



BA

Bestemmingsplan Wamel, Kloosterhof fase 3

Toelichting

Gemeente West Maas en Waal

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Wamel, Kloosterhof fase 3
Auteur(s):	Roel Mennen & Fré Hamans
Gemeente:	West Maas en Waal
Projectnaam:	Kloosterhof fase 3
Projectnummer:	TOE-01-20038-01g
Datum:	16 september 2021
Status:	Vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor** goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	6
2	Planvoornemen	7
3	Beleidskader	11
3.1	Nationaal beleid	11
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Omgevingstoets	20
4.1	Besluit milieueffectrapportage	20
4.2	Bodem	20
4.3	Geluid	21
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Externe veiligheid	23
4.6	Bedrijven en milieuzonering	25
4.7	Spruitzones	28
4.8	Watertoets	29
4.9	Flora en fauna	30
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	32
5	Juridische opzet	34
5.1	Algemeen	34
5.2	Bestemmingen	34
6	Procedure	36
6.1	Borging financiële haalbaarheid	36
6.2	Maatschappelijk draagvlak	36

Bijlagen

1. Beeldkwaliteitsplan
2. Parkeerbalans
3. Rapport verkeersgeneratie en afwikkeling
4. Aanmeldingsnotitie vormvrije m.er.-beoordeling
5. Verkennend bodemonderzoek
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
7. Rapport waterhuishouding
8. Quicksan natuurwetgeving
9. Memo stikstofdepositieberekening
10. Archeologisch bureauonderzoek
11. Verkennend archeologisch onderzoek
12. Selectierapport proefsleuvenonderzoek
13. Inspraak- en vooroverlegverslag
14. Nota beantwoording zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De woningbouwlocatie Kloosterhof ligt aan de noordoostkant van Wamel. De fases 1 en 2 van deze woningbouwontwikkeling zijn in de afgelopen jaren reeds gerealiseerd. Het doel is nu om de derde en laatste fase van dit woningbouwproject tot ontwikkeling te brengen. De gemeente West Maas en Waal samen met Van Wanrooij Projectontwikkeling, ook betrokken bij de voorgaande fases, hebben hiervoor in de afgelopen periode intensief samengewerkt.

Op 6 mei 2020 is deze samenwerking bekrachtigd door de ondertekening van een overeenkomst voor de realisatie van nieuwbouwwoningen, bestaande uit huurwoningen, woningen voor één- en tweepersoons huishoudens, rij- en hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen, inclusief het bijbehorend openbaar gebied. Binnen de kaders van het geldend bestemmingsplan is deze ontwikkeling echter niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader.

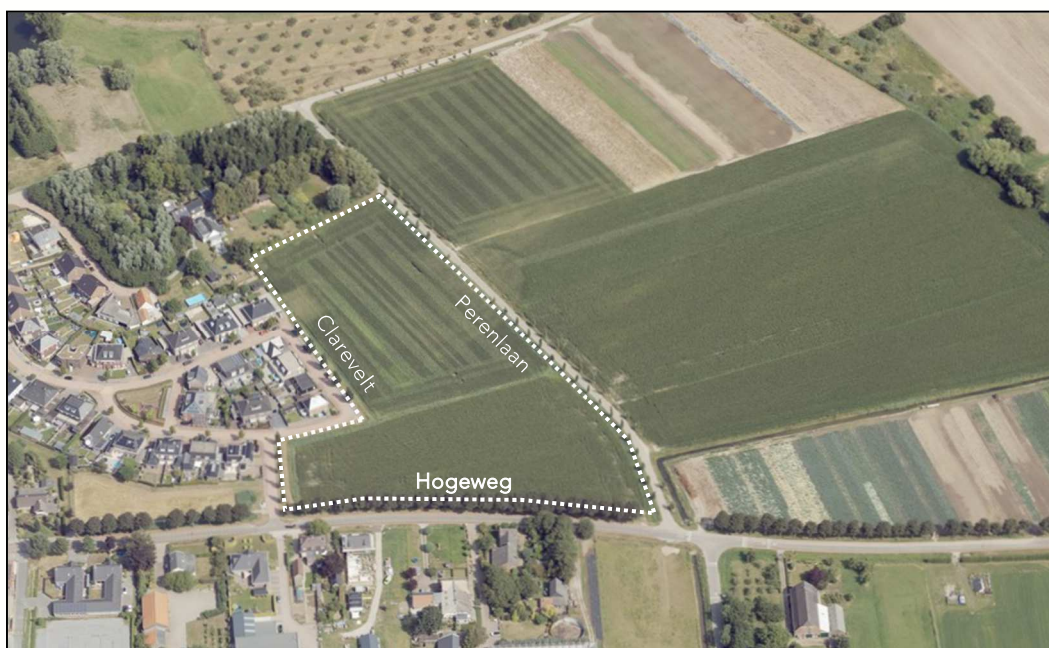


Figuur 1: ligging woningbouwplan Kloosterhof, fase 3

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied sluit aan de westzijde aan op de eerste fase van het woningbouwplan Kloosterhof en de weg Clarevelt. De aansluiting aan de noordzijde vindt plaats op de gronden die behoren tot het woonperceel op het adres Kweldam 3. De zuidelijke begrenzing bestaat uit de Hogeweg en aan de oostzijde door de Perenlaan.

Het plangebied zelf bestaat voornamelijk uit twee agrarische percelen, kadastraal bekend als sectie M, nummers 119 en 121 en heeft een gezamenlijk oppervlak van 25.150 m². Ten behoeve van een passende aansluiting op de eerdere fase van het Kloosterhof wordt aan de Clarevelt alsmede de Perenlaan tevens een gedeelte van de openbare ruimte betrokken bij het plangebied. De totale omvang van het bestemmingsplangebied komt daardoor uit op circa 26.250 m².



Figuur 2: begrenzing woningbouwplan Kloosterhof, fase 3

2 Planvoornemen

Stedenbouwkundige opzet

De woningbouwlocatie Kloosterhof ligt aan de noordoostkant van Wamel. De eerste fases van deze woningbouwontwikkeling zijn reeds gerealiseerd waarbij de bebouwing varieert van rijwoningen tot vrijstaande woningen in een eigentijdse architectuurstijl die aansluit bij de uitstraling van het dorp. Deze dorpse woonstijl wordt doorgetrokken zodat een ruime differentiatie aan woningen ontstaat die de nieuwe dorpsrand vormt naar het omliggende buitengebied. Het stedenbouwkundig plan is besproken en opgesteld op basis van advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit die als adviesorgaan hiervoor voor de gemeente is aangesteld.

De derde fase van het woningbouwplan Kloosterhof is daarnaast voor een deel gereserveerd om het regenwater op te vangen. Dit door middel van een groenzone aan de randen van het plangebied. Daarmee wordt een verzorgd, groen, blauw en duurzaam beeld gecreëerd en een landschappelijke afronding van het woongebied. Het bebouwd gebied binnen deze groenblauwe omkadering bestaat uit de realisatie van maximaal 67 woningen. Qua bebouwingstypologie is de realisatie van grondgebonden woningen voorzien, in de vorm van vrijstaande, twee-aaneengebouwde of aaneengebouwde woningen. Deze woningen zijn georiënteerd op de woonstraten en de hoekwoningen krijgen een tweezijdige oriëntatie. De bebouwing buigt zich daarnaast aan de zuidzijde af van de Hogeweg, zodat er open zichtlijnen naar het buitengebied en een ruime entree van het dorp ontstaan.



Figuur 3: stedenbouwkundig plan Kloosterhof, fase 3

Beeldkwaliteit

Om de doelstellingen ten aanzien van beeldkwaliteit te verankeren is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft de randvoorwaarden weer voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, met het accent op de verschijningsvorm van de te bouwen bestemmingen. Het beeldkwaliteitsplan is besproken en opgesteld op basis van advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit die als adviesorgaan hiervoor voor de gemeente is aangesteld. Samen met het bestemmingsplan is dit beeldkwaliteitsplan het juridisch document dat de kaders schetst van de bouw- en inrichtingsplannen voor Kloosterhof fase 3. Het beeldkwaliteitsplan, d.d. 10-05-2021, is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Voor Kloosterhof fase 3 is gekozen voor een eigentijdse dorpse sfeer. Er is gekozen om één sfeer te gebruiken voor het geheel aan woningen in het totale gebied. De verschillen in opbouw van de bouwvolumes zorgen voor een afwisselend beeld. Accenten worden gemaakt door middel van een opbouw, volume of kleur. De materialisering en kleurtonen sluiten aan bij de sfeer van Kloosterhof fase 1 en 2 en zullen voor het metselwerk overwegend rood/roodbruin zijn.

Bij een dorpse sfeer hoort ook een groen straatbeeld. De omzoming door watergangen draagt natuurlijk bij aan een groene en landelijke beleving van de wijk. In de straten worden groenstroken aangebracht van oost naar west om het groene karakter in de wijk te versterken. Waar mogelijk worden parkeervakken uitgevoerd met half open bestrating/grasklinkers. Daarnaast zullen de tuinen voor een groen beeld zorgen. De erfafscheidingen van de tuinen, grenzend aan het openbaar gebied zullen bestaan uit groene hagen. De hagen worden bij deze projectmatig ontwikkelde woningen reeds bij uitvoering aangeplant.



Figuur 4: referentiebeelden architectuur

Diversiteit aan woningen en doelgroepen

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de realisatie van maximaal 67 woningen in het plangebied en biedt ruimte aan gevarieerde woonmilieus met brede keuzemogelijkheden aan woningzoekenden. In de straten is deze variatie aan woningen zichtbaar en komt tot uiting in de bebouwingsvorm, grootte, uitstraling en openbare ruimte. Dit betekent een traditionele woning met een kap, die qua materiaal, kleur en detaillering aansluit op de bestaande bebouwing. De woningen zullen worden gebouwd in één of twee lagen met kap. Derhalve is in voorliggend bestemmingsplan een maximale goothoogte van zeven meter en een maximale bouwhoogte van elf meter opgenomen. Deze maatvoering is voldoende om de woningen te kunnen realiseren binnen de huidige maar ook eventuele toekomstige regelgeving.

Parkeeroplossing

Binnen de planologische kaders van het bestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt. Om te borgen dat er voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd zijn de parkeernormen daarom doorvertaald in de regels van het onderhavig bestemmingsplan. De parkeernorm voor de woningen is daarbij afkomstig uit de gemeentelijke Nota parkeren. Voor een reguliere woning geldt een parkeernorm van 2,3 pp per woning en voor een sociale huurwoning is een parkeernorm van 1,8 pp per woning van toepassing.

De parkeerplaatsen zijn grotendeels geclusterd in overzichtelijke en compacte parkeercoffers. Enkele bewoners hebben daarnaast de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Doordat deze parkeerplaatsen evenredig verdeeld zijn is het mogelijk om de auto altijd dicht bij de eigen woning te parkeren en zijn de loopafstanden zeer kort. Elke woning voldoet daarbij aan de in de Nota parkeren opgenomen acceptabele loopafstand van 100 meter. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de definitieve parkeerbalans die als bijlage is opgenomen.

Verkeersafwikkeling

De beoogde woningen zorgen voor een verkeersaantrekkende werking naar het plangebied. Dit leidt tot een intensivering van het bestaande wegennetwerk. Het is derhalve van belang om na te gaan of het wegennetwerk hierop in de huidige situatie goed toegerust is. In onderhavig geval is in dat verband met name de aansluiting van de Perenlaan op de Hogeweg van belang. Het onderzoeksrapport, d.d. 12 mei 2021 is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Voor de verkeersgeneratie is met de kencijfers van het CROW de ritgeneratie berekend op basis van het woningbouwprogramma. Op basis waarvan 580 extra verkeersbewegingen ontstaan op een werkdag. De wegen binnen het plangebied en de overige wegen kunnen deze verkeersgroei goed aan. Deze toename van verkeer zal ook geen problemen geven in de verkeersafwikkeling bij de nieuwe aansluiting van de Perenlaan op de Hogeweg en de omliggende wegen.

Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is wel besloten om deze aansluiting opnieuw vorm te geven. Dit door de Perenlaan haaks op de Hogeweg aan te laten sluiten ter verbetering van het oprijzicht. Hiervoor wordt het plateau van de T-splitsing Hogeweg – Nieuweweg verlengd tot voorbij de aansluiting op de Perenlaan. Hiermee wordt het verkeer geattendeerd op de aanwezigheid van de zijweg, en vormt het plateau een snelheidsremmende maatregel.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR zijn de ambities geschetst van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk. Deze aanpak zet de gebruiker voorop, prioriteert investeringen en verbindt ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur. Het beleid voor verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk over aan provincies en gemeenten onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen en moeten in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. Het "nationaal belang 13" vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Ten aanzien van woningbouwlocaties geldt op basis van jurisprudentie dat vanaf elf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

Aangezien het planvoornemen uitgaat van de realisatie van 67 nieuwe woningen, is in dit geval zonder meer sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de navolgende paragrafen wordt derhalve eerst een beschrijving van de behoefte uiteengezet, waarna wordt gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in deze behoefte kan worden voorzien.

Behoefte

Voor het aantonen van de behoefte aan onderhavige ontwikkeling, dient allereerst het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling te worden vastgesteld. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte worden immers mede bepaald door (de omvang van) het marktgebied. Het marktgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende regio of gemeente.

In 2015 heeft de regio Rivierenland een regionaal woningbehoefteonderzoek uit laten voeren. In dit onderzoek zijn de verhuispatronen binnen de regio nader bekeken. Hieruit blijkt dat de gemeente West Maas en Waal een subregio vormt met de gemeente Druten. Daarnaast komt naar voren dat ongeveer 59% van de verhuizingen in West Maas en Waal zich toen binnen de gemeentegrenzen afspeelde. Het marktgebied werd dan ook hoofdzakelijk gevormd door de gemeente zelf. Er zal slechts in beperkte mate sprake zijn van een bovengemeentelijke aantrekkingskracht.

Kwantitatieve behoefte

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door demografische ontwikkelingen. De kwantitatieve woningbehoefte is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. De Gelderse woningmarktmonitor bevat voor de gemeente West Maas en Waal een huishoudensprognose voor de periode 2015–2040. Op basis van deze prognose wordt verwacht dat de het aantal huishoudens de komende jaren gestaag zal toenemen. De prognose is dat het aantal huishoudens in de gemeente tussen 2015 en 2040 in totaliteit met circa 634 toeneemt.

Mede op basis van deze prognose zijn in de regionale woonagenda kwantitatieve en kwalitatieve afspraken gemaakt binnen de drie pijlers wonen, wonen-zorg en de woonladder. Een van de thema's is de regionale woningbouwprogrammering. De gemeentes binnen de regio Rivierenland hebben een methodiek voor de kwantitatieve en kwalitatieve toetsing van projecten ontwikkeld. Jaarlijks wordt het woningbouwprogramma per gemeente geactualiseerd en wordt een inschatting gemaakt van de geplande oplevering per jaar. De programma's van de gemeentes worden samengevoegd tot het regionale woningbouwprogramma, wat vervolgens getoetst wordt op de navolgende drie onderdelen: 'woonmilieu, prijs en woningtype', 'hardheid' en 'ruimtelijke kwaliteit en meerwaarde voor de omgeving'.

Uit de 'Monitor wonen Rivierenland 2017' volgt dat de kwantitatieve woningbouwopgave voor de regio Rivierenland is vastgesteld op 10.500 woningen binnen de periode 2015-2025. De specifieke opgave voor de gemeente West Maas en Waal betreft 777 woningen. Om dit op een juiste wijze te faciliteren is aan de hand van de gemeentelijke Woonvisie een toetsingskader woningbouw ontwikkeld. Via dit toetsingskader wordt nagegaan of de beoogde woningen voldoen aan het uitgangspunt '*de juiste woning, op de juiste plaats, op het juiste moment*'. De hiervoor opgestelde criteria wijzen uit of een woningbouwinitiatief gehonoreerd kan worden. In 2016 is de eerste tranche van het toetsingskader doorlopen. Voorafgaand aan de tweede tranche, vastgesteld op 5 juli 2018, was de stand van zaken zoals weergegeven in onderstaande tabel van toepassing:

Kern	Verdeling woningen	Bestaand aanbod op 1-1-2015	1e tranche	Amendement betaalbaar	Nog te realiseren woningen voor 1-1-2025
Alphen	57	41	0	0	16
Altforst	16	10	2	0	4
Appeltern	17	27	1	0	0
Beneden Leeuwen	410	438	63	0	0
Boven Leeuwen	71	16	2	1	52
Dreumel	163	47	82	0	34
Maasbommel	52	26	1	0	25
Wamel	111	11	2	0	98
Totaal	897+80=977	616	153	1	229

Hieruit volgt onder meer dat de kern Wamel achterblijft qua woningbouw. Onderhavig planvoornemen is mede daardoor qua aantallen naar boven bijgesteld tot een programma van 67 woningen. Hiermee draagt het plan in belangrijke mate bij aan de specifieke woningbouwopgave voor Wamel. Mede gelet op het recentelijk door GS van Gelderland op 27 mei 2020 vastgestelde Actieplan Wonen dat inspeelt op de actuele hoge woningnood, biedt het plan zonder meer een passende invulling voor de actuele kwantitatieve behoefte binnen het marktgebied.

Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte is het ook van belang om in te spelen op de kwalitatieve behoefte. Hierbij gaat de aandacht onder meer uit naar doelgroepen, woningtypen en prijsklassen. De kwalitatieve behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua samenstelling en leeftijd. Volgens de huishoudensprognose 2015-2040 (bron: provincie Gelderland 2017) zullen de groepen 'alleenstaanden 45-64 jaar', 'alleenstaanden 65+' en 'paren 65+' tot aan 2040 toenemen. De overige groepen, waaronder 'gezinnen' en 'alleenstaanden <65 jaar' kennen een vrijwel stabiele situatie.

Voorts spelen de leefstijlen van mensen binnen het marktgebied een rol bij het bepalen van de kwalitatieve behoefte. In het Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (2015) zijn de leefstijlen voor de gehele regio inzichtelijk gemaakt. De inwoners uit West Maas en Waal kenmerken zich voornamelijk door een gele of groene levensstijl. Personen met een gele levensstijl wonen graag in een omgeving waar men de hele samenleving ervaart: jong en oud, rijk en arm. De voorkeur bij deze levensstijl gaat uit naar een woonomgeving waar mensen elkaar kennen en waar gezamenlijke activiteiten ondernomen worden. Daarbij woont men graag in een grondgebonden woning met voldoende ruimte in de nabijheid van een grasveld of speelgelegenheid. De groene levensstijl kenmerkt zich verder door het voorsorteren op het ouder worden, waarbij gezocht wordt naar zekerheid en hulp bij de te maken keuzes. De gemeentelijke Woonvisie sluit aan bij deze levensstijlen, aangezien daarmee tegemoet gekomen wordt aan de wensen en behoeften van de inwoners uit de gemeente. Als gevolg van de huishoudensverdunning geeft de visie daarnaast aan dat woningbouw zich moet richten op de kleinere huishoudens. Onderhavig planvoornemen is hierop toegespitst. Het programma is gevarieerd, maar bestaat ook uit kleinere woningtypen voor deze kleinere huishoudens. Hiermee wordt geanticipeerd op de demografische ontwikkelingen binnen de gemeente en wordt bijgedragen aan gewenste geschikte huisvestingmogelijkheden voor onder meer starters en ouderen.

Locatie buiten bestaand stedelijk gebied

Nu aangetoond is dat de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte, dient gemotiveerd te worden waarom deze behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden. In onderhavig geval is er sprake van een reeds lange tijd geplande uitbreidingswijk aan de rand van de kern Wamel. Deze sluit qua opzet aan bij de bestaande wijk Kloosterhof en zorgt voor een passende afronding van het dorp. Gelet op de omvang en de compacte opzet van Wamel is het niet mogelijk om een samenhangende ontwikkeling van deze schaal te faciliteren binnen het bestaand stedelijk gebied. De urgente woningbehoefte rechtvaardigt derhalve deze verantwoorde en qua oppervlak beperkte uitbreiding aan de rand van de kern Wamel, die vanuit stedenbouwkundig oogpunt als logische afronding kan worden aangemerkt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten van Gelderland de nieuwe omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze visie van kracht. In de visie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dit streven te behalen wordt handelen vanuit een gezamenlijke horizon nodig geacht. Met behulp van zeven ambities - op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en het woon- en leefklimaat – wordt richting gegeven aan de doelstelling van de Omgevingsvisie. Middels vier 'spelregels' of 'doe-principes' – doen, laten, zelf en samen – wordt hier werking aan gegeven. Tezamen vormen de ambities en spelregels het kader waarbinnen er wordt gewerkt en afwegingen worden gemaakt om bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Onderhavig planvoornemen komt met name tegemoet aan de ambities ten aanzien van een dynamische, diverse en duurzame leef- en woonomgeving. Binnen de visie is aandacht voor het gegeven dat mensen ouder worden, steeds langer alleen en zelfstandig wonen en steeds meer energiebewust worden. Tevens wordt opgemerkt dat de dynamiek op de woningmarkt - mede als gevolg van de ontwikkeling in de Randstad - groot is. Onderhavige ontwikkeling draagt er aan bij om deze dynamiek op een juiste wijze te faciliteren. Zo wordt tegemoet gekomen aan het streven naar een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën, ook voor specifieke doelgroepen. Geheel in lijn met de uitgangspunten met betrekking tot energietransitie en klimaatadaptatie zullen de woningen tot slot ook aardgasvrij uitgevoerd worden. Het planvoornemen past dan ook binnen het gestelde in de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 24 september 2014 en in werking getreden op 18 oktober 2014. De laatste actualisatie heeft op 19 december 2018 plaatsgevonden. De verordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de provincie. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. Zo is in de omgevingsverordening onder meer vastgelegd dat elke regio een regionale woonagenda opstelt. Hiermee wordt gezorgd voor een structuur waarbinnen partijen afspraken kunnen maken om de regionale woningbouwopgave verder te brengen. Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast als deze in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid.

In paragraaf 3.1.3 is uiteengezet hoe onderhavig planvoornemen past binnen de actuele kaders die door de regio Rivierenland zijn opgesteld. Het is op grond van artikel 2.2 van de omgevingsverordening immers vereist dat een bestemmingsplan enkel nieuwe woningen mogelijk mag maken indien deze passen binnen de regionale woonagenda. Het is echter wel mogelijk om vooruitlopend op een eerstvolgende actualisatie toch nieuwe woningen mogelijk te maken indien:

- a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. de ontwikkeling past binnen het meest recent provinciale beleid;
- c. er aantoonbaar regionale afstemming heeft plaatsgevonden over deze ontwikkeling en
- d. Gedeputeerde Staten instemmen met deze ontwikkeling

Voorts is onderhavige ontwikkeling niet beoogd op gronden binnen een Nationaal Landschap, de Romeinse Limes, de Groene Ontwikkelingszone (GO), het Gelderse natuurnetwerk (GNN) en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het plangebied maakt eveneens geen onderdeel uit van een weidevogelgebied, een ganzenfoerageergebied, een beschermingsgebied natte landnatuur of een grondwaterbeschermingsgebied. Er treedt dan ook geen strijdigheid op met de bij deze gebieden behorende regels. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat onderhavig planvoornemen voldoet aan de regelgeving zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Dorpen 2025

In april 2015 heeft de gemeenteraad een structuurvisie voor de dorpen in de gemeente West Maas en Waal vastgesteld. De structuurvisie is er op gericht de ruimtelijke leefbaarheid in de kernen te behouden en te verbeteren. Naast het ruimtelijk beleid voor de hele gemeente schetst de structuurvisie een visie op de ruimtelijke ontwikkeling per dorp. In de structuurvisie wordt op het gebied van wonen aangegeven dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding, maar dat daarbij geldt dat de inbreiding niet ten koste mag gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Zo moet bij ontwikkelingen zorgvuldig omgegaan worden met de cultuurhistorische waarden en bepaalt de locatie de bebouwingsvormen en architectonische uitstraling. Nieuwe woningbouw moet aansluiten op de sociale binding in de dorpen. Dorps bouwen vormt het uitgangspunt.

Voor de kern Wamel geldt dat vanuit visiematig oogpunt reeds voorgesorteerd is op onderhavige uitbreidingswijk Kloosterhof. In navolgende figuur is deze uitbreiding van de kern aan de oostzijde weergegeven.



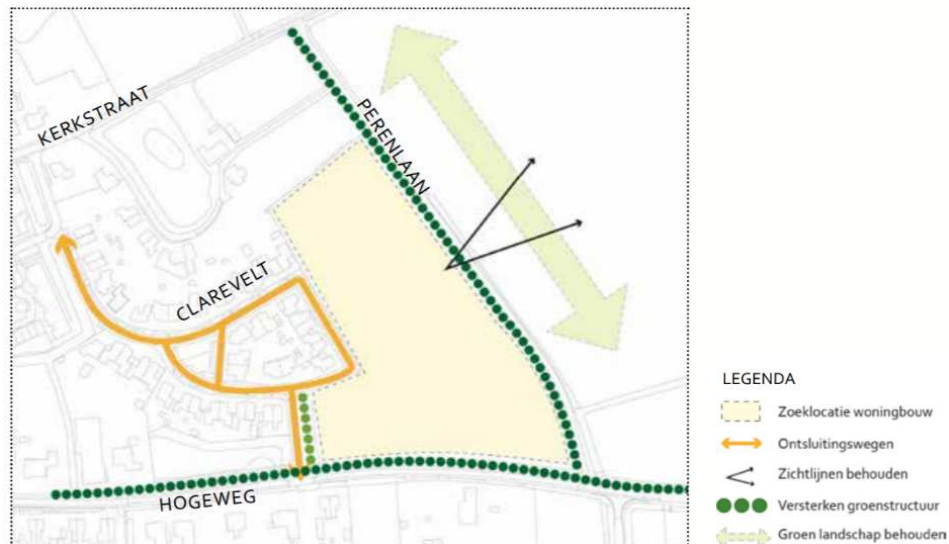
Figuur 5: kaartbeeld Structuurvisie Dorpen 2025

In de visie wordt als bedreiging opgemerkt dat deze uitbreiding kan leiden tot een harde confrontatie met het landelijke gebied. Als specifieke opgave is de landschappelijke inpassing/afronding van de woningbouwlocatie Kloosterhof benoemd. Daarbij is het zaak om de oostzijde van het dorp te verankeren in het landschap, waarmee de overgang tussen de dorpskern en het landschap wordt verzacht. Dit is meegenomen in de verdere uitwerking zoals vastgelegd in het Dorpskwaliteitsplan en het bijbehorende dorpspaspoort van Wamel.

3.3.2 Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal / Dorpspaspoort Wamel

Het Dorpskwaliteitsplan geeft randvoorwaarden en spelregels voor nieuwe ontwikkelingen in de kernen van de gemeente West Maas en Waal. Het Dorpskwaliteitsplan bestaat uit twee delen. In deel A wordt uitgelegd hoe tegen de ontwikkeling van de dorpen wordt aangekeken en wordt geëtaleerd dat de acht verschillende dorpen ruimtelijke overeenkomsten hebben. Deze overeenkomsten worden structuurdragers genoemd. Deel B laat juist zien wat de acht kernen van elkaar onderscheidt.

De locatie wordt in deze stukken aangemerkt als zoeklocatie voor woningbouw. Opgemerkt wordt dat wanneer blijkt dat woningbouw op grotere schaal noodzakelijk is, de uitbreiding van Kloosterhof een logische stap vormt. Daarbij is het belangrijk dat de landschappelijke waarden behouden blijven. Dat kan worden bereikt door de groene boomstructuren langs de Hogeweg en de Perenlaan te behouden. De woningen kunnen verder aansluiten op de bestaande wegen- en verkavelingsstructuur.



Figuur 6: dorpspaspoort Wamel, uitbreiding Kloosterhof

Voorts zijn mede in dat verband de navolgende spelregels voor deze ontwikkellocatie opgesteld:

- Sluit aan bij de bouwstijl van de reeds gerealiseerde woningen van de wijk Kloosterhof.
- Behoud de landschappelijke bomenrijen langs de Perenlaan en de Hogeweg.
- Zet langs de Hogeweg in op lintbebouwing.
- Schuttingen en achterkanten van tuinen zijn bij voorkeur niet naar het landschap gericht.
- Behoud het zicht naar het open landschap vanaf de woonwijk.

Onderhavige planontwikkeling is gebaseerd op deze spelregels en past daarmee binnen de uitgangspunten van het Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal en het dorpspaspoort Wamel. Dit is tevens bevestigd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (gemeentelijk adviesorgaan), die aangeeft dat er sprake is van een logische afronding van het dorp en dat de opzet past bij het reeds gerealiseerde deel van het Kloosterhof.

3.3.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied biedt het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' het vigerende planologische kader (zie figuur 7)). Aan de gronden is de enkelbestemming 'Agrarisch – Oeverwal' toegekend. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Verwachtingswaarde Hoog' van kracht.



Figuur 7: uitsnede vigerend bestemmingsplan i.r.t. globale plangebied

Aangezien het planvoornemen niet past binnen de regels die het vigerende planologische kader stelt, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

4 Omgevingstoets

4.1 Besluit milieueffectrapportage

In het voorstadium van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om na te gaan of er mogelijk significant nadelige milieueffecten op kunnen treden. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is hiervoor als wettelijk instrumentarium ontwikkeld. Het doel hiervan is om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. De wetswijziging heeft tot gevolg dat nu ook onder de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit MER een formele procedure en apart besluit is vereist. De voorgenomen herziening van het bestemmingsplan kan daarbij worden aangemerkt als activiteit die, zij het onder de opgenomen drempelwaarden, voorkomt in onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage. Daardoor is formeel sprake van een wijziging van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' en dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het onderhavig bestemmingsplan is deze vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De beoordeling, d.d. 18 augustus 2020, is als bijlage toegevoegd. Gelet op de kenmerken van de bestemmingsplanwijzigingen en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, is geconcludeerd dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Conclusie

Er is geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure dan wel een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure. Het bevoegd gezag heeft deze conclusie voorafgaand aan het besluit tot terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan formeel bekrachtigd via een (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit in de collegevergadering van 23 februari 2021.

4.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, moet een onderzoek worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De eerste stap daarbij is het verrichten van een verkennend bodemonderzoek om te bepalen of verontreinigingen aanwezig zijn. Het verkennend bodemonderzoek, d.d. 18 februari 2020, is als bijlage opgenomen.

Algemene bodemkwaliteit

Voor de bodemkwaliteit is de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt deze hypothese aanvaard, aangezien zowel in de onderzochte grond- als grondwater(meng)monsters maximaal licht verhoogde gehalten zijn aangetoond. De aangetoonde licht verhoogde gehalten overschrijden niet de (gestandaardiseerde) meetwaarden. Er zijn daarom geen vervolgstappen in het kader van de Wet bodembescherming noodzakelijk.

Indicatief teeltlaagonderzoek

In de onderzochte teeltlaag is een marginaal verhoogd gehalte aangetoond ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarde. Aangezien maximaal één marginale overschrijding van de achtergrondwaarde voor OCB in de teeltlaag is aangetoond, is een aanvullend intensiever onderzoek naar bestrijdingsmiddelen in de teeltlaag niet noodzakelijk.

PFAS

Op basis van de aangetroffen gehalten voor de PFAS parameters voldoet de grond aan de functieklasse "landbouw/natuur" uit het tijdelijk handelingskader. Zodoende bestaan voor wat betreft PFAS geen bezwaren voor toepassing elders, behalve grondwaterbeschermingsgebieden. Daarnaast kunnen gebiedsspecifiek zowel strengere als minder strenge eisen gelden.

Conclusie

Uit de resultaten van het bodemonderzoek volgt dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Eventueel vrijkomende grond kan binnen de grenzen van onderhavige onderzoekslocatie worden hergebruikt, rekening houdend met het Besluit bodemkwaliteit. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het bestemmingsplan.

4.3 Geluid

In Nederland zijn ter bescherming tegen geluidhinder normen gesteld in de Wet geluidhinder. In deze wet zijn normen vastgelegd voor geluid van weg- en railverkeer. Om te bepalen of ter plaatse een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, is een onderzoek verricht om de geluidbelastingen op de gevels van zowel de beoogde, als de bestaande woningen inzichtelijk te maken. Het akoestisch onderzoek, d.d. 21 mei 2021 is als bijlage opgenomen.

Bestaande woningen

Als gevolg van de verkeersaantrekkende werking die het planvoornemen met zich meebrengt, kunnen hogere geluidbelastingen op de gevels van de bestaande geluidgevoelige objecten (woningen) bij de toegangswegen van de wijk optreden. Er is daarom onderzocht wat de aard en omvang is van de toename aan geluidbelasting.

Uit de resultaten blijkt dat de toename van de geluidsbelasting op de bestaande woningen varieert van minimaal 0,1 dB tot maximaal 0,4 dB. Vanwege deze geringe toename en de relatief lage geluidsbelasting zijn er geen aanvullende maatregelen nodig om een acceptabel woon- en leefklimaat te waarborgen.

Beoogde woningen

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de geluidzone van de Nieuwe Weg, alsook binnen de zone van het 60 km/uur van de Hogeweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens het 30 km/uur-gedeelte van de Hogeweg en het Clarevelt opgenomen in het akoestisch onderzoek. De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer over de Hogeweg en de Nieuwe Weg bedraagt maximaal 39 dB, incl. aftrek artikel 110g. Aangezien deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt, hoeft er geen hogere waarde ten aanzien van deze wegen aangevraagd te worden.

Voor het wegverkeer op de niet gezoneerde weg Hogeweg (30 km/uur-gedeelte) zijn op een aantal waarneempunten hogere gevelbelastingen dan de voorkeursgrenswaarde vastgesteld. De maximale geluidbelasting is 50 dB (incl. aftrek artikel 110g). Aangezien echter geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft er geen hogere waarden te worden aangevraagd of maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid is wel geadviseerd om maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

Voor het wegverkeer op de niet gezoneerde wegen Clarevelt en Perenlaan/Kloosterhof wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden en is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het plan en daarnaast treden er ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen akoestische belemmeringen op.

4.4 Luchtkwaliteit

Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide en fijn stof.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Een nadere uitwerking van deze regelgeving is vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In de Regeling staan categorieën vermeld die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Dit geldt voor onder meer woningbouwlocaties, als een dergelijke locatie netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat.

De realisatie van het woningbouwplan Kloosterhof fase 3 heeft een omvang van maximaal 67 woningen en valt dus ruimschoots binnen de categorie die als 'niet in betekenende mate' wordt aangemerkt. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft tevens aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

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

Risicovolle bedrijven

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de Waal. 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 de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in ieder geval 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 19 januari 2019 aangegeven dat in dit geval onderstaande verantwoordings tekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbaar object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Buisleidingen

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

Conclusie

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

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Een ruimtelijke scheiding is daarom noodzakelijk tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende ruimte te bieden voor de bedrijfsactiviteiten.

Toetsingskader

Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke zonering van het bedrijventerrein wordt gebruik gemaakt van de systematiek uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. In deze handreiking zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten verdeeld in specifieke milieucategorieën. De hieruit voortvloeiende richtafstand geeft een indicatie van de te verwachten milieubelasting. Deze milieubelasting dient te worden afgezet tegen het omgevingstype waartoe het gebied behoort. Het beoogde plan dient gelet op het karakter te worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'. Dit houdt in dat een verkleining van de richtafstanden (met één afstandsstap) niet aan de orde is.

Bedrijventerrein Wamel-Oost

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' is opgenomen dat voor het bedrijventerrein Wamel-Oost in beginsel uitsluitend bedrijven in milieucategorie 2 en 3.1 zijn toegestaan. Uitgaande van het omgevingstype 'rustige woonwijk' moet rekening worden gehouden met een richtafstand van 30 tot 50 meter. Op basis van deze richtafstanden en de planologische mogelijkheden in het geldend bestemmingplan, zijn de onderstaande bedrijfspercelen relevant om te vermelden.

Adres	Bedrijf	Activiteit (SBI)	Milieucategorie
Hogeweg 25a	Marco Jansen Metselwerken	Aannemersbedrijf met werkplaats SBI 41, 42, 45	Milieucategorie 2
Hogeweg 29b	Feston Wamel	Festonneerbedrijf SBI 32999	Milieucategorie 3.1
Hogeweg 31	?	Transportbedrijf (conform BP) SBI 494	Milieucategorie 3.1



Indicatieve richtafstand Hogeweg 25a



Indicatieve richtafstand Hogeweg 29b



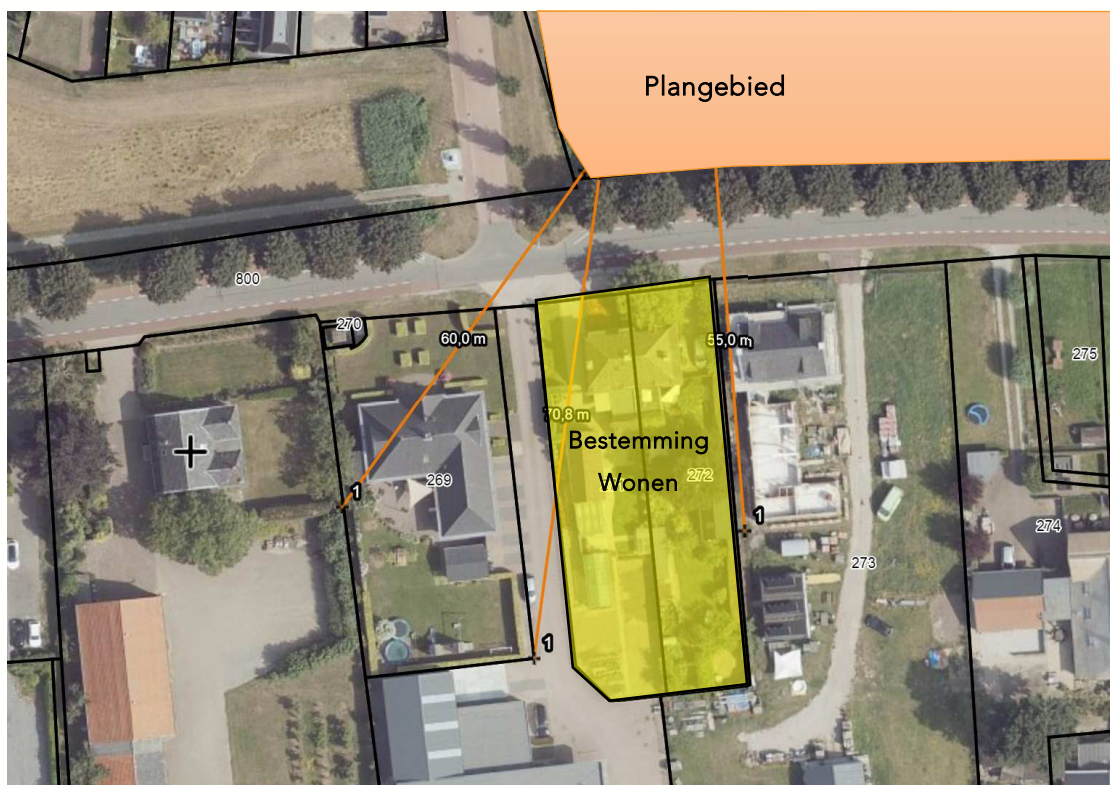
Indicatieve richtafstand Hogeweg 31

Woningbouw Kloosterhof fase 3

Zoals zichtbaar op voorgaande afbeeldingen is het vanuit het oogpunt van milieuzonering zonder meer mogelijk om het plangebied grotendeels te herbestemmen voor woningbouw. Het overgrote deel van de wijk valt immers niet binnen de betreffende milieuzones. Het zuidwestelijke deel van het plangebied is echter wel binnen de milieuzones van voornoemde bedrijfspercelen gelegen.

Conform het binnen de VNG-handreiking opgenomen stappenplan is het vervolgens nodig om na te gaan wat de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten zijn. Aan de hand van voorgaande tabel volgt dat de toegestane milieucategorieën in de huidige situatie volledig worden benut. In dat geval dient afgewogen te worden of aanvullend milieutechnisch onderzoek nodig dan wel wenselijk is. Dit is in onderhavige situatie niet aan de orde. Alle drie de bedrijfsterreinen beschikken immers over een bedrijfswoning die tussen het plangebied en de daadwerkelijke locaties van de bedrijfsactiviteiten gelegen is. De kortste afstand vanuit de locaties waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden tot het plangebied bedraagt voor de adressen Hogeweg 25a, 29b en 31 respectievelijk circa 55, 70 en 60 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de bijbehorende richtafstanden.

Daarenboven wordt een eventuele wijziging van de bedrijfsvoering ter plaatse reeds planologisch beperkt door de als zodanig bestemde burgerwoningen aan de Hogeweg 27 en 29. Deze bevinden zich immers op kortere afstand tot de bedrijfsterreinen. Er komen dan ook geen rechten van de betreffende ondernemingen in het geding als gevolg van de woningbouwontwikkeling.



Richtafstanden vanuit daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten (bron: www.cyclomedia.nl)

Conclusie

Uit de verrichte locatiestudie blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en daarnaast komt naar voren dat de omliggende bedrijven niet worden benadeeld in hun ontwikkelingsmogelijkheden. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.7 Spuitzones

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld, zoals fruitbomen, en nabij gelegen woningen. In de ruimtelijke ordeningspraktijk bestaat een vuistregel om een afstand van 50 meter aan te houden. Deze afstand wordt normaliter door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State toegepast en algemeen geaccepteerd. Aan de hand van deze afstand wordt er enerzijds vanuit gegaan dat de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en dat er anderzijds geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden.

Binnen onderhavig plangebied worden geen bestemmingen mogelijk gemaakt die toezien op een gebruik voor tuinbouw met open grondteelt, fruitteelt en/of bestaande boom- en sierteelt. Op circa 10 meter afstand van de beoogde woonbestemmingen bevinden zich in oostelijke richting wel agrarische gronden. Deze gronden zijn in de huidige situatie in gebruik als akkerland voor (hoofdzakelijk) maisteelt. In tegenstelling tot bij boomgaarden is bij dergelijke teelten nauwelijks sprake van spuitnevel die de omgeving negatief kan beïnvloeden. Hier bevindt bespuiting immers niet plaats met een dwarsstroomspruit of axiaalspruit, maar met een veldspruit waarbij de gewasbestrijdingsmiddelen neerwaarts uitstromen. Daarmee wordt voorkomen dat drift optreedt als gevolg van zij- en opwaarts gerichte bespuiting.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' voorkomt ingevolge artikel 4.5 onder c verder ook dat er zonder meer een wijziging van het ter plaatse aanwezige gebruik naar bijvoorbeeld fruit- dan wel boom- en sierteelt op kan treden. Aangezien de kortste afstand van het plangebied tot de meest nabijgelegen boomgaard circa 90 meter bedraagt (zie figuur 8), kan dan ook geconcludeerd worden dat een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot spuitzones voor de woningbouwlocatie gewaarborgd is.



Figuur 8: ligging plangebied ten opzichte van de meest nabijgelegen boomgaard (bron: www.cyclomedia.com)

4.8 Watertoets

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21^e eeuw. Het watertoetsproces is een van de instrumenten om dit te bereiken. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem.

Waterhuishoudingplan

Aan de hand van een waterhuishoudingplan is onderzocht op welke wijze de waterhuishouding in het plangebied vorm kan worden gegeven om daarmee aan te sluiten bij de ambitie van duurzaam waterbeheer. De bijbehorende onderzoeksrapportage, d.d. 27 mei 2021 is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Binnen het waterschap Rivierenland geldt dat het watersysteem in stedelijk gebied niet tot overlast mag leiden bij een bui die eens in de 100 jaar voorkomt ($T=100+10\%$). Daarnaast dient voldoende watercompensatie aanwezig te zijn voor een bui $T=10+10\%$ en dient rekening te worden gehouden met de invloed van kwel vanaf de Waal. In de bergingsberekeningen is daarom tevens rekening gehouden met rivierkwel bij een waterstand die eens in de 10 jaar voorkomt in combinatie met een $T=2+10\%$ winterbui.

Het hemelwaterstelsel binnen het plangebied is op de bovenstaande uitgangspunten ontworpen. Naast de wijzigingen in het watersysteem wordt vanwege de kwelsituatie het plangebied opgehoogd waarmee wordt aangesloten op Kloosterhof fase 1. Rondom het plangebied zijn in de huidige situatie droogvallende watergangen aanwezig. Bij de uitvoering van fase 3 worden nieuwe droogvallende watergangen gerealiseerd. Hierin wordt naast de berging van de kwel in natte periodes ook de watercompensatie over de toename van verhard oppervlak gerealiseerd. Tevens wordt hierin ook de waterberging en afvoer van de eerdere fase van Kloosterhof gevonden. Dit betekent dat de watersystemen van Kloosterhof fase 1, 2 en 3 worden samengevoegd.

Conclusie

In het kader van deze ruimtelijke procedure zijn de gevolgen voor de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

4.9 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten, dieren, bossen en andere houtopstanden. In dat verband is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Quickscan natuurwetgeving

De eerste stap in het onderzoeken of beschermde soorten of gebieden in (de omgeving van) een plangebied voorkomen is de zogenoemde quickscan natuurwetgeving. De bijbehorende onderzoeksrapportage, d.d. 14 februari 2019 is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Beschermde gebieden

Door de voorgenomen ontwikkeling kan verstoring door geluid en beweging optreden. Deze effecten zijn zeer lokaal. Bovendien ligt de meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken' op een afstand van 200 meter van het plangebied. Er dient derhalve nog wel te worden nagegaan of er geen significante stikstofdepositie zal plaatsvinden op dit Natura 2000-gebied.

Ten noordwesten van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit bestaat uit het beheertype 'Droog bos met productie'. Vanwege dit beheertype worden geen negatieve effecten verwacht.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Gelderland een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Door tevens vegetatie buiten het broedvogelseizoen te verwijderen wordt voorkomen dat vogelnesten worden verstoord. Door naleving van deze mitigerende maatregel worden er geen overtredingen van de Wet natuurbescherming begaan.

Tot slot vormen de perenbomen aan weerszijden van de Perenlaan mogelijk een vaste vlieg- of foerageergebied van vleermuizen. Deze perenbomen zijn buiten het plangebied gesitueerd en blijven dus bij voorbaat gehandhaafd. Tot een afstand van 10 meter van deze bomen mag daarom alleen vleermuisvriendelijke verlichting worden geplaatst.

Stikstofdepositieberekening

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Rijntakken, gelegen op circa 200 meter van de planlocatie. Een van de mogelijke beïnvloedingsfactoren is een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in dit Natura 2000-gebied. Om vast te stellen of de stikstofdepositie van deze woningbouwontwikkeling een significant negatief veroorzaakt op een Natura 2000-gebied is via het landelijk voorgeschreven online rekeninstrument Aerius Calculator een stikstofdepositieberekening verricht.

De stikstofdepositieberekeningen en bijbehorende rapportage, d.d. 13 mei 2021, zijn als bijlage opgenomen. Uit de verrichte berekeningen blijkt dat er géén extra depositie ontstaat bij de toekomstige situatie in vergelijking met de bestaande situatie.

Conclusie

De vigerende natuurwetgeving staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Vanuit het archeologisch beleid en reeds uitgevoerde onderzoeken heeft de gemeente West Maas en Waal een beleidsadvieskaart gemaakt van de archeologische verwachtingswaarde. Op basis van deze beleidsadvieskaart is nader archeologisch onderzoek vereist. De eerste stap is daarom om via een bureauonderzoek een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen.

Archeologisch bureauonderzoek

Het archeologisch bureauonderzoek bestaat uit een studie naar de historie en de archeologische waarde van de onderzoekslocatie. Dit resulteert in een archeologisch verwachtingsmodel met een plan van aanpak. Het desbetreffende onderzoek, d.d. 23 augustus 2019, is als bijlage opgenomen.

Uit het gespecificeerde archeologische verwachtingsmodel blijkt dat voor de onderzoekslocatie een lage verwachting geldt voor de nederzettingsresten uit het neolithicum tot late ijzertijd. Voor de periode late ijzertijd tot vroege middeleeuwen geldt een middelhoge verwachting en een lage verwachting voor periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Op basis van deze bevindingen wordt een vervolgonderzoek geadviseerd. Dit kan het beste in de vorm van een archeologisch verkennend veldonderzoek om zo te bepalen of de bodemopbouw nog intact is.

Verkennend archeologisch onderzoek

Het doel van het veldonderzoek is om door middel van boringen de in het eerder uitgevoerde bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting te toetsen en aan te vullen. Het desbetreffende onderzoek, d.d. 6 november 2020, is als bijlage opgenomen.

Op basis van de resultaten van dit veldonderzoek blijkt dat het centrale en noordelijke deel van het plangebied in de Romeinse tijd en/of vroege middeleeuwen is gebruikt was. Dit deel van het plangebied is hoger gelegen met een goed gedraineerde zandgrond. Er is vermoedelijk sprake van een (mogelijke) vindplaats. In zuidelijk deel van het plangebied zijn voornamelijk vondsten aangetroffen uit de late middeleeuwen. Deze vondsten hangen samen met de ligging aan de historische doorgaande weg.

Omwillen hiervan wordt een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht voor het centrale, noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied. Dit vervolgonderzoek kan plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Bij een proefsleuvenonderzoek worden sleuven gegraven te worden om eventuele archeologische waarden te karteren en te waarderen. Het evaluatierapport, d.d. 7 mei 2021, is als bijlage opgenomen. Het onderzoek zelf bestond uit het aanleggen van negen proefsleuven. Geconcludeerd is dat het plangebied voornamelijk als archeologisch 'leeg' is te beschouwen. In acht van de negen proefsleuven zijn geen relevante archeologische sporen of vondsten gevonden. Voor het merendeel van het plangebied is daarom besloten dat de vigerende archeologische dubbelbestemmingen komen te vervallen.

Alleen bij de proefsleuf in de noordwestelijke hoek van het plangebied is een potentieel behoudenswaardige vindplaats uit de late middeleeuwen – vroegmoderne tijd aangetroffen. Voor deze zone is de aanbeveling verder onderzoek uit te voeren. In afwachting van dit verdere onderzoek blijven de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd door het opnemen van een archeologische dubbelbestemming in de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan.

5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Bestemmingen

Enkelbestemming Groen

De groenstructuur die het woongebied omzoomd heeft de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor onder meer groenvoorzieningen, bermen en beplanting, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Ten behoeve van de berging van hemelwater zijn de gronden eveneens bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. In de regels zijn hiervoor nadere bouwregels opgenomen.

Enkelbestemming Verkeer

Er is besloten om de hoofdontsluiting van Kloosterhof fase 3 via de Perenlaan te laten verlopen en, omwille van de verkeersveiligheid, tevens de kruising Perenlaan/Hogeweg te verbeteren. Hiervoor is meer ruimte nodig dan op basis van het geldend bestemmingsplan beschikbaar is. Om deze reden is in de zuidoostelijke hoek van het plangebied de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Deze verkeersbestemming is inhoudelijk identiek en sluit aan op het aangrenzende verkeersbestemming, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal.

Enkelbestemming Woongebied

De kaders van het bestemmingsplan bieden de mogelijkheid voor een flexibele verkavelingsopzet. Dit komt tot uiting in de regels bij deze enkelbestemming en de doorvertaling op de verbeelding. Er is op de verbeelding namelijk één bestemmingsvlak opgenomen voor maximaal 67 woningen. Als bouwwijze zijn vrijstaande, twee-aaneengebouwde of aaneengebouwde woningen toegestaan. In de regels zijn per bebouwingstypologie de maximale bouwdiepte en afstand tot de zijdelingse perceelsgrens vermeld alsmede de bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken.

Binnen deze bestemming kunnen daarnaast onder meer de bijbehorende wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speel- en nutsvoorzieningen, water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen worden gerealiseerd. Er is besloten om de hoofdontsluiting van het woongebied op de Perenlaan vast te leggen om omwonenden duidelijkheid en zekerheid te bieden over de verkeersstructuur. Hiervoor is op de verbeelding de functieaanduiding 'ontsluiting' opgenomen. De twee aansluitingen op de bestaande wijk via het Clarevelt zijn uitsluitend bedoeld als ontsluitingsroute voor langzaam verkeer en calamiteiten. Hiervoor is op de verbeelding de aanduiding 'overige zone – ontsluiting langzaam verkeer' opgenomen.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is archeologisch onderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de potentieel aanwezige archeologische waarden. Hierbij is geconcludeerd dat voor het merendeel van het plangebied de vigerende archeologische dubbelbestemmingen komen te vervallen. Alleen in de noordwestelijke hoek van het plangebied is de archeologische dubbelbestemming behouden om de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden te beschermen. Het is verboden zonder een omgevingsvergunning bodemroerende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren indien de ondergrenzen ten aanzien van de archeologische onderzoeksplicht worden overschreden.

6 Procedure

6.1 Borging financiële haalbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de ontwikkelende partij. Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal inclusief planschade en bovenwijkse voorzieningen op een andere manier is geregeld. Voor deze locatie heeft de gemeente West Maas en Waal een overeenkomst afgesloten met Van Wanrooij Projectontwikkeling BV waarin bovenstaande is opgenomen en vastgelegd. Op deze wijze is voldaan aan de borging van de financiële uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijk draagvlak

6.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van een zorgvuldige besluitvorming wordt veel waarde gehecht aan het vroegtijdig betrekken en afwegen van de belangen vanuit de omgeving. In aanvulling op de digitale raadpleegbaarheid van de gemeentelijke website en de voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl heeft Van Wanrooij Projectontwikkeling BV de bewoners die uitkijken op het woningbouwplan en enkele aanliggende woningen schriftelijk op de hoogte gebracht over de voortgang van de procedure en de mogelijkheid geboden om inhoudelijke vragen te stellen.

6.2.2 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 15 oktober 2020 tot 26 november 2020 ter inzage gelegen voor belanghebbenden en vooroverleginstanties. Gedurende deze periode zijn vijf inspraakreacties binnengekomen. Deze reacties zijn gebundeld in een inspraak- en vooroverlegverslag, welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. In het verslag staat wat de inhoudelijke reactie is en of dit leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

6.2.3 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 4 maart tot en met 14 april 2021. In deze periode kon iedereen zijn mondelinge of schriftelijke zienswijze kenbaar maken aan de raad van de gemeente West Maas en Waal. Gedurende deze periode van tervisielegging zijn zes zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn gebundeld in een Nota beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. In deze nota staat de inhoudelijke reactie en of het ontwerpbestemmingsplan hierop is aangepast.

6.2.4 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Wamel, Kloosterhof fase 3 in de vergadering van 16 september 2021 gewijzigd vastgesteld.



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl