

Bestemmingsplan

'Boven-Leeuwen, Waalbandijk ong. en Pastoor Schoenmakerstraat ong.'

TOELICHTING

Augustus 2023



Titel : Bestemmingsplan
'Boven-Leeuwen, Waalbandijk ong. en
Pastoor Schoenmakerstraat ong.'

Kenmerk : NL.IMRO.0668.BOVWaalbandijkong-BON1

Gemeente : West Maas en Waal

Vastgesteld door de Raad d.d. :

Ontwerp : 4 Augustus 2023

Auteur : F.G.P. Savelkouls MSc.
Buro Cours: Adviesburo voor
ruimtelijke ontwikkeling

1.	INLEIDING.....	6
1.1	AANLEIDING EN DOEL	6
1.2	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING.....	6
1.3	HUIDIGE SITUATIE	8
1.4	TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
1.5	BESTEMMINGSPLAN	11
1.6	LEESWIJZER	14
2.	BELEID.....	15
2.1	NATIONAAL BELEID	15
2.2	PROVINCIAAL BELEID.....	16
2.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	17
3.	RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	23
3.1	BODEM.....	23
3.2	ARCHEOLOGIE	23
3.3	CULTUURHISTORIE	24
3.4	WEGVERKEERSLAWAAI.....	26
3.5	FLORA EN FAUNA.....	27
3.6	MOBILITEIT EN PARKEREN	28
3.7	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	29
3.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	29
3.9	LUCHTKWALITEIT	32
3.10	EXTERNE VEILIGHEID	32
3.11	WATER.....	34
3.12	VORMVRIJE MER-BEOORDELING.....	39
4.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
5.	JURIDISCHE PLANOPZET	42
5.1	INLEIDING.....	42
5.2	BESTEMMINGEN	42
6.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	44
6.1	VOOROVERLEG.....	44
6.2	PROCEDURE.....	45
BIJLAGEN.....	46	
	BIJLAGE 1 ERFINRICHTINGSPLAN.....	47
	BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK	48
	BIJLAGE 3 STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING.....	49
	BIJLAGE 4 WATERTOETS	50
	BIJLAGE 5 INFORMATIE BEOORDELING WEGVERKEERSLAWAAI.....	51
	BIJLAGE 6 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	52
	BIJLAGE 7 ONDERZOEK SPUITZONERING	53

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

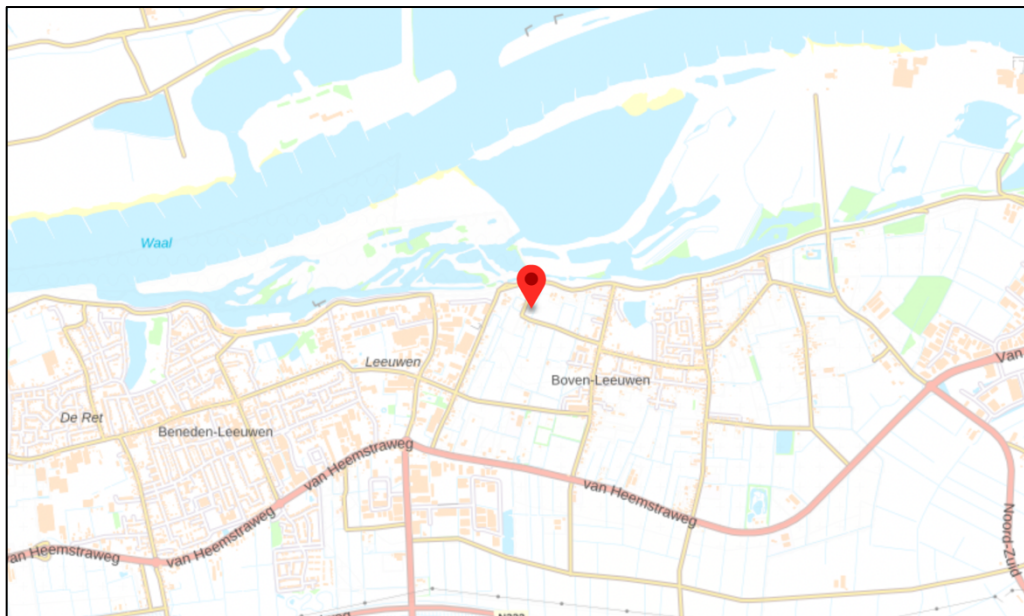
De planlocatie bevindt zich aan de westzijde van de bebouwde kom in het kernrandgebied van de kern Boven-Leeuwen. De locatie maakt onderdeel uit van een kleinschalig bebouwingscluster tussen agrarisch gebied en stedelijk gebied ter hoogte van de Waalbandijk en de Pastoor Schoenmakerstraat. De initiatiefnemer beoogt om op het planperceel twee nieuwe vrijstaande woningen op te richten. Elders binnen de gemeente wordt daartoe overvloedige agrarische bebouwing gesaneerd. De beoogde ontwikkeling van twee vrijstaande woningen op ruime kavels in een kernrandgebied, aansluitend aan een bestaand bebouwingscluster, past binnen de structuur van het omliggende oeverwalgebied.

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' (vastgesteld op 27 juni 2013), met correctieve herzieningen in 2014 en 2016 en het bestemmingsplan 'Archeologie West Maas en Waal' (vastgesteld 3 december 2015) van toepassing. De planlocatie beschikt over de gebiedsbestemming 'Agrarisch- Oeverwal'. Binnen de huidige bestemming is het niet mogelijk om extra woningen op te richten. De gewenste ontwikkeling is mogelijk door middel van een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan buitengebied. Hiervoor is medewerking van het College van Burgemeester en wethouders van de Gemeente West Maas en Waal noodzakelijk. Per schrijven van 18 mei 2021 heeft de gemeente aangegeven in principe en onder voorwaarden positief te staan ten opzichte van het oprichten van twee woningen volgens de uitgangspunten van het VAB-beleid.

Dit bestemmingsplan maakt in afwijking van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' uit 2013 de bouw van een tweetal woningen mogelijk binnen het plangebied.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De doellocatie voor de woningen bevindt zich aan de westzijde van de kern Boven-Leeuwen aansluitend aan de bestaande bebouwingsstructuur aan de Waalbandijk en de Pastoor Schoenmakerstraat. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Wamel, sectie N, nummer 1050. Op onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie en de kadastrale begrenzing van de locatie weergegeven.



Figuur 1 Ligging plangebied (gemarkeerd met rode aanwijzer: bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 2 Begrenzing Plangebied Waalbandijk- Pastoor Schoenmakerstraat ong. Boven-Leeuwen (rood gearceerd: bron:ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Huidige situatie

Het Land van Maas en Waal is gevormd door de grote rivieren. Het gebied is opgebouwd uit uiterwaarden, oeverwallen en komgronden. Vanuit het sediment dat door de grote rivieren werd vervoerd zijn wallen en duinen in het landschap ontstaan. Ter hoogte van de hoger gelegen oeverwallen en de rivierduinen zijn de bewoonde gebieden en later de dorpen en steden ontstaan. Kenmerkend voor de rivierdorpen is de structuur van lintbebouwing aan de dijk. De besloten bebouwde structuur van de oeverwallen staat in contrast tot het van oudsher open agrarische komgebied. De relatie tussen landgebruik door de mens en het (soms hoge) water uit de Waal staat centraal in de vorming en hedendaagse inrichting en gebruik van het gebied.

De ontginning van het gebied is gebaseerd op het verloop van de dijken. De historische verkavelingsstructuur heeft een noord-zuid gericht karakter en is duidelijk herkenbaar in het hedendaagse landschap. Langs de oorspronkelijke agrarische linten heeft in de loop der jaren enige verdichting plaatsgevonden. De ruimte tussen de kernen Beneden- Leeuwen en Boven- Leeuwen is als groene buffer bewaard gebleven. De ruimtelijke structuur van de kern Boven-Leeuwen is sterk georiënteerd op de Waalbandijk. Binnen de kernstructuur heeft met name tussen de Molenstraat en de Florastraat verdichting plaatsgevonden en hebben de inbreidingen een meer planmatig karakter. Aan de westzijde van de kern, in de richting van de kern Beneden-Leeuwen, zijn de (oorspronkelijk agrarische) bebouwingslinten aan de Waalbandijk en de Pastoor Schoenmakerstraat gelegen. Langs de linten bevindt zich thans nog overwegend vrijstaande landelijke bebouwing. De historische relatie tussen de dijk, woongronden, wegen en agrarische productiepercelen is ook in het huidige landschap te herkennen. Een aantal historische landschapselementen zijn in de loop der tijd als gevolg van rationalisering en mechanisatie verdwenen.

Het planperceel ligt direct achter de dijk in oeverwalgebied tussen de kernen van Boven-Leeuwen en Beneden-Leeuwen. Structuurbepalend voor de locatie is de ligging in een kleinschalig halfopen landschap met een verwevenheid aan functies waaronder wonen, werken en agrarische activiteiten. Langs het dijklint heeft de oorspronkelijke agrarische functie in de loop der jaren plaatsgemaakt voor een woonfunctie. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van het omliggende landschap is de opstreckende verkaveling vanaf de dijk met noord-zuid georiënteerde verbindingswegen tussen dijk en cultuurgronden. Op hogere gronden en direct aan de dijk bevinden zich van oudsher kleine boomgaarden. De belangrijkste historische verbindingswegen zijn gemarkeerd met laanbeplanting.

Dit mozaïeklandschap met zijn zichtrelaties tussen dijk en open gebieden, dient ook bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen behouden te blijven. Als onderdeel hiervan dient de groene buffer tussen de kernen Boven-, en Beneden- Leeuwen herkenbaar aanwezig te blijven.

De dijken in het gebied hebben veelal een functie als verbindingsweg. De belangrijkste wegen zijn aangelegd op de hogere delen van het landschap. De bebouwing volgt veelal het wegenpatroon. De Pastoor Schoenmakersstraat is één van de historische verbindingroutes tussen dijk en achterland. De Pastoor Schoenmakersstraat loopt over in de Waalbandijk. Ten westen van de aansluiting op de Pastoor Schoenmakerstraat is de Waalbandijk afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. De dijk heeft hierdoor geen verkeersdoorvoerende functie voor gemotoriseerd verkeer. De Waalbandijk heeft wel een belangrijke toeristische ontsluitingsfunctie voor voetgangers en fietsers die gebruik maken van de recreatieve routes tussen de kernen Beneden-Leeuwen en Boven-Leeuwen.

Het planperceel aan de Waalbandijk/ Pastoor Schoenmakersstraat is in de uitgangssituatie in gebruik als een onbebouwd agrarisch productieperceel. Het gebruik als open agrarisch perceel heeft een recente oorsprong. Het planperceel is van oudsher begroeid geweest met dichte en hoog opgaande beplanting. Omliggende kavels zijn ruim. De bebouwingstypologie binnen het kernrandgebied is overwegend vrijstaand. De ontsluiting van de kavels vindt plaats via de Waalbandijk. In de omgeving komt enige menging van functies voor in de vorm van wonen, bedrijfsmatige activiteiten en agrarische bedrijvigheid.

1.4 Toekomstige situatie

Met de beoogde ontwikkeling worden in het kader van de VAB-regeling twee woningen in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd. In samenhang met de bouwtitels wordt op een nog nader te bepalen locatie overtollige agrarische bebouwing en bedrijfsverharding duurzaam gesaneerd conform de uitgangspunten van de VAB-regeling. De bouwtitels worden ingevuld buiten de oorspronkelijke agrarische locaties. Met de beoogde ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de stedenbouwkundige en landschappelijke relatie tussen stad en land door aan te sluiten op bestaande bebouwing, de realisatie van woningen met een hoogwaardige eigentijdse en op de cultuurhistorische beleving gerichte architectuur. Met de ontwikkeling worden streekeigen landschapsstructuren hersteld in een groene bufferzone tussen twee kernen en aangrenzend aan een recreatieve dijkroute.

Ter hoogte van de Waalbandijk wordt een nieuwe vrijstaande woning opgericht met een bijgebouw van 105m². De situering van de woning ter hoogte van de Waalbandijk sluit aan op het bestaande dijklint. In het ontwerp van de dijkwoning wordt aandacht besteed aan de ligging aan de dijk en de historische relatie van dijkbewoners met het water. Binnen de woning wordt het architectenbureau van de initiatiefnemer gevestigd met een oppervlakte van 80m². Het uitgangspunt van de nieuwe woning is gebaseerd op een zo duurzaam mogelijke bouwwijze. Het ontwerp is bio-based door de oriëntatie op zon- en schaduwwerking, hergebruik van hemelwater en afvalwater en gebruik van zonnepanelen. Toegepaste technieken zijn bio-klimatisch door gebruik van bodempwarmte, voorverwarming van inkomende lucht en gebruik van natuurlijke ventilatie. Er wordt uitgegaan van natuur-inclusief bouwen in vormgeving, bouwmaterialen, afwerking en onderhoud. De dijkwoning kan worden ontsloten via de in de uitgangssituatie onverharde dijkopgang naar de Waalbandijk of via de westzijde via de Pastoor Schoenmakersstraat. De definitieve ontsluiting zal gedurende de voorbereiding van de omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen verder worden uitgewerkt.

Ter hoogte van de Pastoor Schoenmakersstraat wordt een tweede vrijstaande woning met bijgebouw beoogd. Deze woning sluit aan op een bestaand cluster van vrijstaande woningen aan de Pastoor Schoenmakersstraat. De woning wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen inrit op de Pastoor Schoenmakersstraat.

Landschappelijke structuur

De ontwikkeling van een tweetal kavels met vrijstaande landelijke woningen past binnen de beoogde organische (kavelgewijze) ontwikkeling van de bestaande bebouwde structuur. De voor het landschapstype kenmerkende doorzichten van en naar het achterliggende agrarische landschap en de dijk blijven ook in de beoogde situatie bestaan. Tussen de dijkwoning en de kavel aan de Pastoor Schoenmakersstraat worden in de nieuwe situatie opgaande landschapselementen gerealiseerd met het karakter van een boomgaard. Het agrarische productieperceel wordt in Samenhang met de ontwikkeling van de woningen heringericht met voor een oeverwal karakteristieke landschapselementen bestaande uit een traditionele boomgaard, landschapshagen, een ecologische poel en struweel. De beoogde beplantingsstructuur refereert aan de historische inrichting en gebruik en maakt de kenmerkende mozaïekachtige structuur van het omliggende oeverwalgebied weer zichtbaar. De nieuwe inrichting is vastgelegd in een landschapsplan. Uitvoering en instandhouding van de landschapselementen wordt geborgd via de regels van onderliggend bestemmingsplan. Met de aanleg van landschapselementen wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van het karakter van het oeverwalgebied aan de dijk, in de groene buffer tussen de kernen Boven- Leeuwen en Beneden- Leeuwen. Op basis van de maatregelen zoals opgenomen in het landschapsplan voor de locatie, wordt in de nieuwe situatie bijgedragen aan het versterken van de karakteristiek van het oeverwallandschap.

Beeldkwaliteit

In bijlage 1 is voor de ontwikkeling een erfinrichtingsplan opgenomen waarin op p4 tevens een beeldkwaliteitsparagraaf is opgenomen. In deze paragraaf is de beeldkwaliteit als volgt uiteengezet:

*De bio-diverse en klimaatadaptieve **erfinrichting** maakt middels een zorgvuldig landschapsontwerp van de locatie, een bijzondere nieuwe plek. Een Visie welke, door terug te grijpen op kennis uit verleden, reminiscentie en alledaagsheid geeft aan het verleden van de streek. De binnenlandse-fruit-delta wordt als bijzonderheid eigentijds teruggebracht. Dit door een ontwerp van landschap en architectuur dat enerzijds aansluit op de omgeving en anderzijds een vooruitstrevende eigentijdse visie draagt (en vraagt).*

Deze Erfinrichting en inpassing verwacht van de architectuur op deze plek in de nieuwe boomgaard een zorgvuldige eigentijdse architectuur met een hedendaagse inpassing in de omgeving, ingespeeld op karakteristieken van deze plek en de omgeving. Een (mini) landgoed met uitgangspunt voor de bouwvorm en typologie de architectuur van een eigentijdse dijkwoning met schuur in een boomgaard. De woning ligt op een verhoogd talud en met een hoger gelegen bewoning wordt verwezen naar het 'de spanning van het Land van Maas en Waal binnenlands delta en specifiek hoogwater van 1995 en laatste in 1926. Daarmee speelt de erfinrichting an landschapsprofiel in op komende dijkverhoging volgens de nieuwe dijklegger van het waterschap. Met de ligging op het verhoogde talud wordt tevens de karakteristieke zichtrelatie met de dijk en het water versterkt.

*De **architectuur** ter plaatse wil een eigentijdse uitvoering zijn waarin alledaagse rurale kenmerken en cultuur-historische ondergrond eigentijds ervaren gaan worden. Met klimaat-adaptieve, bio-diverse en bio-based kenmerken wordt ingespeeld op de omgeving van het dijklint en buitengebied. Waarmee met nieuwe architectuur en typologie in de omgeving een eigentijds ensemble op het erf wordt ontworpen*

Noordzijde (dijklint)

*Het **hoofdgebouw** aan noordzijde is onderdeel van de lint als bebouwing aan de dijk en op die wijze de Waal en uiterwaarden ervaren en bijdragen aan het rivierlandschap. Het hoofdgebouw kent een formele oriëntatie op / aan de dijkzijde. De positie van het **bijgebouw** wordt, als overal in omgeving, terugliggend van de hoofdbouw aan dijklint ontworpen. De functionele ontsluiting van dit kavel kent daarmee het informele karakter van een achtererf-ontsluiting.*

De eigenzinnige positie van het bijgebouw, is mede vanuit cultuur-historische zin een rurale eigenzinnigheid. Vanuit nabijheid Past.Schoenmakersstraat wordt het bijgebouw als schuur ervaren. Daarmee Cultuur Historisch wordt haar eigenstandige positie ook verklaard. Kenmerkend voor de rurale huisvesting 'boerenerf-boomgaard op oeverwal is de boerenschuur in dat verleden vanuit logistieke argumenten zo gepositioneerd dat deze daarmee 'de verharding' opzoekt aan de straat. (Een karakteristiek uit het verleden, vooral van vóór grote, rationeel geordende landbouw-reorganisatie en ruilverkaveling)

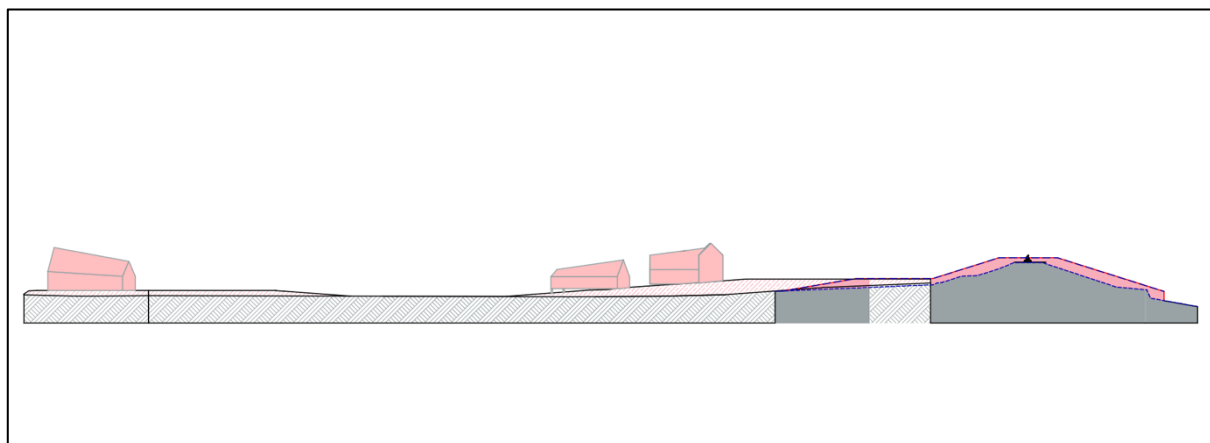
Zuidzijde (cluster woonerven)

*Het **hoofdgebouw** aan zuidzijde van de boomgaard is onderdeel van het cluster woonerven en kent in haar richting en oriëntatie relatie met zowel bebouwing in nabije belendende omgeving als bebouwing aan noordzijde van het erf. Om dit hoofdgebouw ook herkenbaar onderdeel van het nieuwe boomgaard-ensemble herkenbaar te plaatsen toont ook maat, vorm en materiaal aansluiting en relatie bebouwing aan noordzijde.*

*Het langwerpige diepe bouwvlak wil voor haar **bijgebouw**-functie ruimte bieden aan- & inbouw daarvan. Waarmee het verder open karakter van het terrein en zichtlijnen van en naar de dijk aanwezig blijven.*



Figuur 7 Erfinrichting (Bron: Landschapsplan, Marcus Architecten d.d. Juni 2023)



Figuur 8 Profiel nieuwe situatie ten opzichte van de dijk met dijklegger (Bron: Marcus Architecten d.d. Juni 2023)

1.5 Bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' (vastgesteld op 27 juni 2013) van toepassing. Dit bestemmingsplan is op onderdelen herzien in 2014 en 2016. Tevens is het facetbestemmingsplan 'Archeologie West Maas en Waal' (vastgesteld 3 december 2015) van toepassing.

De planlocatie aan de Waalbandijk/ Pastoor Schoenmakersstraat beschikt over de gebiedsbestemming 'Agrarisch- Oeverwal'. Binnen de huidige bestemming is het niet rechtstreeks mogelijk om woningen op te richten. Ter hoogte van de Waalbandijk is de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' van toepassing ter bescherming van de primaire waterkering. Binnen het

plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' ter bescherming van archeologische relictten in de ondergrond.

De voorwaarden voor het toepassen van de rood-voor-rood regeling zijn opgenomen in de regels van het vigerende bestemmingsplan. Op basis van artikel 4.8.3 van het bestemmingsplan is het via een wijzigingsbevoegdheid toegestaan om bij sloop van minimaal 1000m² aan overtollige agrarische bedrijfsbebouwing een nieuwe woning op te richten. Indien de sloop plaatsvindt op meerdere percelen, dient per perceel tenminste 250m² aan vrijgekomen agrarische opstallen te worden gesloopt. Een nieuwe woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijk oogpunt het meest passend is. Sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet toegestaan. Na de sloop zijn de regels uit de bestemming 'Wonen' van toepassing. Omdat de woningen niet op de agrarische percelen zelf worden gerealiseerd kan niet volledig aan de wijzigingsvoorwaarden worden voldaan.

De gewenste ontwikkeling ter plaatse is mogelijk door middel van een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan buitengebied. Hiervoor is medewerking van het College van Burgemeester en wethouders van de Gemeente West Maas en Waal noodzakelijk. Per advies van 13 december 2020: 'Adviesformulier op het principeverzoek Z.049796' en per principebesluit van 18 mei 2021 heeft de gemeente aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het oprichten van twee woningen op basis van de VAB-regeling. Het oprichten van de twee gewenste woningen is mogelijk mits de woningen tevens goed landschappelijk worden ingepast en elders voldoende agrarische bebouwing wordt gesloopt volgens de uitgangspunten van de VAB-regeling.

Binnen het plangebied worden ter hoogte van de beoogde woningen woonbestemmingen toegekend met mogelijkheden voor het oprichten van de woningen. Een landschapsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Binnen de dijkwoning wordt tevens het architectenbureau van de initiatiefnemer gevestigd. Binnen een woonbestemming is volgens artikel 21.1 sub d, het gebruik van gebouwen voor een beroepsmatige activiteit aan huis toegestaan tot maximaal 40% van de aanwezige bebouwing tot een totale vloeroppervlakte van maximaal 80m². De beoogde dijkwoning krijgt een inhoud van 800m³. Met de realisatie van een architectenbureau als beroep- aan- huis met een maximale vloeroppervlakte van 80m² wordt voldaan aan de voorwaarden uit het geldende bestemmingsplan. Binnen eigen perceel dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd. Binnen het perceel is voldoende ruimte voor de aanleg van 3 parkeerplaatsen per woning en 2 extra parkeerplaatsen voor de parkeervraag vanuit het architectenbureau. Zie tevens paragraaf 3.6.

De ruimtelijke en milieukundige inpasbaarheid van het initiatief is onderzocht en weergegeven in hoofdstuk 3.



Figuur 5 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal: 'Agrarisch-Oeverwal'



Figuur 6 Uitsnede bestemmingsplan Archeologie West Maas en Waal: 'Waarde-archeologie 1 en 2'

1.6 Leeswijzer

Onderhavige bestemmingsplan toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding en ligging van het plangebied en een toets aan het geldende bestemmingsplan toegelicht. Hoofdstuk 2 beoordeelt het project binnen het ruimtelijk beleidskader van de verschillende overheidslagen. De ruimtelijke en milieukundige randvoorwaarden zijn nader beschouwd in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4, 5 en 6 behandelen de economische, juridische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. BELEID

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld door de Tweede Kamer. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving tot 2050. Met de omgevingsvisie wordt richting gegeven aan de grote nationale opgaven. De NOVI benoemt nationale belangen, geeft richting op vier prioriteiten en maakt keuzes. Tevens is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal de omgevingsvisie de status hebben van een Nationale Omgevingsvisie. Nationale belangen bestaan onder meer uit het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie en de ontwikkeling van een circulaire economie met behoud van onder meer biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De nationale belangen 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.

Plangebied

De ontwikkeling van een tweetal VAB-woningen is kleinschalig van aard en past binnen het Rijksbelang 'Sterke en gezonde steden en regio's'.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het Rijksbeleid zoals opgenomen in de NOVI.

2.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Voor de bescherming van de nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening heeft de minister voor een beperkt aantal onderwerpen algemene regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen. In het Barro komen de nationale belangen als titels terug. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De regels in het besluit zijn concreet normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Sinds 1 oktober 2012 maakt de ladder voor duurzame verstedelijking onderdeel uit van het Besluit ruimtelijke ordening. Op basis van artikel 3.1 lid 6 Bro dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren op welke wijze er toepassing is gegeven aan de voorwaarde van duurzaam ruimtegebruik. Op deze manier wordt een zorgvuldige en transparante afweging bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd en wordt de aanwezige ruimte in stedelijk gebied optimaal benut. Een stedelijke ontwikkeling is gemotiveerd als (artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro): 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Indien een besluit de ontwikkeling van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, dient deze volgens vaste jurisprudentie als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op één van de nationale belangen uit de ruimtelijke hoofdstructuur. De beoogde ontwikkeling maakt een tweetal woningen mogelijk in particulier opdrachtgeverschap. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1 lid 6 Bro. De ladder voor stedelijke ontwikkeling hoeft niet te worden getoetst. De beoogde ontwikkeling past binnen de beleidsdoelstellingen voor zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen de beleidsregels van het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsbeleid Provincie Gelderland

In maart 2019 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland met de daarbij behorende omgevingsverordening vastgesteld. De omgevingsvisie en de omgevingsverordening worden periodiek geactualiseerd. De omgevingsvisie beschrijft de ambities van de provincie op het gebied van verkeer, water, natuur en ruimtelijke ordening. De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in de centrale hoofddoelen: gezond, veilig, schoon, welvarend. Vanuit deze doestellingen zijn zeven ambities geformuleerd voor de thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid economisch vestigingsklimaat en het woon- en leefklimaat.

De provincie streeft een vitaal platteland na met een open landschap en concentratie van bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Bestemmingsplannen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen aan te tonen dat wordt voldaan aan een zorgvuldige locatieafweging. Op basis van regionaal woonbehoefteonderzoek hebben de gemeenten afspraken gemaakt over de lokale woningbouwopgave. Nieuwe woningen zijn alleen toegestaan wanneer deze passen binnen de kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen van de regio.

Beoordeling

Het onderhavige plan betreft het realiseren van een tweetal woningen in de gemeente West Maas en Waal aan het dijklint en tussen de kernen van Boven-Leeuwen en Beneden-Leeuwen. In samenhang met de bouw van de nieuwe woningen wordt op basis van de VAB-regeling elders overtollige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.

De woningen worden binnen de bestaande bebouwde structuur gerealiseerd in een kernrandgebied. In de directe omgeving bevinden zich hoofdzakelijk woonfuncties. Voor de beoogde ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. De uitvoering en instandhouding van de landschapselementen wordt juridisch geborgd in de planregels en op basis van een anterieure overeenkomst.

Concentratie van woningbouw in een kernrandgebied past binnen het streven van de provincie naar een vitaal platteland en een concentratie van bebouwing. Er is geen sprake van een grootschalig initiatief of een ontwikkeling met grote ruimtelijke invloed. Door de sloop van overtollige agrarische bebouwing vindt een verbetering plaats van de landschappelijke kwaliteit. Uit hoofdstuk 3 blijkt dat er sprake is van een milieukundig inpasbare situatie.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is passend binnen het ruimtelijke beleid van de Provincie Gelderland.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisies

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht om een structuurvisie vast te stellen. Met de structuurvisies wordt de ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente op hoofdlijnen uiteengezet. Een structuurvisie vormt hiermee het toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven. Binnen de gemeente West Maas en Waal gelden onder meer de 'Omgevingsvisie Buitengebied West Maas en Waal' en de 'Structuurvisie Dorpen 2025'.

De 'Omgevingsvisie Buitengebied West Maas en Waal' is vastgesteld op 9 december 2021 en vervangt de Structuurvisie buitengebied 2020. Met de Omgevingsvisie worden bestaande beleidslijnen voortgezet. De centrale doelstelling in deze structuurvisie is het realiseren van een leefbaar en economisch goed functionerend buitengebied, dat recht doet aan de landschappelijke kwaliteiten en identiteit van het rivierengebied. De omgevingsvisie is tevens een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De visie gaat uit van een thematische en een gebiedsgerichte benadering. De draagkracht van het gebied staat in het beleid centraal. Het buitengebied is onderverdeeld in de landschappelijke gebiedstypen: oeverwallen, komgronden en uiterwaarden. Per gebiedstype zijn een aantal ambities vastgesteld. Beleidsuitgangspunt bij woningbouwontwikkelingen is dat de behoefte aan nieuwe woningen in eerste instantie binnen de bestaande bebouwde structuur wordt gerealiseerd.

Het plangebied maakt onderdeel uit van oeverwalgebied. Het karakter van de oeverwallen bestaat uit een kleinschalig, halfopen landschap met landschappelijke afwisseling tussen open weides, boomgaarden en bebouwing. Kenmerkend zijn tevens de zichtlijnen van dijken naar het achterliggende open landschap. Binnen de oeverwallen vindt enige menging van functies plaats. De dijken in het gebied vormen structuurbepalende verbindende elementen tussen kernen. De ambities voor de landschappelijke structuur van oeverwalgebieden bestaan uit het behouden van kenmerkende kleinschalige landschapselementen. Tevens wordt behoud van de groene geleidingszone tussen de kernen beoogd.

De 'Structuurvisie Dorpen 2025' is vastgesteld op 30 april 2015. De centrale doelstelling in het ruimtelijke beleid zoals vastgelegd in deze structuurvisie is het behouden en verbeteren van de leefbaarheid in de kernen. De cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied vormen de basis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De ruimtelijke ambities volgen uit de Visie Leefbaarheid 2030 en zijn uitgewerkt in 15 speerpunten.

De dijken, waaronder de Waalbandijk, zijn de belangrijkste structuurbepalende elementen in het gebied. De aanwezige bebouwing bevindt zich achter de dijk en op de oeverwal. Door de perceelsgewijze verdichting van de linten is een samenhangende lintstructuur ontstaan. Belangrijke uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn:

- behoud van de historische landschappelijke structuur. Ruimtelijk opgaven concentreren zich met name binnen de bestaande bebouwingsconcentraties (inbreiding vóór uitbreiding), grootschalige projectontwikkelingen in kleinschalige kernen zijn ongewenst;
- door vergijzing en huishoudensverdunding wordt de vraag naar woningen tevens een kwalitatieve vraag;
- water maakt integraal onderdeel uit van nieuwe ontwikkelingen;
- er wordt toepassing gegeven aan landschappelijke verevening;
- nieuwe ontwikkelingen moeten een bijdrage leveren aan het versterken van de kenmerkende structuur en identiteit van een dorp. Ontwikkelingen voegen waar mogelijk iets toe aan de landschappelijke structuur.

Per kern zijn dorpsontwikkelingsplannen met de belangrijkste ambities opgenomen. Het behouden en versterken van de kenmerkende structuur en identiteit van een dorp vormt de basis voor het ruimtelijke beleid. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen de dorpen dienen ook bij te dragen aan de leefbaarheid van de kern en aan de versterking van de ruimtelijke structuur. Voor alle dorpen geldt dat een bebouwingslint de basis vormt. De linten zijn geleidelijk verdicht en ingevuld met vrijstaande bebouwing op ruime percelen in het buitengebied. Bebouwing is individueel onderscheidend. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient het bebouwingslint als zelfstandig element herkenbaar te blijven. In kernrandgebieden, tussen dorpskern en buitengebied, staat de verwevenheid van het dorp met het landschap centraal. Het realiseren van nieuwe erven in de dorpsrand, buiten de dorpskern, is mogelijk mits deze aansluiten bij de bestaande kleinschalige karakteristiek. Het kleinschalige landschap tussen de kernen Boven- en Beneden Leeuwen wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van boomgaarden. Voor de kern Boven- Leeuwen zijn in het dorpsontwikkelingsplan een aantal ruimtelijke opgaven benoemd. In de omgeving van het plangebied wordt een versterkte relatie tussen de kern en het landelijk gebied gewenst. Bijzondere aandacht heeft het behoud van de open ruimte ten oosten van het bedrijventerrein Waterstraat als groene buffer tussen de twee dorpen. Uitbreiding van de linten kan plaatsvinden door middel van kleinschalige ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan het verbeteren van deze kwaliteit bij te dragen.

Beoordeling en conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt een open en rationeel ingericht agrarisch productieperceel tussen een dijklint en een wooncluster heringericht door de realisatie van een tweetal architectonisch hoogwaardige woningen en een landschappelijke zone. In de nieuwe situatie wordt aangesloten op de bestaande bebouwde structuur en tevens een landschappelijke afronding van de kernrandstructuur mogelijk gemaakt. De ontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen uit de Structuurvisie Dorpen.

In 2011 is het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het LOP geeft concrete handreikingen voor het invullen van de benodigde versterking van de landschappelijke structuur. Het kernrandgebied aan de westzijde van de kern Boven-Leeuwen is aangewezen als 'zoekzone voor landschappelijke versterking' en een gebied waar de natuurlijke overgang tussen landschap en kern centraal staat (zie tevens paragraaf 3.3). In het LOP worden voor dergelijke zoekzones en kernranden landschapsversterkende doelen en maatregelen weergegeven. Deze kunnen tevens als leidraad voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen. Voor de kernrandgebieden langs de Waal geldt dat deze zich vaak op een oeverwal bevinden. De uitbreiding van de kernen heeft zich door de hogere ligging ook ontwikkeld parallel aan de dijken, langs doorgaande wegen aan de Waal. Hierdoor zijn langgerekte kernrandzones ontstaan met een geleidelijke overgang tussen kern en buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten op een evenwichtige balans tussen groen en bebouwing. De groene geleidingszone tussen de kernen dient behouden te blijven. De mozaïekachtige structuur van de oeverwal dient bij nieuwe ontwikkelingen behouden, versterkt en ontwikkeld te worden. Voor kernrandzones dient verrommeling te worden voorkomen door het versterken van de verwevenheid van bebouwing met het landschap en het ontwikkelen van samenhangende functies en bebouwing. De aanleg van nieuwe landschappelijke elementen draagt hiertoe bij.

Voor de inpassing van nieuwe erven in een oeverwalgebied is een handreiking opgenomen. Kenmerkende landschapselementen zijn onder meer: houtwallen, groene omzoming met hagen en aanleg van hoogstamfruitboomgaarden. Voor zoekzones voor landschappelijke versterking en kernranden is opgenomen dat in deze gebieden mogelijkheden zijn voor het realiseren van 'rode' functies onder de voorwaarde dat er nadrukkelijk sprake is van een landschappelijke versterking. Ter hoogte van het plangebied kan daarnaast landschappelijke versterking plaatsvinden door het waarborgen van zichtlijnen van en naar de dijk.

Beoordeling

De ontwikkeling is gebaseerd op de VAB-regeling. In samenhang met de ontwikkeling van woonkavels wordt overtollige agrarische bebouwing gesloopt. Hiermee leidt het initiatief inherent tot een kwaliteitsverbetering van het landschap. Nieuwe bebouwing dient landschappelijk inpasbaar te zijn. Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling in een oeverwalgebied met van oudsher een sterke menging van functies en een diverse en perceelsgewijze ontwikkeling. Het plangebied grenst aan een langgerekt dijklint tussen twee kernen en een kleinschalig bebouwingscluster direct achter de dijk. Het ontwikkelen van een tweetal woonkavels aansluitend aan bestaande bebouwingsstructuren in een kernrandgebied, past binnen de functionele structuur van de omgeving. De locatie ligt in de groene bufferzone van het kernrandgebied tussen de kernen Beneden- Leeuwen en Boven- Leeuwen. De woning aan de Waalbandijk sluit aan op het ritme van de bestaande vrijstaande lintbebouwing aan de dijk. De beoogde woning aan de Pastoor Schoenmakersstraat sluit aan op het bestaande cluster van vrijstaande woningen in het verlengde van de dijkopgang. Met de realisatie van twee vrijstaande woningen vindt geen onevenredige uitbreiding van bebouwing plaats. De ontwikkeling past binnen de bestaande geleding en structuur van het kernrandgebied.

Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe leiden dat de herkenbaarheid van de groene bufferruimte verminderd. Ten behoeve van het initiatief is voor het perceel tevens een landschapsplan opgesteld. Doordat beide woningen op ruime afstand van elkaar worden gerealiseerd en beide erven worden beplant met voor het gebied kenmerkende landschapselementen, blijft ook het evenwicht tussen groene en rode functies in de nieuwe situatie behouden. De ontwikkeling versterkt de bufferstructuur. Met de beoogde ontwikkeling van vrijstaande woningen op een ruim perceel worden de zichtlijnen van en naar de dijk gerespecteerd. De beoogde aanplant van landschapselementen waaronder een boomgaard en de aanleg van water tussen de woningen is uitgewerkt in een landschapsplan. Zie tevens bijlage 1 van de planregels. In bijlage 1 van deze toelichting is het erfinrichtingsplan opgenomen.

Conclusie

De beoogde realisatie van twee woningen op een ruim en groen perceel met een traditionele boomgaard, versterkt de balans tussen groen en bebouwing en de verwevenheid van bebouwing met het landschap. Het toevoegen van een woonfunctie aan een bestaand wooncluster, past binnen de doelstellingen voor kernrandzones wat betreft het ontwikkelen van samenhangende functies en bebouwing. De beoogde ontwikkeling past binnen de lange termijn ruimtelijke doelstellingen zoals vastgelegd in de geldende structuurvisies.

2.3.2 Dorpskwaliteitsplan

De gemeente West Maas en Waal heeft op 24 januari 2019 het dorpskwaliteitsplan en het bijbehorende dorpspaspoort vastgesteld. In het dorpskwaliteitsplan is voor alle acht de dorpskernen aangegeven wat de kenmerkende elementen zijn die de dorpen van elkaar onderscheiden en hoe deze kunnen worden behouden. In de dorpspaspoorten zijn de spelregels voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen.

Het plangebied ligt op de oeverwal van de Waal. Deze vormt een groene buffer tussen de dorpskernen Boven-Leeuwen, Beneden-leeuwen en het bedrijventerrein Waterstraat. Kenmerkend voor het oeverwalgebied is het kleinschalige landschap met boomgaarden. De structuurdragers ter hoogte van het plangebied bestaan uit het groene dijklint langs de Waalbandijk en het groene agrarische landschap. Voor het gebied speelt geen specifieke nieuwbouwopgave. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt voortgeborduurd op het karakter van de bestaande erven. Voor woningbouwontwikkelingen zijn spelregels opgenomen. Nieuwe ontwikkelingen vinden in eerste instantie plaats binnen de bestaande dorpsstructuur. Woningen sluiten aan bij de dorpsmaat, schaal en uitstraling. Bij nieuwe ontwikkelingen blijven de doorzichten naar het landschap en de dijkstructuur behouden.

Op basis van de randvoorwaarden uit het dorpspaspoort dient het karakter van een open en groen

landschap bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen behouden te blijven. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient de zichtrelatie met het landschap behouden te blijven. Binnen een erf dient een duidelijke samenhang in vormgeving en positionering van bebouwing te bestaan.

Beoordeling

De beoogde woonkavels sluiten aan op de bestaande bebouwde structuur. De woning aan het dijklint wordt omgeven door boerderijen met schuren. De beoogde woning heeft een ruime kavel en wordt gerealiseerd als eigentijdse boerderij die met de voorgevel is georiënteerd op de Waalbandijk. Binnen de kavel wordt een woning met hoogwaardige architectuur gerealiseerd die de relatie van de bewoners met het water symboliseert. De woning aan de zuidzijde van het plangebied heeft een langwerpig volume en staat haaks op de weg en wordt voorzien van een zadeldak. Het bijgebouw wordt aangebouwd aan het hoofdgebouw. De ondergrond wordt ter plaatse van de nieuwe woningen opgehoogd. Met de landschappelijke boomgaard tussen de woonpercelen wordt een voor het gebied kenmerkende groene structuur teruggebracht. De aan te leggen landschappelijke beplanting heeft het karakter van een landgoed met organisch gevormde struweel clusters, een waterpoel en bomen. Dit groene karakter sluit aan op de bestaande erven aan de westelijke zijde van het plangebied.

Conclusie

De architectonische uitwerking van de woningen wordt ter advisering voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De Commissie heeft reeds positief geoordeeld over de inrichting van het plangebied en de beoogde maatvoering van de woningen. Hiermee is voldoende geborgd dat de nieuwe situatie aansluit bij het karakter van de kern Boven- Leeuwen.

2.3.3 Handreiking hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB-regeling)

Als gevolg van processen als schaalvergroting en intensivering is het aantal agrarische bedrijven sinds ca 2000 snel afgenomen. Veel bijbehorende agrarische bebouwing heeft zijn agrarische functie verloren. Doordat hergebruik door andere functies niet altijd mogelijk of gewenst is, dreigt voor een groot deel van de grootschalige bebouwing leegstand. In 2008 is in de regio Rivierenland het 'Beleidskader hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' vastgesteld. Het beleid was gebaseerd op één van de doelstellingen uit het Streekplan Gelderland uit 2005, namelijk het tegengaan van verrommeling door leegstand. Om in de financiering van de sloop van overtollige bebouwing te kunnen voorzien, werden onder voorwaarden bouwmogelijkheden gegeven voor woningen in een landelijke omgeving. Indien er sprake is van een omvangrijke sloop van 1000m² aan overtollige bedrijfsbebouwing, zijn er mogelijkheden om 1 vrijstaande compensatiewoning op te richten. Alle op het perceel aanwezige overtollige bebouwing dient te worden gesloopt. Indien sloop plaatsvindt over meerdere percelen, dan dient per perceel minimaal 250m² aan bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. Vervangende nieuwbouw dient landschappelijk en milieukundig inpasbaar te zijn en vindt in principe plaats op het perceel waar de sloop heeft plaatsgevonden, tenzij een andere locatie vanuit ruimtelijk perspectief meerwaarde heeft. De voorwaarden uit de handreiking zijn vertaald in het geldende bestemmingsplan buitengebied. Voor de verhouding tussen te slopen bebouwing en bouwtitels voor woningen worden onderstaande uitgangspunten gehanteerd.

gesloopte oppervlakte	compensatiewoningen
< 1000 m ² te slopen bedrijfsbebouwing	Geen mogelijkheden voor woningbouw
1000-2500 m ² te slopen bedrijfsbebouwing	1 vrijstaande woning
2500-5000 m ² te slopen bedrijfsbebouwing	2 vrijstaande woningen of 1 vrijstaande woning met een grotere maatvoering
>5000 m ² te slopen bedrijfsbebouwing	3 vrijstaande woningen of 2 woningen met een grotere maatvoering
<800 m ² te slopen bedrijfsbebouwing voor de paddenstoelenteelt	Geen mogelijkheden voor woningbouw
800-1600 m ² te slopen bedrijfsbebouwing voor de paddenstoelenteelt	1 vrijstaande woning
1600-3200 m ² te slopen bedrijfsbebouwing voor de paddenstoelenteelt	2 vrijstaande woningen of 1 vrijstaande woning met een grotere maatvoering
>3200 m ² te slopen bedrijfsbebouwing voor de paddenstoelenteelt	3 vrijstaande woningen of 2 woningen met een grotere maatvoering

Figuur 7 Uitsnede Handreiking VAB regeling sloop en vervangende nieuwbouw

Beoordeling

In samenhang met de bouw van de vrijstaande woningen, wordt overtollige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding gesloopt. De bouwtitels worden elders ingevuld. De planlocatie is in de uitgangssituatie in gebruik als onbebouwd agrarisch productieperceel. In de beoogde situatie zullen tussen de vrijstaande woningen onder meer fruitbomen en een poel worden aangelegd. Bestaande doorzichten naar de dijk blijven behouden. Met het ontwerp van de beoogde dijkwoning wordt tevens ingespeeld op de historische relatie van het gebied van bewoners en het water.

De nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast door de aanleg van een karakteristieke landschapstuin. Met de realisatie van een dijkwoning, een vrijstaande woning en een traditionele boomgaard in het kernrandgebied van Boven- Leeuwen wordt bijgedragen aan het versterken van de verbinding tussen stad en land. De beoogde aanleg van landschapselementen is weergegeven in een landschapsplan. De aanleg en instandhouding is geborgd in het bestemmingsplan.

Conclusie

De woningen passen binnen de doelstellingen uit het VAB- beleid. Met de beoogde situatie wordt de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van het oeverwalgebied, waaronder de relatie tussen stad en land van het kernrandgebied van Boven- Leeuwen, versterkt.

2.3.4 Woonvisie

In januari 2022 is de gemeentelijke Woonvisie 2022-2026 vastgesteld. De samenwerkende gemeenten en corporaties binnen de regio Rivierenland hebben een regionaal woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. De actuele woonbehoefte is vervolgens vertaald in de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte voor de komende periode. Het uitgangspunt voor het woningbouwbeleid is om de woningbouwprogrammering meer flexibel in te steken. Binnen iedere kern is woningbouw mogelijk afhankelijk van de lokale behoeften en identiteit van de kern. Aangezien veel van de recent ontwikkelde woningen in de kern Boven- Leeuwen zijn geconcentreerd, is voor een aantal kleine kernen een inhaalslag nodig om ook op de lange termijn aantrekkelijk te blijven. Op de lange termijn is er een groeiende vraag naar betaalbare woningen voor kleine huishoudens. Bij de ontwikkeling van grotere locaties (>10 woningen) wordt een verdeling in woningtypologie aangehouden. Bij nieuwe initiatieven is het realiseren van de juiste woning, op het juiste moment en op de juiste plaats van belang. In de woonvisie is een afwegingskader voor nieuwe

woningbouwplannen opgenomen. Tot 2030 is er binnen de gemeente behoefte aan minimaal 870 woningen, om planuitval te kunnen ondervangen wordt ingezet op 1130 woningen in de planning tot 2030. Voor alle plannen geldt dat ontwikkelingen met behoud van landschappelijke kwaliteit en met behoud van het dorpse karakter dienen te worden gerealiseerd. Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van leefbare kernen.

Beoordeling en conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt een tweetal hoogwaardige architectonische woningen gerealiseerd in het hogere segment. In het ontwerp wordt bijzondere aandacht besteed aan duurzaam en natuurinclusief bouwen en het besparen van fossiele energie. Met de woningen wordt bijgedragen aan differentiatie van de woningvoorraad door binnen het hogere segment, bijzondere en vernieuwende woningen mogelijk te maken. De ontwikkeling van twee vrijstaande woningen aansluitend aan bestaand bebouwd gebied is kleinschalig en sluit aan op de kwalitatieve doelstellingen en de duurzaamheidsdoelstellingen uit het woningbouwbeleid.

3. RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

3.1 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.1.6 van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Een bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de beoogde functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Een eventueel aanwezige bodemverontreiniging kan bovendien van belang zijn voor de toepassingsmogelijkheid van bepaalde bestemmingen en voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Beoordeling

Door Ingenieursbureau Brabant is op de locatie Waalbandijk- Pastoor Schoenmakersstraat in juli 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het plangebied is onderzocht op verontreinigende stoffen in de bodem en het grondwater. Tevens is het planperceel visueel en analytisch onderzocht op de aanwezigheid van asbest. Uit historisch vooronderzoek blijkt het planperceel in gebruik te zijn geweest als boomgaard. In de onderzoekshypothese is uitgegaan van een verdachte locatie op de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen.

Resultaten

Uit de onderzoeksresultaten blijkt de bodem licht te zijn verontreinigd. Tevens is in één van de geplaatste peilbuizen gebleken dat het grondwater sterk verontreinigd is met Xyleen (>I). De peilbuis is naar aanleiding van de resultaten een tweede keer bemonsterd. Bij herbemonstering is de overschrijding niet meer aangetroffen. Aangezien Xyleen een vluchtige aromatische stof betreft (bestanddeel van benzine), wordt aangenomen dat de eerdere bevinding een momentopname is geweest. De aangetroffen lichte verontreiniging van de bovengrond vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De onderzoeksrapportage is toegevoegd in bijlage 2.

Conclusie

De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Aanbevolen wordt om eventuele vrijkomende grond binnen het perceel te hergebruiken. Indien er bij de uitvoering van de werkzaamheden sprake zou zijn van afvoer van grond naar elders, dan dienen de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit in acht te worden genomen. De onderzoeksresultaten zijn weergegeven in het rapport in bijlage 2.

3.2 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In Europees verband was het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag was het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Sindsdien geldt dat waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz was een wijzigingswet en omvatte een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moesten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2022

in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Gemeentelijk beleidskader

De gemeente West Maas en Waal heeft de bescherming van archeologische waarden geborgd in het Bestemmingsplan Archeologie (vastgesteld 3 december 2015). Ter hoogte van het plangebied is de Dubbelbestemming 'Waarde Archeologie': 'Gebiedsaanduiding: Overige zone- Waarde archeologie 1' (deels) en 'Overige zone- Waarde archeologie 2' (deels) van toepassing. Binnen gronden met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' geldt dat aangetoond dient te worden dat de werkzaamheden geen invloed hebben op archeologische waarden in de ondergrond. Op basis van de gebiedsaanduidingen gelden vrijstellingsgrenzen voor bodemingrepen. Binnen de aanduiding 'Waarde archeologie -1' zijn bodemwerkzaamheden (zowel graven als ophogen) vrijgesteld tot een oppervlakte van 100m² en een diepte/ hoogte van 40 cm vanaf maaiveld. Binnen de aanduiding 'Waarde archeologie -2' zijn bodemversturende werkzaamheden vrijgesteld tot een oppervlakte van 500m² en een diepte/ hoogte tot 40 cm vanaf maaiveld.

Beoordeling

In de beoogde situatie worden binnen het plangebied aan de Waalbandijk- Pastoor Schoenmakersstraat twee woningen met bijbehorende bouwwerken opgericht. Er vinden door de bouwkundige constructie slechts beperkte grondroerende werkzaamheden plaats. Het perceel zal ter hoogte van beide woningen worden opgehoogd om voldoende drooglegging te bereiken. In de uitwerking van de omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen zal de funderingstechniek van de woningen worden bepaald. Hieruit blijkt wat het verstoringsoppervlak van de woningen zal zijn.

Conclusie

Op basis van de huidige uitgangspunten van de beoogde ontwikkeling zullen naar verwachting geen bodemingrepen boven de vrijstellingsgrens plaatsvinden. Eventueel aanwezige archeologische relictten in de ondergrond blijven beschermd. In alle gevallen dienen eventuele toevalsvondsten te worden gemeld bij de bevoegde overheid op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Door middel van de archeologische dubbelbestemming in de bestemmingsregels wordt de bescherming van archeologische waarden voldoende geborgd.

3.3 Cultuurhistorie

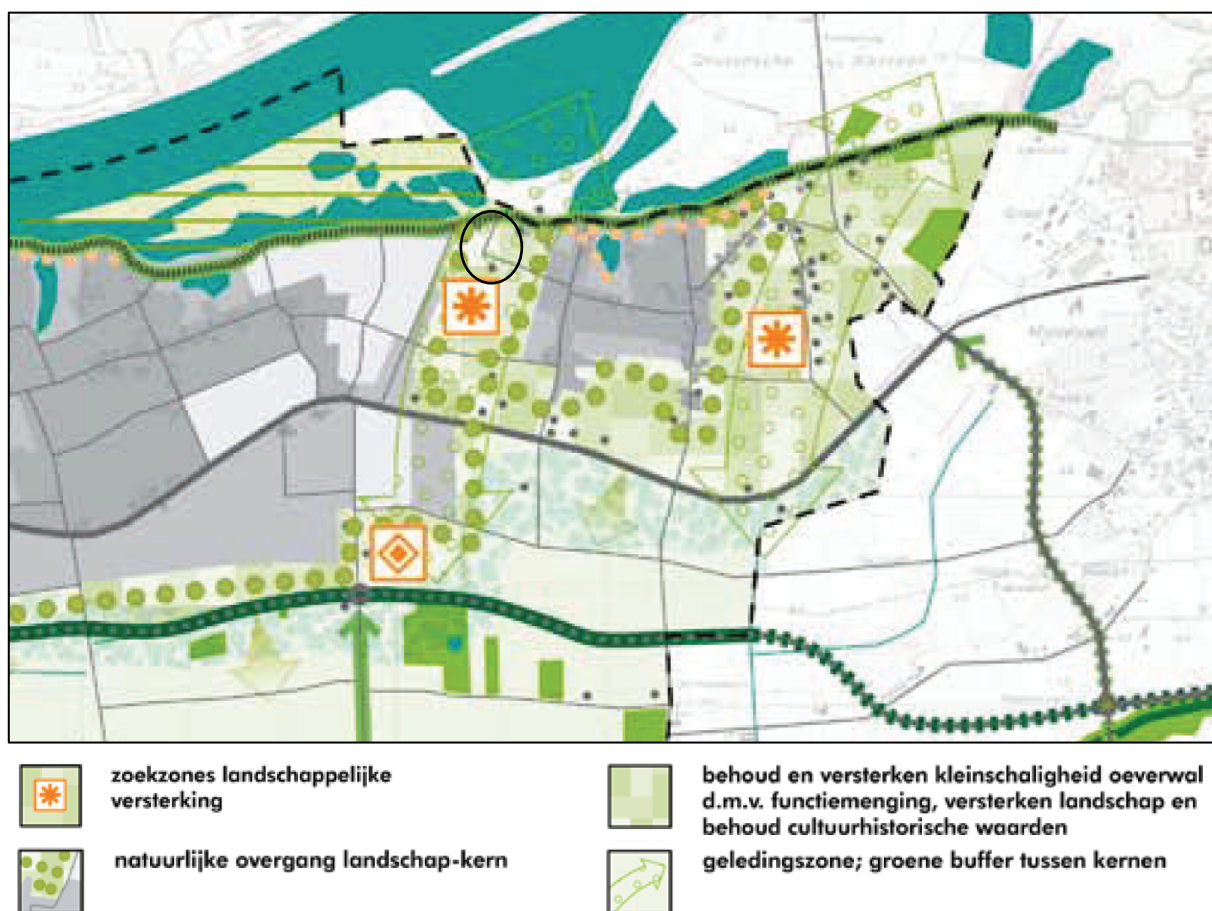
Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. Sinds de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van 1 januari 2012, dienen cultuurhistorische en archeologische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat 'een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden' in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

De belangrijkste Gelderse cultuurhistorische waarden zijn vastgelegd binnen de Omgevingsverordening Gelderland. De provincie maakt onderscheid tussen cultuurhistorische landschapswaarden en cultuurhistorische panden en objecten. Tevens is voor de dorpen de Structuurvisie Dorpen 2025 van kracht. Voor ontwikkelingen in het buitengebied geldt de Omgevingsvisie buitengebied. Vanuit het streekplan zijn 'zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' aangewezen op basis van het beleidskader 'Landschapsversterkende

bebouwing'. De rivieroeverwallen zijn sindsdien in structuurvisies aangewezen als gebieden waar het behoud en versterking van de groene bufferzones tussen dorpen en buitengebied centraal staat.

De rivieren vormen het belangrijkste structuurbepalende element in de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Bebouwing bevindt zich aan de Waalbandijk en langs de hoger gelegen delen zoals de verbindingswegen tussen dijk en agrarisch gebied. Ook de belangrijkste beplantingsstructuren volgen de hoger gelegen delen. De ontginning van het gebied heeft plaatsgevonden vanaf de dijk, waardoor de verkaveling hoofdzakelijk een noord-zuid oriëntatie heeft. Tussen dijk, lint en open komgronden zijn zichtrelaties behouden gebleven. Oeverwallen worden gekarakteriseerd door de kleinschalige landschappelijke structuur met een zekere menging van functies. De bebouwingslinten op de oeverwallen zijn in de loop der tijd perceelsgewijs verdicht. Tussen de kernen zijn groene en open agrarische gebieden ontstaan en bewaard gebleven in het hedendaagse landschap als bufferzones. De belangrijkste verbindingswegen worden gemarkeerd met laanbeplanting. Langs het lint aan de Waalbandijk en in de kern Boven-Leeuwen staan verspreid enkele monumentale panden. De kerken in Boven-Leeuwen zijn benoemd als religieus erfgoed.

In het ruimtelijk beleid staat het uitgangspunt 'inbreiding voor uitbreiding' centraal. Op basis van de ruimtelijke structuurkaart uit Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is de omgeving van Boven-Leeuwen, waar het plangebied onderdeel van uit maakt, aan te merken als een 'zoekzone voor landschappelijke versterking'. Van belang voor nieuwe ontwikkelingen is dat deze bijdragen aan de versterking van de natuurlijke overgang tussen landschap en kern. Tevens dient de kleinschalige landschappelijke structuur van de oeverwalgebieden behouden te blijven. Inbreiding heeft in principe de voorkeur vóór uitbreiding.



Figuur 8 Uitsnede Structuurvisie buitengebied 2020: Zoekzone landschappelijke versterking

Beoordeling

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen monumentale objecten of beschermde landschappen. Met de ontwikkeling van twee woonkavels aansluitend aan de bestaande lintstructuur aan de Waalbandijk en de Pastoor Schoenmakersstraat wordt aangesloten op de karakteristiek van het bestaande kleinschalige oeverwallandschap. Het plangebied bevindt zich in een overgangsgebied tussen open landschap en besloten kern. De woningen passen in schaal en korrelgrootte bij de reeds aanwezige bebouwingstypologie. Binnen het perceel worden opgaande streekeigen landschapselementen aangeplant. Met de inrichting van het perceel blijven ook in de nieuwe situatie zichtlijnen van en naar het dijklint en de bebouwingslinten achter de dijk behouden.

Met de uitvoering en instandhouding van de landschapselementen zoals opgenomen in het landschapsplan in bijlage 1 van de planregels, is er tevens sprake van een versterking van het karakter van het overgangsgebied tussen kern en landschap in en om het plangebied. In de vormgeving van de woning aan de dijk wordt een relatie gelegd met de omgang van bewoners met het water. Binnen de woning wordt ook het architectenbureau van de initiatiefnemer gevestigd.

Conclusie

Met de ontwikkeling van een tweetal woningen in een overgangsgebied tussen kern en buitengebied wordt aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur van het kernrandgebied. Met het aanleggen van fruitbomen, open water, hagen en struweel wordt aangesloten op het historische karakter van het oeverwalgebied. De ontwikkeling is passend binnen de cultuurhistorische doelstellingen voor het gebied.

3.4 Wegverkeerslawaaai

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaai is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. De geluidsbelasting op gevels van voor geluidsgevoelige objecten mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Een woning is een geluidsgevoelig object volgens de Wet Geluidhinder.

De planlocatie wordt ontsloten via de Pastoor Schoenmakersstraat en de Waalbandijk. Dit zijn regionale ontsluitingswegen. Voor alle omliggende wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. De Waalbandijk is gedeeltelijk afgesloten voor gemotoriseerd verkeer en daarmee geen doorgaande route. De verkeersintensiteit van omliggende wegen is gering. De planlocatie bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van een weg waarvoor een beschermingszone geldt. Er is op voorhand duidelijk dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners en gebruikers van het plangebied. Nader akoestisch onderzoek is niet nodig. Uit een proefberekening van de Omgevingsdienst Rivierenland in februari 2021 blijkt dat de hoogst berekende geluidbelasting 41 dB bedraagt en de voorkeursgrenswaarde ter plaatse niet wordt overschreden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners en gebruikers van het plangebied. De berekening is toegevoegd in bijlage 5.

Conclusie

Er is geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het aspect wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van de woningen.

3.5 Flora en fauna

De bescherming van natuurgebieden en soorten is in Nederland sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wn). Deze regelt onder meer de bescherming van de in Europees verband vastgelegde Natura 2000- gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Met de Wet natuurbescherming worden de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen.

Bescherming natuurgebieden

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen in het kader van de bescherming van de Europese vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebieden aan te tonen dat ze geen significant negatieve effecten veroorzaken. Deze plantoets geldt ook voor ruimtelijke ingrepen die plaatsvinden in de omgeving van een Natura 2000-gebied. Tevens dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aan te onderzoeken of er sprake is van een effect op het nationaal beschermde Natuur Netwerk Gelderland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). In de omgeving van het plangebied bevindt zich Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk. Effecten zoals versnippering of verstoring van natuurgebieden in de omgeving door de nieuwe woningen zijn door de kleine schaal op voorhand uit te sluiten.

Als gevolg van het gebruik en de bijbehorende verkeersbewegingen van een woning komt stikstof vrij. Ten aanzien van het nieuwe gebruik is in december 2022 door De Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met het rekenprogramma Aeries- calculator. De berekening is uitgevoerd voor drie vrijstaande woningen voor de aanleg- en de gebruiksfase. Inmiddels zijn de plannen aangepast en worden er 2 vrijstaande woningen gerealiseerd. Uit de berekening blijkt dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename plaatsvindt van de stikstofdepositie op voor verzuring gevoelige natuurgebieden. Zie tevens bijlage 3.

Bescherming soorten

Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het plan mogelijke negatieve effecten kunnen optreden op in en om het plangebied aanwezige beschermde soorten. Activiteiten die een schadelijk effect kunnen hebben op beschermde soorten zijn in principe verboden. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt een algemene zorgplicht. Schade aan flora en fauna dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. De uitvoering van werkzaamheden dient buiten het broedseizoen plaats te vinden (maart tot half juli).

In de huidige situatie is het plangebied intensief in gebruik als een open en onbebouwd agrarisch perceel. Het plangebied wordt hierdoor periodiek bewerkt. In de nieuwe situatie zal het zuidelijk deel van het perceel worden opgehoogd. Als gevolg van de uitvoering van de plannen worden geen opgaande beplantingsstructuren gerooid. Als onderdeel van de uitvoering van het landschapsplan worden nieuwe bomen en hagen op het erf aangeplant.

In januari 2022 is door Veldbiologische Werken BV een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten en eventuele mogelijke effecten als gevolg van de ontwikkeling. Door de kleine schaal en aard van de ontwikkeling is er geen significant effect te verwachten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten in de omgeving. De beoogde ontwikkeling is kleinschalig en heeft geen grote milieu-uitstraling naar de omgeving (geluid, trilling of licht). In alle gevallen is de zorgplicht van toepassing. Deze geldt met name ten aanzien van broedgevallen van vogels in de omgeving. Voor aanvang van en tijdens de werkzaamheden dient het plangebied gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedende vogels. Verstoring van nesten door de aanvoer van materieel dient te worden voorkomen.

In de omgeving van het plangebied zijn nestkasten voor Torenvalk en Steenuil geplaatst. Een aantal nestkasten, waarvan die aan de Pastoor Schoenmakersstraat 27 en de Waalbandijk 43a, zijn in gebruik. Doelstelling van de geplaatste kasten is de bescherming van de fruitbomen in de boomgaarden in de omgeving. Doordat de nestkasten op het erf, en dus in een drukke omgeving, zijn geplaatst, is verstoring door het gebruik van een extra woning in de omgeving uit te sluiten. Door de aanleg van een hoogstamboomgaard binnen het plangebied zal de kwaliteit van het leefgebied (aantrekkelijk jachtgebied) van de roofvogels plaatselijk verbeteren. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op populatieniveau. Er is geen sprake van kwaliteitsverlies, areaalverlies of versnippering van het leefgebied. Indien bij de aanlegactiviteiten wordt gewerkt met inachtneming van onderstaande voorwaarden, dan kan tijdelijke verstoring worden voorkomen.

- Plan werkzaamheden zo veel mogelijk tussen augustus en januari. Dit is buiten de kwetsbare periode van de steenuil en torenvalk;
- Plan werkzaamheden zo veel mogelijk buiten de nestperiode van half april – half mei;
- Voorkom overmatige geluidsoverlast en trillingen;
- Plaats geen materialen bij de nestkast;
- Maak geen gebruik van bouwverlichting, richt verlichting niet op de nestkast;

Conclusie

Het oprichten van een tweetal woningen ter plaatse heeft bij naleving van de bovengenoemde voorzorgsmaatregelen, geen negatieve effecten op in de omgeving aanwezige soorten of natuurgebieden. De rapportage is opgenomen in bijlage 6. De nieuwe woningen leiden niet tot een toename van de stikstofdepositie op omliggende natuurgebieden. De rapportage is toegevoegd in bijlage 3. Het rekenmodel wordt periodiek geactualiseerd. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van de woningen zal worden gerekend met de dan actuele versie van het model.

3.6 Mobiliteit en parkeren

Door de toevoeging van een tweetal extra woningen in het bebouwingslint aan de Pastoor Schoenmakersstraat en de Waalbandijk, zal de verkeersintensiteit ter plaatse licht toenemen. De verkeersgeneratie van een vrijstaande woning in het buitengebied van een niet stedelijk gebied, bedraagt op basis van de CROW-kencijfers gemiddeld 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. De toename aan verkeersbewegingen door de nieuwe woningen zijn marginaal en inpasbaar in het bestaande verkeersbeeld.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen dient, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aangetoond te worden dat ter plaatse in voldoende parkeergelegenheid op eigen perceel kan worden voldaan. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is vastgelegd in de gemeentelijke 'Nota Parkeren 2019'. Voor woningen in een gebied dat zich typeert als 'rest bebouwde kom' wordt een norm van 2,3 parkeerplaats per woning gehanteerd. Deze norm is inclusief het aandeel bezoekers. Binnen de dijkwoning zal een architectenbureau worden gevestigd. Binnen de functietopologie zoals opgenomen in bijlage 6 van de parkeernota kan een architectenbureau het beste worden vergeleken met een kantoor zonder baliefunctie. De parkeernormering voor een dergelijke functie bedraagt 2,55 parkeerplaats per 100 m² bvo. Bij een architectenbureau van 80 m² zijn 2 extra parkeerplaatsen nodig.

Parkeren vindt in de nieuwe situatie plaats op eigen terrein. Per kavel zal een parkeervoorziening voor 3 personenauto's worden gerealiseerd. Binnen het perceel van de dijkwoning is voldoende ruimte voor het parkeren voor 2 extra voertuigen voor het opvangen van de parkeervraag afkomstig van het architectenbureau.

Conclusie

Binnen de woonpercelen is voldoende ruimte om aan het benodigde aantal parkeerplaatsen te kunnen voldoen.

3.7 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals riolering en andere nutsvoorzieningen (water, riolering, elektra). De nieuwe woningen worden aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. Bij de aanleg van de nieuwe aansluitingen zal worden voldaan aan alle bouwtechnische en gemeentelijke regelgeving zoals het Bouwbesluit en de gemeentelijke Verordening riolering 2006. Deze toetsing vindt plaats binnen de omgevingsvergunningprocedure voor het onderdeel bouwen. Kosten voor een nieuwe aansluiting zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Eventueel noodzakelijke infrastructurele aanpassingen voor de aanleg van kabels en leidingen komen voor rekening van initiatiefnemer. In de omgeving zijn geen zakelijke rechtsstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven. Voor aanvang van de werkzaamheden zal een KLIC- melding worden gedaan.

3.8 Bedrijven en milieuzonering

3.8.1 Milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening dient er voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG- handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 staan richtafstanden opgenomen voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoont. De richtafstanden uit de VNG- handreiking zijn gebaseerd op de omgevingskwaliteit die vergelijkbaar is met een rustige woonwijk. De indicatieve afstanden moeten worden aangehouden ten opzichte van de gevels van omliggende gevoelige objecten. Voor gevoelige functies in een gemengd gebied kan de richtafstand met één niveau worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

In bijlage 8 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' uit 2014 is op basis van de VNG- handreiking een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. De hierin opgenomen richtafstanden per activiteit dienen als toetsingscriterium voor de afstand tussen verschillende functies. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoont.

Tabel 1 Richtafstandenlijst VNG 2009

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk in meters	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Beoordeling

Het planperceel aan de Waalbandijk/ Pastoor Schoenmakersstraat is in de uitgangssituatie onbebouwd en in gebruik als agrarisch productieperceel. In de beoogde situatie worden ter plaatse milieugevoelige bestemmingen gerealiseerd. Binnen de woning aan de Waalbandijk wordt tevens een kleinschalige nevenfunctie toegestaan in de vorm van een architectenbureau. De beoogde woningen worden gerealiseerd in aansluiting op de bestaande bebouwingsstructuur.

De beoogde woning aan de Waalbandijk bevindt zich op een afstand van meer dan 50 meter van omliggende woningen. Op deze afstand is er geen sprake van hinder als gevolg van een kleinschalige verblijfsaccommodatie danwel een kantoorfunctie aan huis.

Conclusie

De geldende richtafstanden vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

3.8.2 Gewasbescherming

In de omgeving van de percelen vindt agrarische productie plaats waarbij gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen. Op locaties waar mensen langdurig verblijven neemt de kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen door drift toe. Drift (spuitnevel) neemt af naarmate de afstand toeneemt. Er is geen wettelijke bepaling op basis waarvan een minimum aan te houden afstand kan worden gebaseerd tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabij gelegen woningen. De minimaal aan te houden afstand dient echter zorg te dragen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van vaste jurisprudentie wordt 50 meter afstand tussen gewas en gevoelige bestemming zonder gebruik van driftreducerende technieken als een aanvaardbare richtafstand beschouwd. Indien een kortere afstand wordt gehanteerd dient hieraan een deugdelijke motivering ten grondslag te liggen. Voor de planologische situatie dient uitgegaan te worden van het worstcasescenario.

Binnen het plangebied zal een kleinschalige en hobbymatige en biologische boomgaard worden gerealiseerd. Deze boomgaard wordt niet opgericht voor productiedoeleinden, maar als landschapselement. Gezien de aard van de boomgaard is hier geen spuitzone van toepassing.

Binnen 50 meter van de planlocatie aan de Pastoor Schoenmakersstraat/ Waalbandijk bevinden zich langs de Pastoor Schoenmakersstraat de volgende agrarische productiepercelen met fruitboomgaarden:

- Perceel kadastraal bekend als Wamel N 1049 op 5 meter afstand van het plangebied.
- Perceel kadastraal bekend als Wamel N 117 op 11 meter afstand van het plangebied.

Het onderzoek van de Universiteit van Wageningen naar drift in relatie tot gevoelige bestemmingen (Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen; PRI-rapport 609, mei 2015, Wageningen University & Research: PRI 2015) is in een uitspraak van de Afdeling

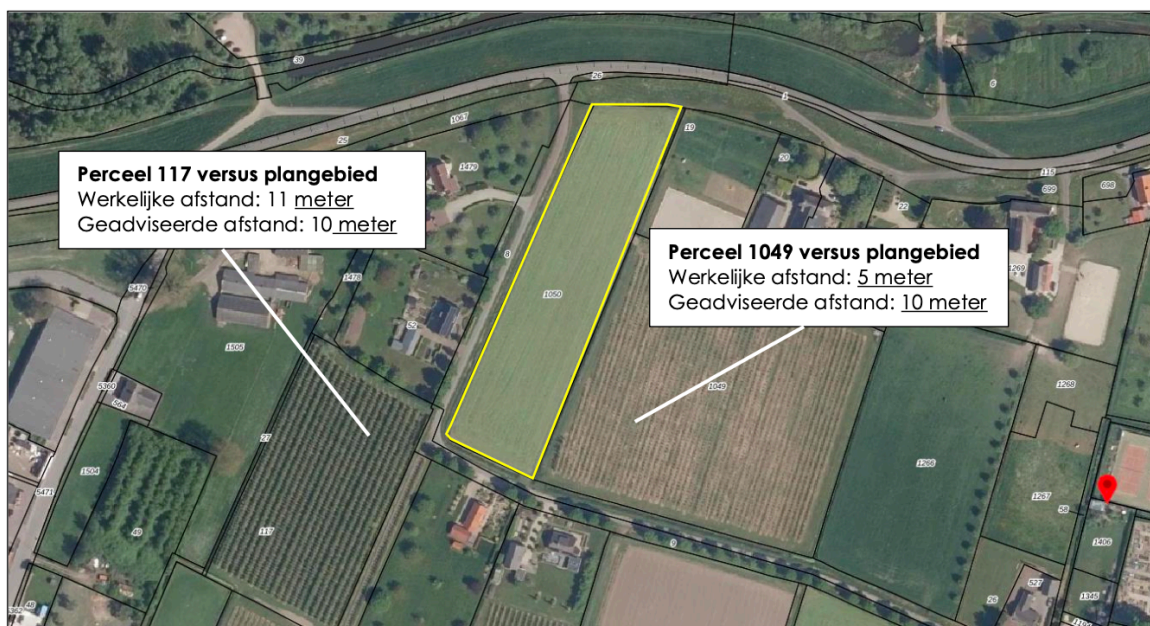
bestuursrechtspraak van de Raad van State op 16 december 2020 op onderdelen als onvoldoende wetenschappelijk onderbouwd aangemerkt om generiek toe te passen bij locatie specifiek onderzoek. De precieze relatie tussen driftdepositie en driftblootstelling door de lucht en de correctiefactor welke als gevolg van het toepassen van windhagen kan worden toegepast worden niet voldoende wetenschappelijk bewezen geacht.

Door onderzoeksbureau SPAWNP is in februari 2022 een locatie specifiek onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke effecten voor volksgezondheid van de nieuwe bewoners vanwege blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen op omliggende agrarische percelen door drift. Eveneens wordt hiermee onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een belemmering van de in de omgeving aanwezige agrarische bedrijfsvoering.

Bij de beoordeling van gezondheidseffecten is uitgegaan van een rekenmodel gebaseerd op documenten en gebruiksvoorschriften van het EFSA-OPEX model (European Food Safety Authority) voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op basis van een afstand van 5 meter. Het EFSA OPEX model maakt onderdeel uit van een handreiking voor beoordeling van de maximale blootstelling van mensen tijdens en na het toepassen van individuele pesticiden. Dit model vormt tevens de basis voor het Ctgb (College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen en biociden) voor de beoordeling van individuele middelen.

Beoordeling

Bij de beoordeling is uitgegaan van gewasbeschermingsmiddelen met de hoogste gezondheidsrisico's die binnen de bedrijfsvoering van een boomgaard zijn toegestaan. Uit de rekenresultaten blijkt dat op een afstand van 5 meter van omliggende agrarische percelen wordt voldaan aan de gezondheidkundige norm voor blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen op basis van AOEL (Acceptable Operator Exposure Level). Aangezien effecten van cumulatie bij gebruik van verschillende middelen gelijktijdig niet bekend zijn, wordt op basis van actuele inzichten en in lijn met jurisprudentie uit voorzorg een factor 2 toegepast op het berekende blootstellingspercentage. Op basis van de rekenresultaten, locatie specifieke omstandigheden waaronder de heersende windrichting en ondervanging van onzekerheden in de bestaande onderzoeksmodellen (cumulatie) wordt door SPAWNP geadviseerd om in de planologische regeling uit te gaan van een minimale afstand van 10 meter ten opzichte van omliggende agrarische percelen en de begrenzing van bestemmingen binnen het plangebied die langdurig menselijk verblijf mogelijk maken.



Figuur 9 Uitsnede Overzicht werkelijke afstanden en geadviseerde afstand spuitzonering (SPAWNP 2022)

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten naar de effecten van eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift, is onder voorwaarden de beoogde ontwikkeling van het plangebied mogelijk. De bedrijfsvoering van de agrarische ondernemers op aanliggende percelen wordt niet belemmerd.

3.9 Luchtkwaliteit

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd. Hiervoor zijn getalsmatige grenswaarden opgenomen (titel 5.2 Wm) voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Conclusie

De beoogde oprichting van een tweetal woningen leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} en NO_2 . Het project draagt Niet In Betekende Mate bij aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

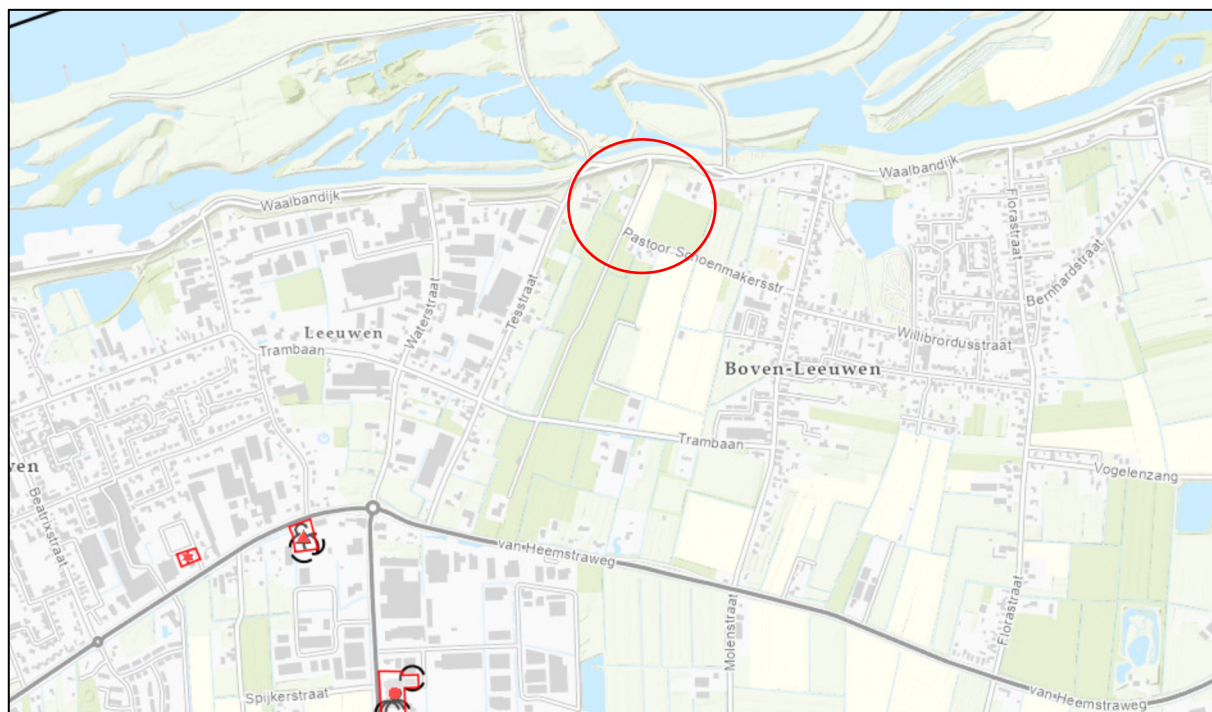
3.10 Externe veiligheid

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beheersen van risico's door opslag en transport van milieugevaarlijke stoffen afkomstig van industriële activiteiten. Tot risicobronnen behoren inrichtingen en transportroutes waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en luchthavens. Het wettelijk kader voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke

stoffen is vastgelegd in de 'Besluit externe veiligheid transportroutes' en de 'Regeling Basisnet'. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Voor transport via buisleidingen geldt het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen'. In het externe veiligheidsbeleid zijn normen voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) opgenomen. Op basis van het Registratiebesluit externe veiligheid en de Wet milieubeheer moeten risicobronnen inzichtelijk worden gemaakt. Het risicoregister wordt gepubliceerd door middel van een digitale risicokaart. Het uitgangspunt van het externe veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zonering vindt plaats door middel van veiligheidsafstanden op basis van berekende risico's of te verwachten effecten bij calamiteiten.

Plangebied

Het oprichten van een woning is geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een woning is binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een gevoelige bestemming. Volgens de Atlas Leefomgeving bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die een belemmering vormen voor het plan.



Figuur 10 Uitsnede Risicokaart, plangebied rood omcirkeld (bron: Atlasleefomgeving.nl)

Risicovolle bedrijven

Binnen de bestemming "Wonen" van het plangebied worden geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten, beoogd. De vestiging van een Bevi-inrichting binnen het plangebied is daarmee uitgesloten/niet aannemelijk. 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.

Transport gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt verder dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal en de Betuweroute. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het

plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones). Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroutes 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 20 oktober 2022 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "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 dat advies tijdig op te volgen en aan de verplichting te voldoen.

Buisleidingen

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

Conclusie

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

3.11 Water

3.11.1 Toetsingskader

Centraal in het waterbeleid staat dat water een belangrijk sturend element in de ruimtelijke ordening is. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel om de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te verbeteren: het 'Goed Ecologisch Potentieel' (GEP). De Europese doelstellingen worden via de nationale Waterwet geïmplementeerd. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en werkt door in de ruimtelijke ordening.

In de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw' (d.d. 14 februari 2001) is door rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten overeengekomen dat in alle nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets opgenomen dient te worden. In de toelichting van een bestemmingsplan

dient op basis van artikel 3.6 lid 1 Bro aangegeven te worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. In artikel 3.1.1. van het Bro is vastgelegd dat bij het opstellen van het bestemmingsplan overleg dient plaats te vinden met de waterbeheerder. Water dient in een zo vroeg mogelijk moment in de planvorming te worden meegenomen. Algemene leidende principes binnen de waterwetgeving met betrekking tot waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn:

Waterkwantiteit:

Stap 1- voorkomen van hemelwaterafvoer (vasthouden);

Stap 2- benutten of infiltreren van hemelwater (bergen);

Stap 3- vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater (afvoeren).

Waterkwaliteit:

Stap 1- Voorkomen

Stap 2- Scheiden

Stap 3- zuiveren

Het plangebied bevindt zich binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Vanuit de Waterwet (die zal opgaan in de Omgevingswet) geldt de verplichting tot het opstellen van een Waterbeheerprogramma. Het waterschap heeft haar strategische lange termijn doelstellingen vastgelegd in de Watervisie 2050. Door middel van het Waterbeheerprogramma 2022- 2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' is een tactische vertaling gemaakt in oplossingen, maatregelen en ideeën voor de korte termijn. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan de doelstellingen vanuit de Europese KRW. Ruimtelijk relevante aspecten van het waterbeleid worden opgenomen in het bestemmingsplan. Om te bepalen of er voor de geplande werkzaamheden een vergunning of ontheffing vereist is, dient getoetst te worden aan de regels uit de Keur oppervlaktewateren.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vertaalt de wet- en regelgeving naar concrete beleidsdoelstellingen voor het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen.

Hoofddoelstellingen voor het duurzaam omgaan met water in het Waterbeheerprogramma zijn op hoofdlijnen:

- Waarborgen van waterveiligheid;
- Zorgen voor mooi en schoon water;
- Beperken effecten van bodemdaling;
- Bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- Verduurzaming van het watergebruik.

Sinds 2003 vormt volgens het Besluit op de Ruimtelijke Ordening de Watertoets een verplicht onderdeel van de afweging van elk ruimtelijk plan. In een waterparagraaf dient te worden beschreven hoe met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding wordt omgegaan. Met de watertoets krijgt het onderwerp water een volwaardige rol binnen de planvorming. Hierbij dient ook afstemming met de waterbeheerder plaats te vinden.

Waterbelangen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een gebied waar regionale waterbelangen spelen met betrekking tot de bescherming van het grondwater of het oppervlaktewater voor drinkwaterbereiding (Omgevingsverordening Gelderland, Atlas Leefomgeving Gelderland). Er bevinden zich in de directe omgeving geen grondwaterbeschermingsgebieden, waterwingebieden, regionale waterbergingsgebieden of boringsvrije zones.

Keur

Om te bepalen of er voor de geplande werkzaamheden een vergunning of ontheffing vereist is, dient getoetst te worden aan de regels uit de Keur oppervlaktewateren.

Klimaatadaptatieplan gemeente West- Maas en Waal

In augustus 2022 heeft de gemeente West- Maas en Waal in het kader van het Deltaprogramma ruimtelijke adaptie het Klimaatadaptieplan vastgesteld. De gevolgen van klimaatverandering hebben ook gevolgen voor de ruimtelijke inrichting van een gebied. In het plan geeft de gemeente aan met welke kwetsbaarheden de gemeente te maken krijgt als gevolg van klimaatverandering en welke ingrepen er nodig zijn om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te kunnen zijn. De gevolgen van klimaatverandering laten zich samenvatten als 'natter, warmer, droger'. De effecten kunnen voor verschillende deelgebieden andere effecten hebben. Per deelgebied zijn daarom in een visiekaart de verschillende klimaatmaatregelen uitgewerkt. De planlocatie is gelegen in een oeverwalgebied. Op de oeverwallen is relatief het grootste aandeel aan bebouwing aanwezig. Het ruimtegebruik is hier intensief. Binnen deze gebieden is grote winst te behalen door de aanleg van natte natuur, groene randen, groene daken en de verbreding van bestaande watergangen. De uiterwaarden en de hoger gelegen oeverwallen vormen daarbij de natuurlijke buitenrand van de gemeente langs de rivieren. Met name op de oeverwallen neemt de invloed van rivierkwal en droogte toe. Door op de oeverwallen meer natuur inclusief in te richten en meer ruimte te geven aan niet-agrarisch groen wordt de biodiversiteit versterkt en de bodemstructuur verbeterd.

Toetsingskader grondwater gemeente West Maas en Waal

De gemeente heeft een bijzonder geohydrologisch systeem als gevolg van onder meer de ligging tussen grote rivieren, de bodemtypologie met veel kleigronden en de verschillen in hoogte. In de omgeving is sprake van een toenemende druk op het grondwatersysteem door stedelijke ontwikkelingen enerzijds en een toenemend belang van een goed functionerend watersysteem als gevolg van klimaatverandering. Binnen de gemeente is een toetsingskader voor nieuwe plannen in ontwikkeling op basis waarvan de invloed van een plan op het geohydrologische systeem door de aanvrager vroegtijdig in beeld wordt gebracht. Alle ruimtelijke ingrepen die dieper dan 1 meter onder maaiveld plaatsvinden dienen op basis van een veldonderzoek inzichtelijk te maken of de ontwikkeling grondwater neutraal zal plaatsvinden. Hiervan is sprake als de ontwikkeling niet kan leiden tot grondwateroverlast en er geen opbarsting van de grond zal plaatsvinden. Eventuele maatregelen dienen onderdeel uit te maken van een ontwikkeling. Naar verwachting wordt het beleid in de loop van 2023 vastgesteld door de gemeenteraad.

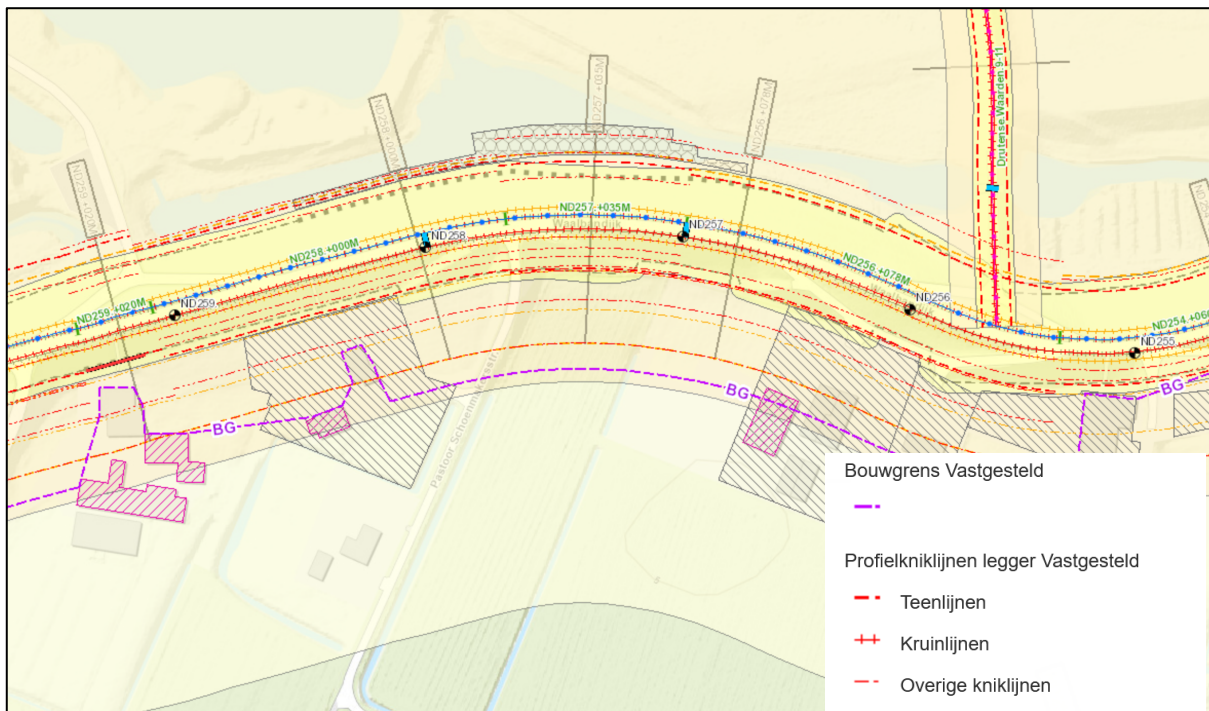
Beoordeling en conclusie

Een landschapsplan maakt integraal onderdeel uit van de ontwikkeling. In het landschapsplan is de aanleg van groen waaronder streekeigen niet-agrarische beplanting en een ecologische poel opgenomen. Met de architectonische vormgeving van de dijkwoning wordt het verhaal van en de verbondenheid van het rivierenland met het water verbeeld. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan de bewustwording van de klimaaturgentie voor een breed publiek. Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente.

3.11.2 Beoordeling Keur

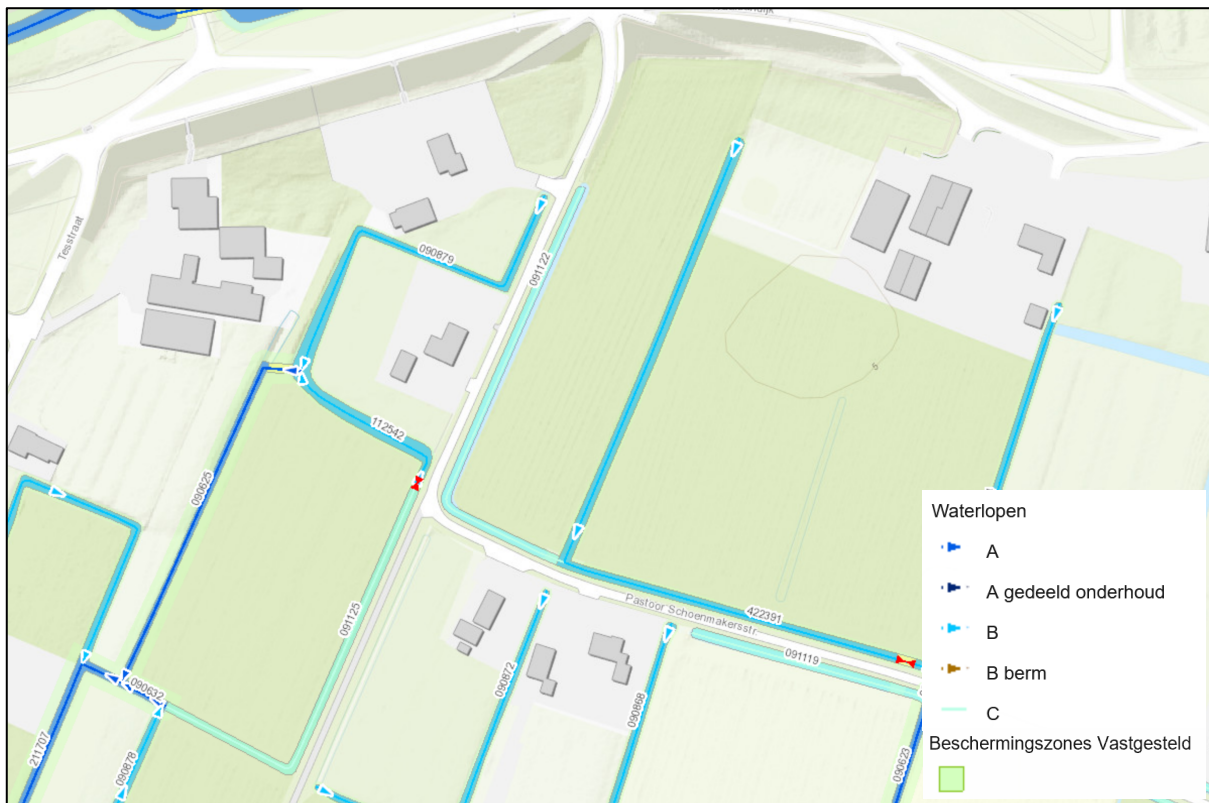
Woning Waalbandijk

Op grond van de Keur oppervlaktewateren is het verboden om zonder vergunning bouwwerken op te richten in het gebied tussen de bouwgrens en het waterstaatswerk. Voor het uitvoeren van bouwwerkzaamheden op een primaire waterkering gelden toetsingscriteria. Voor het oprichten van een permanent bouwwerk gelden de toetsingscriteria van de Keur (artikel 5.18a) onder A: nieuwbouw. Nieuwe ontwikkelingen mogen de stabiliteit van de waterkering en de waterkerende functie niet belemmeren. Tevens dient de waterkering ook in de toekomst doelmatig te kunnen worden onderhouden en beheerd.



Voor het oprichten van bouwwerken geldt dat de fundering het profiel van de vrije ruimte en het leggerprofiel niet mag doorsnijden. De kernzone en de beschermingszone van deze waterkering zijn tevens overgenomen in de verbeelding van het gemeentelijke bestemmingsplan buitengebied met de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering'. Binnen de kernzone van de Waalbandijk geldt op basis van de regels in het bestemmingsplan in principe een bouwverbod en een verbod op het uitvoeren van werken. Door het College van B&W kan van dit verbod worden afgeweken mits het waterschap positief adviseert.

De woningen zullen buiten de kernzone van de waterkering worden gerealiseerd. Het bouwperceel zal worden opgehoogd. De woning aan de dijkzijde wordt buiten het profiel van de vrije ruimte gerealiseerd. De nieuwe woningen vormen daarmee geen belemmering voor toekomstige dijkversterkingen.



Figuur 12 Uitsnede Legger wateren, Keur: B- watergang en C- watergang met beschermingszone

Om het plangebied bevinden zich een aantal kavelsloten. Ten oosten van het planperceel bevindt zich een watergang met een B-status. Deze watergangen zijn van secundair belang voor het watersysteem en dienen door aangrenzende eigenaren te worden onderhouden ter behoud van de watervoerende functie (o.a. onderhoud slootbodemp en vrijhouden van waterplanten). Voor watergangen met een B-status geldt een obstakelvrije zone van 1 meter vanaf de insteek van de watergang. Ten westen en zuiden van het planperceel bevindt zich een watergang met een C-status. Dit zijn sloten zonder belangrijke watervoerende functie.

Woning Pastoor Schoenmakersstraat

Met de bouw van de woning aan de zuidzijde van het perceel zal de ondergrond worden opgehoogd. Aangezien de ondergrond van de bestaande woningen aan het lint reeds is opgehoogd, zal de ophoging van het plangebied niet tot wateroverlast voor omliggende percelen leiden. Aan de zuidzijde van het plangebied zal voor de ontsluiting van het perceel gebruik worden gemaakt van de bestaande dam met duiker. De technische installaties (riolering en elektriciteit) zullen voor beide woningen via de Pastoor Schoenmakersstraat worden aangelegd.

3.11.3 Watertoets

Het planperceel is in de huidige situatie onbebouwd. Het hemelwater kan in de huidige situatie direct in de bodem infiltreren of stroomt af via omliggende watergangen. In de nieuwe situatie zal de hoeveelheid aan oppervlakteverharding toenemen. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen dient sprake te zijn een hydrologische neutrale ontwikkeling. Dit betekent dat zodanig wordt gebouwd dat er geen (grond)wateroverlast optreedt en kwel niet toeneemt in het plangebied of omliggend gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen geen effect te hebben op het waterbergend vermogen van de bodem. Bij nieuwbouw, vervanging, herinrichting of andere werkzaamheden, worden de mogelijkheden benut om de openbare ruimte en ontwikkelingsgebied klimaatbestendig te maken. De trits 'vasthouden (1) – bergen (2) – vertraagd afvoeren (3)' uit het Nationaal Bestuursakkoord Water wordt gehanteerd.

Het waterschap hanteert bij de beoordeling van kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen eenmalig een vrijstelling van 500m² in stedelijk gebied en 1500m² in landelijk gebied. Ter plaatse zullen een tweetal woningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling van de woningen valt onder de vrijstellingsgrens voor het landelijk gebied. Er is geen compenserende waterberging noodzakelijk. De definitieve beoordeling van de eenmalige vrijstellingsbevoegdheid vindt echter plaats ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat het schone water zo veel mogelijk ter plaatse in de bodem infiltreert. De omgeving van het plangebied is gevoelig voor kwel waardoor infiltratie ter plaatse wordt bemoeilijkt. Het teveel aan water stroomt in de uitgangssituatie af via de aanwezige watergangen. Dit zal ook in de nieuwe situatie het geval zijn. Binnen het perceel zal een ecologische poel worden aangelegd als landschapselement waar ook een deel van het overtollige hemelwater zal worden opgevangen.

Op basis van het beleid van het waterschap dient bij het bepalen van de omvang van de waterretentie voorziening uitgegaan te worden van een bui volgens het T=10 +10% scenario. Daarbij geldt als vuistregel dat er 436m³ waterberging nodig is per hectare verharding bij de aanleg van open water en 664m³ per hectare verharding aan waterberging bij watercompensatie in een kunstmatige voorziening zoals een Wadi. Volgens de compensatieregels van het waterschap dient bij de ontwikkeling van vrijstaande woningen 70% van de oppervlakte van het nieuwe woonperceel te worden beschouwd als toekomstige verharding.

Op eigen perceel is voldoende ruimte aanwezig om het versneld afstromende hemelwater bij een piekbui als gevolg van de toename aan verhard oppervlak te compenseren door de aanleg van open water. Op eigen terrein worden hiervoor poelen aangelegd met een vertraagde afvoer op bestaande omliggende watergangen. De ontgravingsdiepte van de poel aangrenzend aan de aanliggende B-watergang zal gelijk zijn aan de ontgravingsdiepte van de watergang. In de bouwtechnische uitwerking van de bouw van de woningen wordt de dimensionering van de poelen verder uitgewerkt. De mogelijkheden voor realisatie van hemelwateropvang op eigen perceel vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

Hergebruik van hemelwater bij woningen kan beperkt plaatsvinden door middel van gietwater voor de tuin. Het vuile water wordt afgevoerd via het gemeentelijke rioolstelsel. Voor de nieuwe woningen zal een aanvraag worden ingediend voor een nieuwe aansluiting op het gemeentelijk stelsel. Kosten voor een nieuwe aansluiting worden doorberekend aan de aanvrager. De ontwikkeling wordt hydrologisch neutraal gerealiseerd.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is inpasbaar binnen de waterdoelstellingen. In de omgevingsvergunningaanvraag zullen alle technische uitvoeringsaspecten gedetailleerd worden uiteengezet.

In het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro van de planologische procedure wordt een digitale watertoets doorlopen. Het Waterschap Riviereland heeft per mail van oktober 2022 advies uitgebracht op de waterparagaaf. De samenvatting van de digitale watertoets en het wateradvies zijn toegevoegd in bijlage 4 van dit bestemmingsplan. In de bouwtechnische uitwerking van de bouw van de woningen wordt de dimensionering van de poelen verder uitgewerkt. De mogelijkheden voor realisatie van hemelwateropvang op eigen perceel vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

3.12 Vormvrije MER-beoordeling

Het Besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht (reparatie en modernisering milieueffectrapportage) (Staatsblad 102, jaargang 2011) zijn op 28

februari 2011 gepubliceerd. Deze reparatie van het Besluit milieueffectrapportage was nodig door het arrest van het van de EU van 15 oktober 2009 (Commissie tegen Nederland, zaak C-255/08). Het Besluit milieueffectrapportage kende een systeem van absolute drempelwaarden. Het systeem van absolute drempelwaarden bood in de praktijk vanwege de duidelijkheid grote voordelen. Gebleken is echter, dat het onmogelijk is om de drempelwaarden zo te formuleren dat rekening wordt gehouden met alle criteria van bijlage III van de richtlijn, zoals bijv. cumulatie, en daarbij te garanderen dat onder die drempelwaarde geen sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Dit betekent dat de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst van het Besluit mer een indicatief karakter krijgen. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn keuze om géén mer-beoordeling te maken voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moeder-besluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

Ingeval de vormvrije m.e.r.-beoordeling als resultaat heeft dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten moet die conclusie door het bevoegd gezag worden opgenomen in de tekst van het uiteindelijke besluit in de moederprocedure.

Beoordeling

Onderliggend bestemmingsplan maakt de oprichting van een tweetal nieuwe woningen mogelijk. Deze ontwikkeling valt onder een activiteit opgenomen in bijlage II van het Besluit m.e.r. In deze bijlage zijn ook drempelwaarden opgenomen. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. De activiteit blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. Er geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk. Om de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. Door middel van de beoordeling en de toetsing aan milieuaspecten heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. De beoogde woningen zijn ruimtelijk en milieukundig inpasbaar ter plaatse. Er is geen noodzaak tot het opstellen van een MER.

Conclusie

Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling met een lokaal bereik. De ligging van het plangebied is niet zodanig dat er belangrijke nadelige effecten op zullen treden op waardevolle en gevoelige gebieden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieueffecten die een MER noodzakelijk maken.

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan zal geheel door de initiatiefnemer gerealiseerd worden. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer.

Wanneer een ruimtelijk besluit een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk maakt, is de gemeente op basis van de grondexploitatiewet verplicht om de kosten hiervan te verhalen op de aanvrager. Dit is vastgelegd in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is onder meer sprake indien sprake is van de bouw van één of meer woningen of de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Tevens is een exploitatieplan noodzakelijk indien er specifieke locatie-eisen gesteld worden aan de uitvoering. Er is bij onderhavige ontwikkeling sprake van een bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wro kan de gemeenteraad besluiten om de kosten anderszins te verzekeren.

Verhaal van kosten zal door de gemeente daarom hoofdzakelijk plaatsvinden in de vorm van leges. Voor het verhalen van eventuele kosten voor tegemoetkoming in planschade wordt een overeenkomst ter verhaal van eventuele kosten aangegaan. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten voldoende verzekerd. In de anterieure overeenkomst worden ook bepalingen opgenomen die de aanleg en instandhouding van de landschappelijke elementen waarborgen, waaronder de hagen ter bescherming van drift voor activiteiten binnen de spuitzone van aanliggende agrarische percelen zoals weergegeven in bijlage 2 Landschapsplan. In de anterieure overeenkomst worden aanvullende voorwaarden gesteld omtrent de omvang van de sloopverplichting en de termijn waarin het areaal aan overtollige agrarische bebouwing moet zijn gesloopt. Indien uit aanvullend bodemonderzoek ter hoogte van vermoedelijke gedempte sloot binnen het perceel een bodemverontreiniging mocht blijken, dan zijn saneringsmaatregelen noodzakelijk om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor de bestemming wonen.

Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch- planologische regeling ten behoeve van de toekenning van een woonbestemming aan de Pastoor Schoenmakersstraat/ Waalbandijk ong. op basis waarvan twee woningen mogelijk worden gemaakt. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee dienen bestemmingsplannen in digitale vorm (RO-standaarden) te worden vastgesteld. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012, bij het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' uit 2014, het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal correctie 2014' uit 2015, het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal correctie 2016' uit 2016 en het bestemmingsplan 'Archeologie West Maas en Waal' uit 2015.

5.2 Bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

Bestemming 'Wonen'

Voor de twee woningen is een woonbestemming opgenomen met een bouwvlak. In de verbeelding is de maximale bouw- en goothoogte en het maximale volume per woning weergegeven. Voor de dijkwoning is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de bouw- en goothoogte kunnen worden verruimd tot respectievelijk maximaal 12 en 6 meter. Binnen de woonbestemming is tevens een beroepsmatige activiteit aan huis, waaronder een architectenbureau, toegestaan. Binnen de woonbestemmingen zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Ter hoogte van de aanduiding 'bijgebouw' is een vrijstaand bijgebouw toegestaan.

Bestemming 'Tuin'

Voor de gronden tussen de woonbestemmingen en de gemeentelijke ontsluitingswegen is ten behoeve van de ontsluiting van de woningen de bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen deze zone kunnen geen gebouwen worden opgericht.

Bestemming 'Agrarisch-Oeverwal'

Voor de onbebouwde gronden tussen de beide woonpercelen blijft de agrarische bestemming gehandhaafd. Binnen deze bestemming is geen bouwvlak toegekend. Binnen de gronden is de uitvoering van de landschapselementen zoals weergegeven in het landschapsplan mogelijk gemaakt.

Bestemming 'Groen'

De afschermende hagen ter hoogte van de naastgelegen boomgaard, krijgen een groenbestemming. In deze zone mogen geen gebouwen worden opgericht.

Bestemming 'Waterstaat- Waterkering'

Ten behoeve van de in de Keur opgenomen primaire waterkering de Waalbandijk is een dubbelbestemming opgenomen op grond waarvan voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken hoger dan 3 meter een vergunningplicht geldt.

Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone- dijk 1'

Ten behoeve van de beschermingszone van de Waalbandijk is een aanduiding opgenomen.

Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone- dijk 2'

Ten behoeve van de buitenbeschermingszone van de Waalbandijk is een aanduiding opgenomen. Deze aanduiding heeft een attentiefunctie.

Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'

Op het gedeelte van het perceel met deze bestemming gelden regels ter behoud en bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem. Voor deze gronden is het aanlegvergunningstelsel van toepassing.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen. Er is geen reden om aan te nemen dat de functiewijziging van agrarisch gebied naar wonen geen maatschappelijk draagvlak heeft.

Aan de hand van het voorontwerp van het bestemmingsplan wordt het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd. Het bestemmingsplan is ter beoordeling voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Reacties van deze wettelijke partners (Provincie Gelderland, Waterschap Rivierenland, Veiligheidsregio Gelderland- Zuid) worden weergegeven in paragraaf 6.1 en worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een inspraakreactie indienen. De eventuele reacties zullen beoordeeld worden en in het ontwerp bestemmingsplan worden verwerkt.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de procedure zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Awb gevolgd. Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Het plan wordt tevens tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in het bestemmingsplan worden opgenomen.

6.1 Vooroverleg

Waterschap Rivierenland

De waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro voor advies en ter beoordeling aan Waterschap Rivierenland voorgelegd. Namens de initiatiefnemer is de digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl. In bijlage 4 bij dit plan is het betreffende formulier watertoets opgenomen. Het advies van het waterschap wordt opgenomen in bijlage 4.

Advies Veiligheidsregio Gelderland- Zuid (VRGZ)

Op grond van artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen over de bestrijdbaarheid en de mate van een zelfredzaamheid van bewoners bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De Veiligheidsregio heeft laten weten dat er geen bijzondere veiligheidsbelangen spelen en ze akkoord is met het toepassen van de standaard verantwoording van het groepsrisico.

Advies Omgevingsdienst Rivierenland

Per brief van 28 oktober 2022 heeft de Omgevingsdienst advies uitgebracht over het voorontwerp bestemmingsplan. De opmerkingen van de Omgevingsdienst zijn verwerkt in het huidige ontwerp bestemmingsplan. De concepttekst voor de veiligheidsparagraaf is overgenomen. Het bodemonderzoek zal in de voorbereiding van de omgevingsvergunningaanvraag opnieuw worden beoordeeld en indien noodzakelijk worden aangevuld met een extra boring ter hoogte van een mogelijke gedempte watergang. Het flora- en faunarapport is aangepast op basis van het advies van de Omgevingsdienst.

Omgevingsoverleg

De initiatiefnemer heeft de bewoners van de naastgelegen percelen geïnformeerd en de direct omwonenden worden geïnformeerd over zijn plannen.

6.2 Procedure

PM

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 Erfinrichtingsplan

Marcus Architecten

BIJLAGE 2 Verkennend bodemonderzoek

Ingenieurs Bureau Brabant
d.d. Juli 2021

BIJLAGE 3 Stikstofdepositieberekening

De Roever Omgevingsadvies
d.d. December 2022

BIJLAGE 4 Watertoets

d.d. September 2022
en advies Waterschap Rivierenland
d.d. 31 oktober 2022

BIJLAGE 5 Informatie beoordeling wegverkeerslawaa

Omgevingsdienst Rivierenland

d.d. Februari 2021

BIJLAGE 6 Quickscan flora en fauna

Veldbiologische werken
d.d. Februari 2022

BIJLAGE 7 Onderzoek spuitzonering

Spawnp
d.d. Februari 2022

