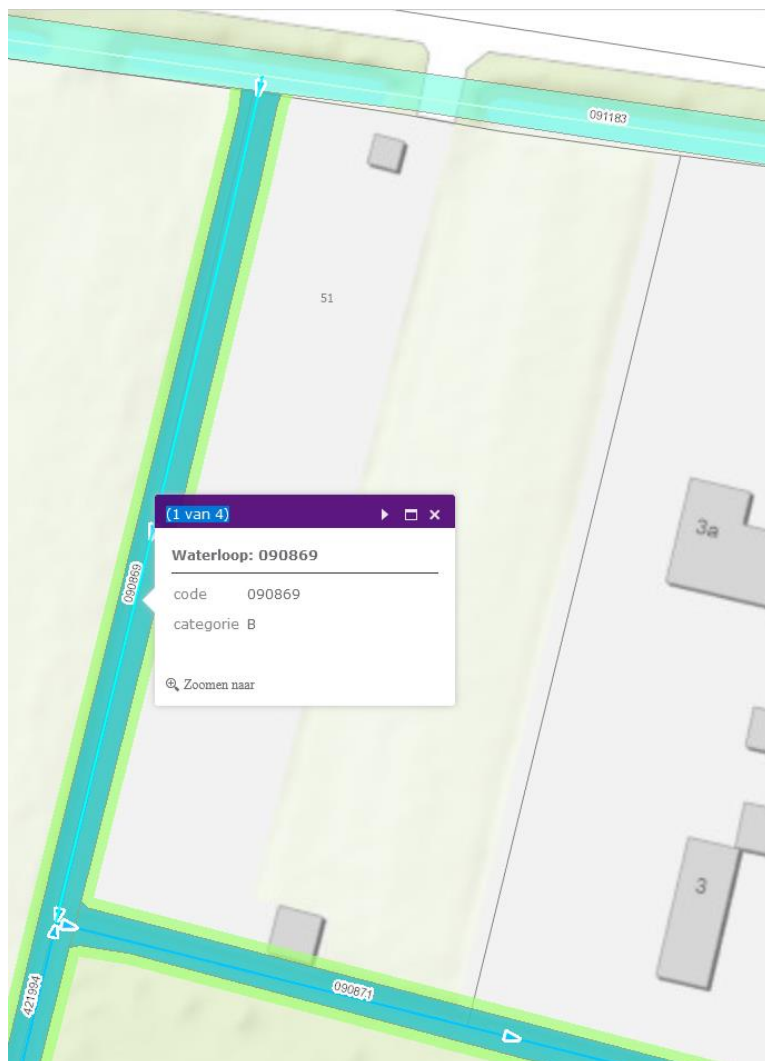
In het plangebied ligt aan de west- en zuidzijde een B-watergang. Ten noorden van het perceel, ligt een C-watergang langs de Trambaan, deze C-watergang ligt niet op het perceel.

Aan de west- en zuidkant ligt een B-watergang, deze heeft een beschermingszone van 1 meter. De perceelsgrens ligt in het midden van de watergang, zowel aan de zuidkant als aan de westkant. De watergang is ca. 4 meter breed. Op de verbeelding is de enkele bestemming 'water' opgenomen met een breedte van 2m en de dubbelbestemming 'beschermingszone watergang' met een breedte van 1m voor het borgen van de beschermingszone van de B-watergang.

Ten noorden van het perceel ligt langs de weg een C-watergang. Deze watergang ligt niet op het perceel en heeft geen vertaling in de verbeelding en de regels.

Het doel is om de bestaande inrit te handhaven, er hoeft geen wijziging te worden gedaan aan de C-watergang.

Voor het plan is een watertoets gedaan, deze is als bijlage 6 toegevoegd aan deze toelichting.

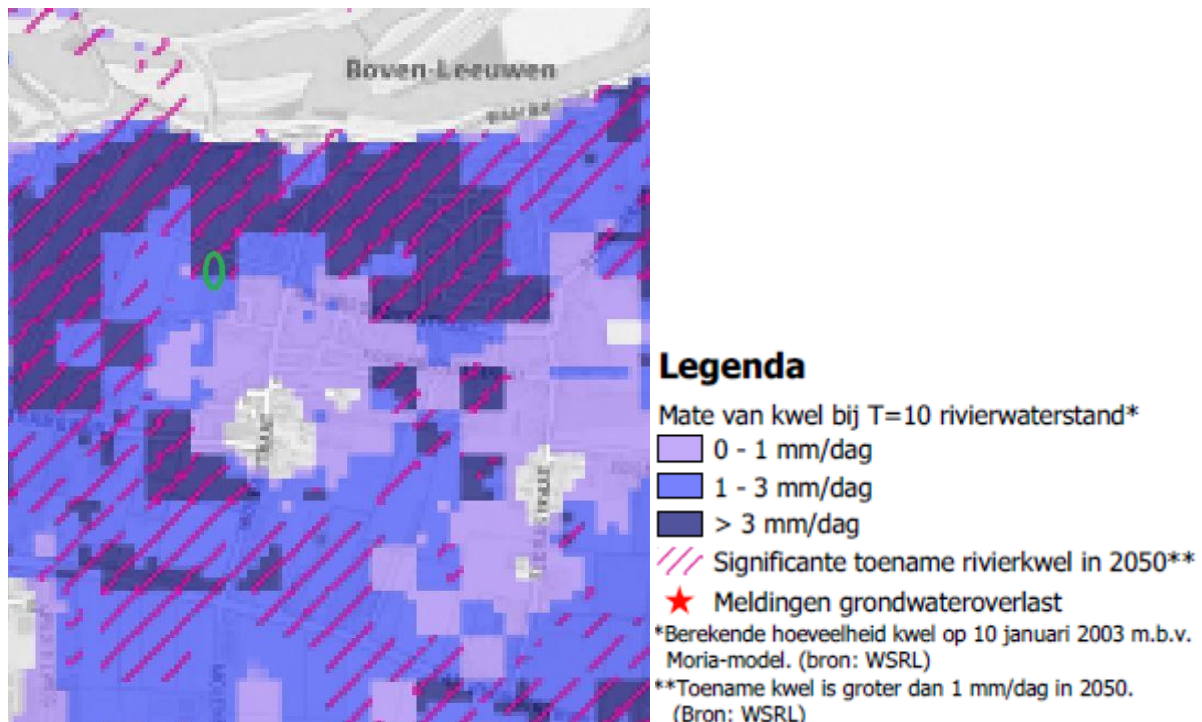


legger van het waterschap

Kwelwater:

Het plangebied ligt op een locatie met hoog risico op kwel bij hoge rivierwaterstanden. Het plangebied ligt in de bestaande situatie lager dan de openbare weg. Voor de bouw van de woning moet het plangebied opgehoogd worden, zie het grondwater hierboven. Met de ophoging kan het risico op kwelwater bij hoge rivierstanden worden verminderd.

Het huidige maaiveld ligt op ca. 5,7m +NAP (bron: AHN viewer). Voorafgaand aan de bouw dient het maaiveld rond de bouwplaats voor de woning ca. 30cm te worden verhoogd. Het vloerpeil van de nieuwe woning wordt tenminste 30cm boven maaiveld, op 6,3m +NAP.



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

Conclusie

Dit plan leidt niet tot relevante wijzigingen voor het aspect waterhuishouding. Wel dient het maaiveld ter plekke van de nieuwe woning met tenminste 30cm te worden opgehoogd vanwege de grondwaterstand. Voor de compensatie van de toename van de verharding wordt op het perceel een vijver van tenminste ca. 80m² aangelegd, met een gemiddelde diepte voor waterberging van 30cm. Met de gemeente moeten te zijner tijd afspraken worden gemaakt over de aansluiting op het vuilwater riool, de kosten hiervan zijn voor rekening van initiatiefnemer.

4.9 Ecologie

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

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

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

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

4.9.1 Soortenbescherming en gebiedsbescherming

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

Beschermde soorten

In het bureauonderzoek is gebleken dat in de omgeving van het plangebied diverse beschermde vogelsoorten, wezels of hermelijnen en vleermuizen voorkomen.

In het plangebied is een klein schuurtje aanwezig, er zijn geen bomen. In het schuurtje zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van beschermde soorten, ook is deze niet geschikt als broedplaats voor huismussen.

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', dit ligt op circa 740m ten noorden van het plangebied. Negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied worden niet verwacht als gevolg van het voorliggende plan, gezien het karakter van de ontwikkeling en de afstand tot Rijntakken.



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

Het plangebied ligt eveneens niet in het Gelders Natuurnetwerk of in de Groene Ontwikkelingszone. Effecten door het plan op het GNN of de GO worden niet verwacht.

Conclusie

Als gevolg van de ontwikkeling worden geen negatieve effecten verwacht op beschermde flora en fauna. Ook ligt het gebied niet in een Natura 2000-gebied of het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone, negatieve effecten op deze gebieden worden ook niet verwacht als gevolg van dit plan.

4.9.2 Gebiedsbescherming – stikstof

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

Voor het plan is een berekening gemaakt van de stikstofdepositie, zie bijlage 7. Het natuurgebied Rijntakken op ruim 700m afstand hemelsbreed is het meest nabije Natura 2000-gebied.

Er zijn Aeriusscalculaties gemaakt van de aanlegfase en de gebruiksfase wanneer de woning gereed is en bewoond wordt, deze berekeningen geven geen stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Rijntakken.

Voor de aanlegfase (bouwphase) is opgenomen dat deels gebruik wordt gemaakt van elektrisch bouw materieel. Gezien de ontwikkelingen in de elektrificering van het bouw materieel is dit materieel steeds beter verkrijgbaar en inzetbaar.

Conclusie

Voor de aanlegfase en voor de gebruiksfase is geen sprake van stikstofemissie op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Rijntakken.

4.10 Cultuurhistorie & archeologie

Cultuurhistorie

In het plangebied is geen bebouwing aanwezig en heeft het gebied cultuurhistorisch geen specifieke waarde. Ook in het dorpskwaliteitsplan heeft het plangebied geen specifieke beschermingsaandacht.

Archeologie

Het plangebied is in het (paraplu)bestemmingsplan 'Archeologie West Maas en Waal' voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de aanduiding 'waarde archeologie 2'. Binnen deze aanduiding zijn bodemingrepen toegestaan tot een oppervlakte van 500m² en dieper dan 40cm. Bij een grotere ingreep dient een specifieke vergunningaanvraag te worden gedaan, voorafgaand aan een archeologisch onderzoeksrapport.

Het bouwvlak voor de nieuwe woning is ca. 200m², daarnaast kan ca. 150m² maximaal aan bijgebouwen worden gebouwd (bestemmingsplan 80m² + vergunningsvrije bouw mogelijkheden). Dit is totaal maximaal 350m², dit blijft onder de oppervlaktemaat van 500m². Op grond hiervan is geen archeologisch onderzoek gedaan voor deze ontwikkeling. De archeologische bescherming van het plangebied is ongewijzigd gehandhaafd en geborgd in de regels van dit plan, zie hiervoor artikel 7 van de regels.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie is er geen belemmering voor het plan en vanuit het aspect archeologie wordt de bestaande planologische bescherming in het nieuwe plan overgenomen.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Op de Trambaan is een maximum snelheid van 60km per uur toegestaan. De weg is ca. 7m breed, dat is inclusief fietssuggestiestroken aan weerszijden van de weg. Het aantal verkeersbewegingen is beperkt.

Als gevolg van de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen zal het aantal verkeersbewegingen ter plekke van de Trambaan toenemen. Dit is beperkt, de verwachting van de verkeerstoename zal gemiddeld maximaal 10 verkeersbewegingen per etmaal zijn. Per saldo gaat het om geringe wijzigingen en zal het niet wezenlijk van invloed zijn op de verkeersbelastingen en verkeerssituatie ter plekke.

Toegang

De bestaande inrit naar het weiland blijft op de bestaande locatie gehandhaafd. Deze zal worden verhard, overeenkomstig te doen gebruikelijk voor een inrit naar een woonperceel.

Dit heeft geen effect op de verkeerssituatie ter plekke, er zijn geen kruizingen of belanghebbende verkeerssituatie in de nabijheid van het plangebied.

Parkeren

In de Nota Parkeren 2019 van de gemeente West Maas en Waal zijn parkeernormen opgenomen. De parkeernorm voor woningen buiten het centrumgebied is 2,3 per woning. Dit betekent dat voor deze woning 3 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Het perceel is hiervoor ruim voldoende groot. Bij de vergunningaanvraag voor de bouw van het woonhuis dient een situatietekening met aanduiding van de parkeerplaatsen onderdeel te zijn van de in te dienen stukken.

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

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

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

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Planspecifiek

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

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

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

Het plangebied ligt juist buiten de verkeerskundige bebouwde kom van Boven-Leeuwen. De oppervlakte van het plangebied is 2.895m² en 1 woning. Dit ligt ver onder de norm voor m.e.r.-beoordelingsplichtig.

De voorgenomen activiteiten in het plan liggen ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Gelet hierop kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

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

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

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

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

5.2 Algemene opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Slotregel

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

5.3 Dit bestemmingsplan

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

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

Agrarisch – Komgebied (artikel 3)

In het plangebied is geen agrarisch bouwvlak opgenomen. Binnen de bestemming Agrarisch – Komgebied mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd. Dit zijn bijv. recreatieve voorzieningen als een picknickbank, perceelsafscheidingsen en ook is het mogelijk een paardenbak te realiseren.

Water (artikel 4)

Langs de rand van het plangebied ligt aan de zuid- en westzijde een B-watergang. Hiervoor geldt de bestemming water. Hier mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen (artikel 5)

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

Waarde - Archeologie 1 (artikel 6), Archeologie 2 (artikel 7) en Archeologie 4 (artikel 8)

De bescherming van de aanwezige archeologische waarden in het gebied is ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Archeologie West Maas en Waal. De regels voor 'waarde archeologie 1', 'waarde archeologie 2' en 'waarde archeologie 4' zijn uit dit bestemmingsplan overgenomen.

Waterstaat – beschermingszone watergang (artikel 9)

De B-watergang langs de rand van het plangebied aan de zuid- en westzijde heeft een beschermingszone aan de walkant van 1 meter breed (zie ook art. 4 hierboven). Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

De kans dat planschade optreedt is klein. Hiervoor kan worden aangevoerd dat op het perceel nu een agrarische bestemming rust. In de nieuwe situatie wordt dit gewijzigd naar een woonhuis. De wijziging van de bestemming belemmert geen bedrijven in de omgeving. In relatie tot de school is het goed mogelijk om een geluidsvoorziening te greffen.

Voor de zekerheid heeft de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding kan komen.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Overleg en inspraak

Omwonenden zijn geïnformeerd over het plan door de initiatiefnemers.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Boven-Leeuwen, Trambaan tussen 3 en 7' wordt gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen reacties worden ingediend bij het College van Burgemeester en Wethouders.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 inrichtingsplan

Trambaan in Boven-Leeuwen

Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur, nr. 21.100, 30 november 2023

Bijlage 2 verkennend milieukundig bodemonderzoek

Trambaan in Boven-Leeuwen

Ortageo, rapportnr. 216529/R01 , 21 april 2022

Bijlage 3 onderzoek akoestiek Trambaan 3

Trambaan 3 in Boven-Leeuwen

Abovo, rapportnr. V1494-3-R, 31 januari 2013

Bijlage 4 onderzoek lichthinder Trambaan 3

Trambaan 3 in Boven-Leeuwen

Oostendorp, rapportnr. 111001 , 11 oktober 2012

Bijlage 5 quickscan flora & fauna

Perceel Trambaan, Boven-Leeuwen

Buiting, projectnr. 2022-038, maart 2022, update 30 november 2023

Bijlage 6 watertoets

Trambaan in Boven-Leeuwen

watertoets, d.d. 5 mei 2022

Bijlage 7 stikstof rapport + berekeningen

Trambaan in Boven-Leeuwen

rapport + Aerius calculaties, d.d. 30 november 2023