



**GEMEENTE  
WEST MAAS EN WAAL**

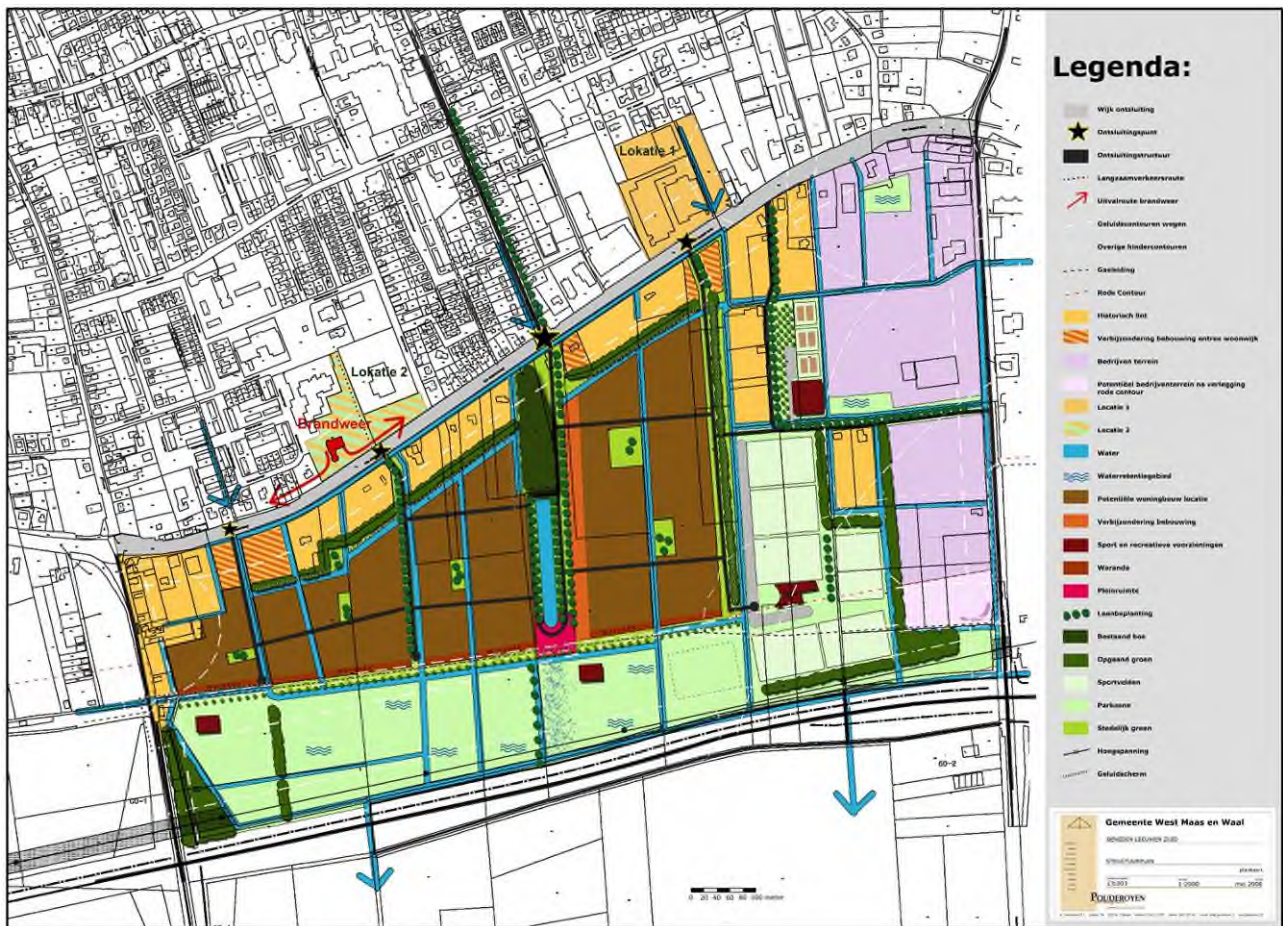
**Bestemmingsplan Beneden-Leeuwen,  
Het Leeuwse Veld**

**Toelichting**

## INHOUD

BLZ

<b>1. INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
Aanleiding .....	3
Aanpak .....	3
Ligging en situatie plangebied.....	5
Vigerende bestemmingen .....	6
Leeswijzer .....	7
<b>2. BELEID</b> .....	<b>8</b>
Beleid hogere overheden.....	8
Streekplanuitwerking .....	10
Regionaal beleid.....	12
<b>3. PLANBESCHRIJVING</b> .....	<b>19</b>
Structuurplan en bestemmingsplan .....	19
Planbeschrijving uit te werken woongebied .....	20
Planbeschrijving Retentiezone .....	23
Planbeschrijving bestaande percelen Van Heemstraweg .....	24
<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b> .....	<b>27</b>
Geluidhinder (wegverkeerslawaaï en industrielawaaï) .....	27
Bedrijven en milieuzonering .....	29
Bodemonderzoek .....	31
Luchtkwaliteit.....	33
Kabels en leidingen .....	34
Externe veiligheid .....	36
Geurhinder en veehouderij.....	37
Archeologische en cultuurhistorische waarden.....	38
Watertoets.....	41
Flora en fauna .....	48
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b> .....	<b>55</b>
Algemeen .....	55
Opbouw.....	56
Bestemmingen.....	56
<b>6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>60</b>
<b>7. OVERLEG EN INSPRAAK</b> .....	<b>61</b>
Inspraak en overleg .....	61



Structuurplan Beneden Leeuwen Zuid

## 1. INLEIDING

### **Aanleiding**

Onderhavig bestemmingsplan volgt op het eerder opgestelde Structuurplan Beneden-Leeuwen Zuid waarin een ruimtelijk kader is geschetst voor de realisering van woningen, sportvoorzieningen, bedrijvigheid en een retentiezone aan de zuidzijde van de kern Beneden-Leeuwen. Burgemeester en wethouders hebben op 3 juni 2008 het structuurplan vastgesteld.

Het bestemmingsplan vormt de eerste stap naar de uiteindelijke realisering van het woongebied en de retentiezone. Voor de woningbouwontwikkeling is de planvorming nog niet dusdanig gevorderd dat dit gebied een concrete bestemming kan krijgen. Zodoende is nu een uit te werken bestemming opgenomen. Te zijner tijd volgt per te ontwikkelen fase een uitwerkingsplan op basis waarvan de daadwerkelijke bouw kan plaatsvinden.

Alhoewel er nog geen inrichtingsplan beschikbaar is, zijn de gewenste functies voor de retentiezone wel duidelijk. Vandaar dat hier gekozen is voor een concrete bestemming, net als enkele bestaande percelen langs de Van Heemstraweg. Deze zijn in het plangebied opgenomen omdat zij enerzijds deel uit maken van het exploitatiegebied (ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan). Anderzijds omdat de nieuwbouw via de Van Heemstraweg ontsloten wordt en de bestaande kavels zich tussen deze weg en het nieuwe woongebied bevinden.

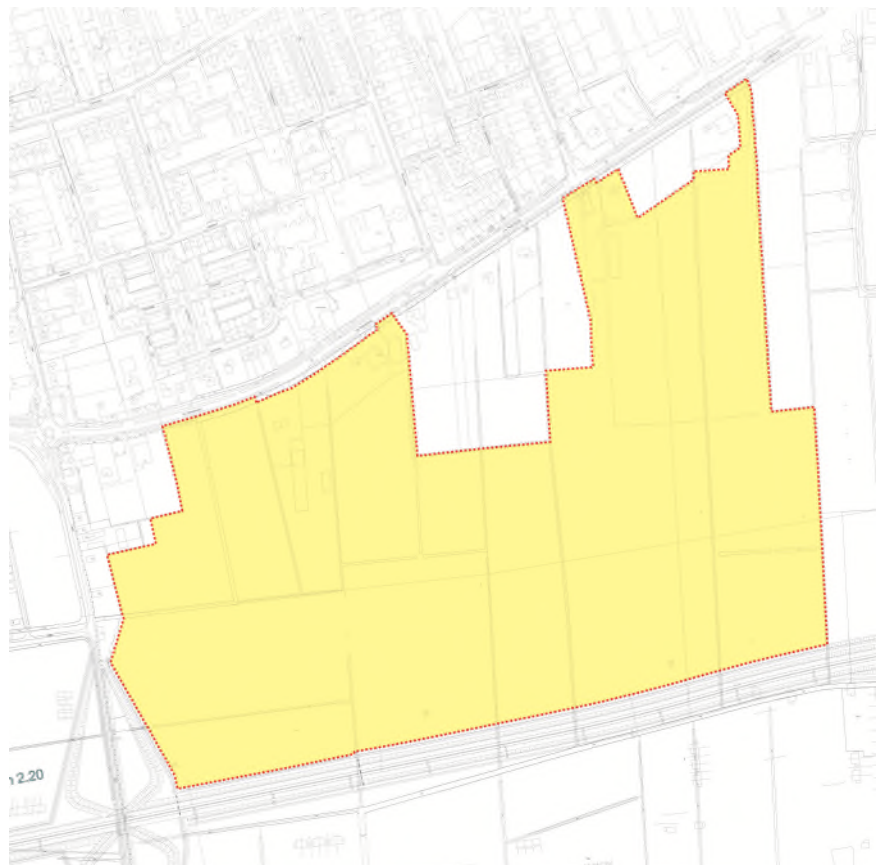
De eventuele realisering van de in het structuurplan voorziene sportvoorzieningen en bedrijvigheid valt buiten de reikwijdte van voorliggend bestemmingsplan.

### **Aanpak**

Het bestemmingsplan is te beschouwen als een opwaardering van het structuurplan. Primair doel is de vertaling van de daarin vastgelegde ruimtelijke uitgangspunten, voor zover mogelijk, in een juridische regeling. Daarnaast vindt een aanvulling plaats op basis van actuele inzichten, zowel voor wat betreft de ruimtelijke opzet als voor de uitgevoerde onderzoeken. Voor een groot deel zal een beroep worden gedaan op de informatie die opgenomen is in het structuurplan. Op diverse plaatsen in de toelichting staan daarom verwijzingen naar het structuurplan. Daarnaast zijn voor de duidelijkheid teksten opnieuw in het bestemmingsplan opgenomen.



*Situering plangebied*



*Globale begrenzing plangebied*

## Ligging en situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Beneden Leeuwen tussen de bestaande -grotendeels te handhaven- bebouwing langs de Van Heemstraweg (huidige N322) en de nieuw aan te leggen Provinciale weg N322. Aan de oostzijde ligt de grens van het plangebied ongeveer ter hoogte van de Van Heemstraweg 49. De bestaande bebouwing aan het Zijveld vormt aan de westzijde de grens. De afbeelding op de vorige pagina toont de globale begrenzing van het plangebied. De precieze plangrens staat weergegeven op de verbeelding.

Sinds de vaststelling van het structuurplan hebben zich geen structurele wijzigingen in het plangebied voorgedaan. Het woongebied en de retentiezone is voornamelijk onbebouwd en momenteel in gebruik als weiland, akkerland, boomgaard of ligt het braak. Enkel langs de Van Heemstraweg en het Zijveld is bebouwing aanwezig die een zekere afwisseling en menging van functies kent met (agrarische) bedrijvigheid en wonen. De Van Heemstraweg (N322) heeft een breed profiel met weinig groen. Door de aanleg van de nieuwe provinciale weg N322 ten zuiden van het plangebied, heeft de Van Heemstraweg een wijkontsluitingsfunctie gekregen en zal een herinrichting ondergaan.

Binnen de ontwikkelingslocatie is eveneens een aantal poldersloten aanwezig, die het gebied van noord naar zuid doorkruisen. In het westelijke deel en langs de Van Heemstraweg loopt een belangrijke A-watergang met een wateraanvoerende functie in de zomer. Daarnaast zijn er enkele lijnvormige landschapselementen in de vorm van bomenrijen, voornamelijk van Es en Knotwilg. Voorts is er geen beplanting die richtinggevend zou zijn voor verdere inrichting.

De bestaande percelen binnen het plangebied, langs de Van Heemstraweg, betreffen:

- Van Heemstraweg 59, 59a en 61: agrarische bedrijven. Deze blijven voorlopig nog gehandhaafd.
- Woning Van Heemstraweg 49a.

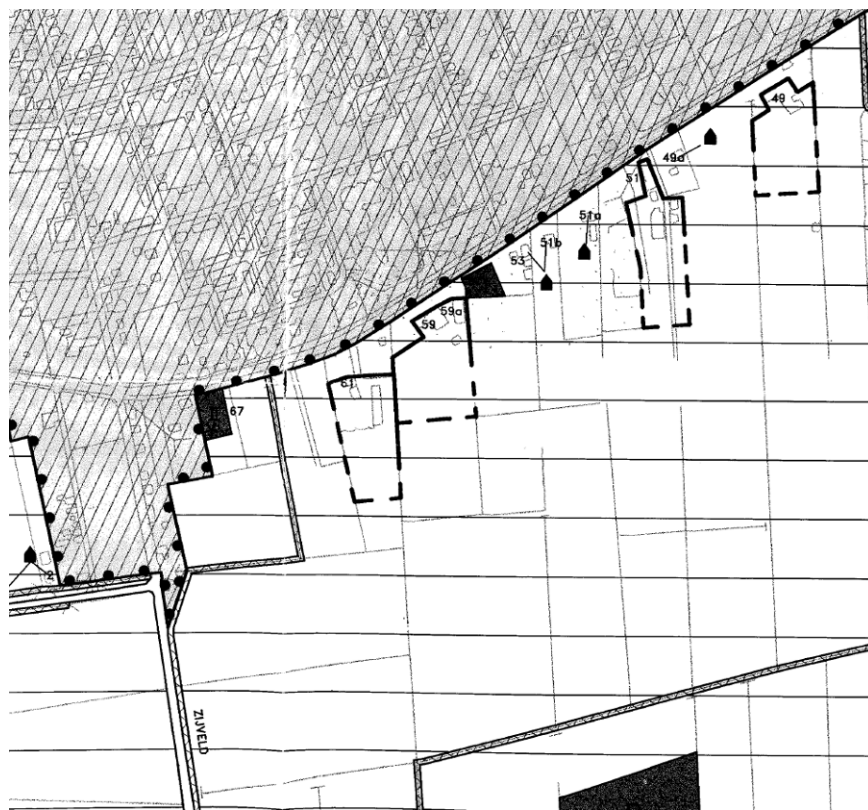
De (agrarische) bedrijven bestaan uit een combinatie van een woonhuis met enkele schuren daarachter. Deze hebben geen grootschalig karakter. Het beeld langs de Van Heemstraweg wordt overwegend bepaald door de woningen met een kleinschalig en agrarisch karakter.

Voor een aantal met bovengenoemde vergelijkbare percelen langs de Van Heemstraweg is gekozen deze niet mee te nemen in het plangebied. Daarvoor wordt ofwel een afzonderlijke planprocedure doorlopen (tuincentrum Van Heemstraweg 49 en bosperceel Van Heemstraweg 51),

dan wel worden deze op termijn in een bestemmingsplanactualisering meegenomen.

### **Vigerende bestemmingen**

Binnen het plangebied vigeert het Bestemmingsplan Buitengebied, integrale herziening (vastgesteld 12 november 1997). Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'oeverwal'. Het beleid is hier gericht op een inrichting waarbij de huidige landbouw kan voortbestaan, zo mogelijk kan uitbreiden, waarbij mogelijkheden geboden worden voor de ontwikkeling van grondgebonden landbouw. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor het voortbestaan en de ontwikkeling van niet-agrarische functies, waarbij rekening wordt gehouden met de landschapskarakteristiek van het gebied, namelijk de kleinschalige beslotenheid.



*Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied*

De bestaande percelen langs de Van Heemstraweg zijn conform hierboven beschreven gebruik bestemd (agrarisch gebied, woongebied, bedrijfsbebouwing). Voor de woningen geldt, gezien de ligging in het buitengebied, onder andere een maximum inhoud van 500 m<sup>3</sup>.

De beoogde ontwikkeling van de nieuwe woningbouw en de retentiezona is binnen de vigerende bestemming niet mogelijk. Voor de bestaande percelen langs de Van Heemstraweg geldt dat zij een bestemming

krijgen die anticipeert op de toekomstige binnenstedelijke situering. Dit met rekenschap van het huidige gebruik en de vigerende rechten.

## **Leeswijzer**

De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd:

### *Inleiding*

Voorgaande beschrijving van de ligging en situatie van het plangebied, de vigerende bestemmingsplanregelingen en de aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan.

### *Beleidskader*

Een samenvatting van de relevante beleidskaders op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan.

### *Planbeschrijving*

De beoogde ontwikkeling wordt kort toegelicht aan de hand van het structuurplan en vervolgens volgt een beschrijving van de actuele stand van zaken van de planvorming.

### *Milieu- en omgevingsaspecten*

In dit hoofdstuk komen de relevante randvoorwaarden – bijvoorbeeld: aanwezige bedrijvigheid, bodemgesteldheid, landschap en archeologie. Vervolgens wordt nader ingegaan op de waterhuishouding, flora en fauna, luchtkwaliteit en externe veiligheid. De voorgenoemde aspecten kunnen namelijk leiden tot beperkingen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

### *Juridische planopzet*

Een toelichting op de opzet en inhoud van de verbeelding en de regels, ofwel het juridisch plan;

### *Economische uitvoerbaarheid*

Een financieel-economische toelichting bij het voorliggende bestemmingsplan.

### *Overleg en inspraak*

Dit hoofdstuk behandelt de maatschappelijke haalbaarheid van het project.



## 2. BELEID

### Beleid hogere overheden

Het beleid zoals omschreven in het structuurplan Beneden Leeuwen Zuid is nog steeds van toepassing. Enkel is op 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In de nieuwe wet wordt de term 'streekplan' niet meer gebruikt. Daarvoor in de plaats heet het streekplan 'structuurvisie'. Dit op basis van de invoeringswet Wro. De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005'.

Het instrumentarium van de provincie wijzigt echter ingrijpend ten opzichte van de huidige situatie. Provincies keuren niet langer gemeentelijke bestemmingsplannen goed: de goedkeuring vervalt. In plaats daarvan krijgt de provincie een aantal andere instrumenten om het eigen beleid juridisch te laten doorwerken en uit te voeren om zo de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. De provincie kan straks onder meer een verordening opstellen of een provinciaal bestemmingsplan (inpassingsplan) maken. Het rijk krijgt met de nieuwe wet vergelijkbare bevoegdheden als de provincie.

Zowel de provincie als de VROM-inspectie hebben een zienswijze ingediend op het structuurplan. Voor de inhoud daarvan wordt verwezen naar de bijlage "verslag zienswijzen" in het structuurplan. Beide diensten dringen aan op het uitvoeren van nader onderzoek op diverse aspecten. In voorliggend bestemmingsplan is hier zoveel mogelijk invulling aan gegeven. Aangezien echter sprake is van een globale, uit te werken bestemming bieden de onderzoeksgegevens uit het structuurplan grotendeels voldoende inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Waar nodig is dit aangevuld met actuele gegevens. Meer gedetailleerde onderzoeken volgen bij de uitwerkingsplannen.

Voor de volledigheid is hieronder het beleid van de hogere overheden opgenomen zoals ook in het structuurplan staat vermeld.

#### *Nota Ruimte (2006)*

De Nota Ruimte bevat het ruimtelijke beleid van het Rijk. In het algemeen richt dit beleid zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water.

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: basiskwaliteit en ationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De RHS bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Voor de gebieden die geen deel uitmaken van de RHS is het beleid gericht op het waarborgen van de basiskwaliteit. De verantwoordelijkheid voor deze basiskwaliteit ligt bij de provincies. Het rijk geeft aan het begrip

basiskwaliteit op een beperkt aantal punten invulling: bundeling van stedelijke activiteiten, waarborgen milieukwaliteit en investeren in de kwaliteit van het landschap.

Het dorp Beneden Leeuwen maakt geen deel uit van de RHS. De verantwoordelijkheid voor het waarborgen van de basiskwaliteit ligt daarmee bij de provincie (Gelderland).

De provincie, respectievelijk de WGR-plusregio's zijn met name verantwoordelijk voor de reservering van ruimte op de lange termijn. Uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied moeten altijd in samenhang met de opties binnen bestaand stedelijk gebied worden bekeken. De SER-ladder is een bruikbaar redeneerschema om hieraan invulling te geven.

Bij de SER-ladder gaat het erom dat de verschillende ruimtelijke mogelijkheden zorgvuldig worden afgewogen en zo optimaal mogelijk worden benut. Het schema is daarmee niet dwingend voor de beleidskeuzen of voor de uitvoering van het beleid, maar het kan wel een zorgvuldige afweging en een duurzaam ruimtegebruik ondersteunen. Het schema bestaat uit drie onderdelen en is bedoeld als een hulpmiddel bij de besluitvorming. In de redenering die de SER-ladder volgt, wordt (1) aandacht besteed aan een optimaal gebruik van de beschikbare (of door herstructurering beschikbaar te maken) ruimte, (2) aan de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen, en (3) aan uitbreiding van het ruimtegebruik.

In paragraaf 3.4 en 12.2 wordt de afweging weergegeven gepaard gaande met de uitbreiding van Het Leeuwse Veld.

#### *Streekplan 'Gelderland 2005'*

Het Streekplan 'Gelderland 2005' is op 29 juni 2005 vastgesteld. In het streekplan zijn de kenmerken en waarden van natuur en water die van provinciaal belang worden geacht, ondergebracht in het 'groenblauw raamwerk'. De ruimtelijke ontwikkelingen van provinciaal belang worden weergegeven in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daarvoor samen in regionaal verband. De bemoeyenis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt. Hier wordt geen expliciete provinciale beleidssturing op gericht. Er is ruimte voor meervoudig ruimtegebruik (verweven functies) in het landelijk gebied.



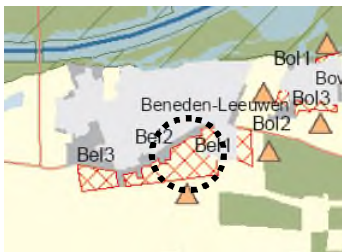
*Uitsnede Beleidskaart ruimtelijke structuur, met plangebied in zwart*

#### Beleidskaart ruimtelijke structuur:

Het plangebied is in het multifunctionele gebied gelegen



Uitsnede Beleidskaart ruimtelijke ontwikkelingen



Uitsnede kaart Zoekzones deeltuitwerking Regio Rivierenland

### Beleidskaart ruimtelijke ontwikkelingen:

Het plangebied maakt onderdeel uit van een zoekzone voor stedelijke functies. De Van Heemstraweg zal een functieverandering ondergaan en de aanpassing van de N322 wordt op de kaart aangegeven.

De provincie heeft de kwaliteitscontouren die vastgelegd zijn in het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland als zoekzones voor stedelijke functies overgenomen en aangeduid op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkelingen. De provincie wil verder nog met de regio afspraken maken over de mate van intensivering op regionale schaal. Deze afspraken zijn momenteel gemaakt en vastgelegd in de streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking'.

### **Streekplanuitwerking**

De streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' (vastgesteld 12 december 2006) geeft per regio de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen weer.

Ten aanzien van de stedelijke zoekzones gelden de uitgangspunten zoals genoemd in het streekplan Gelderland. De locaties dienen te passen in het bundelingsbeleid en te zijn afgestemd op de uitgangspunten van infrastructuur, water en milieu. Bij locatiekeuze en planuitwerking moet worden voldaan aan basiskwaliteitseisen van bodem (waaronder archeologie), water, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Deze elementen dienen expliciet te worden betrokken bij een integrale afweging in het kader van de planontwikkeling, maar zij zijn ieder voor zich niet altijd doorslaggevend of verhinderend voor een (zeer nodig) gewenste ontwikkeling. Stedelijke uitbreidingen moeten aansluiten bij het ruimtelijke structuur/kenmerken van de regio, met aandacht voor de actuele markt vraag.

Cultuurhistorie is een belangrijk aspect van de ruimtelijke kwaliteit van Gelderland. De provincie hanteert de Cultuurhistorische Beleidskaart om bij stedelijke ontwikkeling actief bij te dragen aan behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische identiteitsdragers.

Ten zuiden van Beneden Leeuwen wordt voorzien in drie zoekzones voor wonen; Bel1, Bel2 en Bel3. De zoekzones landschappelijke versterking zijn voor de regio Rivierenland niet nader uitgewerkt, met de regio worden procesafspraken gemaakt.

### *Ruimtelijke verordening Gelderland*

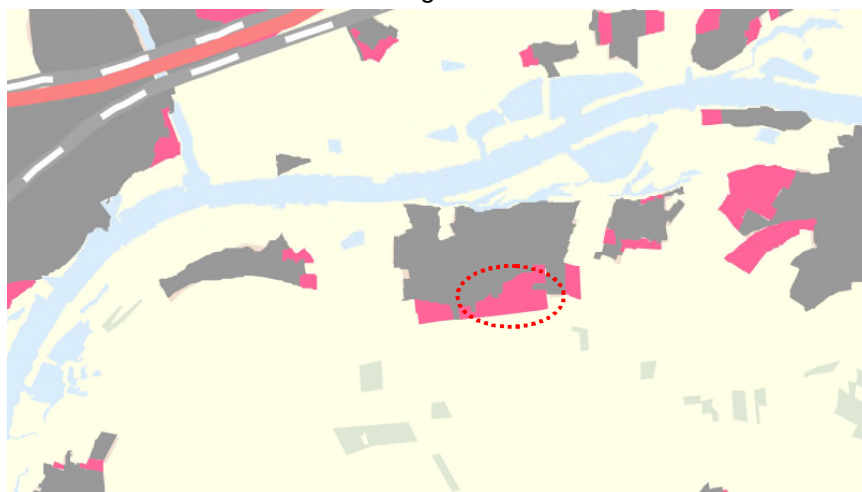
Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en deze is op 2 maart 2011 in werking getreden. In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De RVG

vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in bijlage 8;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt.

Op onderstaande uitsnede van de kaart 'Verstedelijking' behorende bij de RVG is te zien dat het plangebied behoort tot 'zoekzones wonen en werken' (magenta arcering). Hierbinnen is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken toegestaan.



*Uitsnede plankaart verstedelijking*

Tevens moet bij nieuwe woningen voldaan worden aan het bepaalde in artikel 3 over 'Wonen'. In dit artikel is opgenomen dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het geldende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen. Op dit moment is het KWP3 van toepassing.

### Overleg provincie

Naar aanleiding van een zienswijze van de provincie op het ontwerpbestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie over de te hanteren woningaantallen. Dit heeft geresulteerd in een programma van maximaal 310 woningen voor Het Leeuwse Veld (zie ook woningmarktscan onder gemeentelijk beleid). Voor een nadere toelichting op het overleg met de provincie wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in het raadsbesluit behorend bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### Regionaal beleid

#### *Structuurvisie Rivierenland 2004-2015*

De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 (januari 2004) formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de hele regio geldt een kwalitatieve benadering van nieuwe verstedelijking, ruimtelijk geduid met de kwaliteitscontouren zoals deze voor de periode tot 2015 rond de kernen zijn getrokken in het kader van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland.

Het ruimtelijk beeld op basis van de eerder genoemde structuurdragers en de opgaven voor het gebied leiden tot een diversiteit aan ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van het onderhavig plangebied zijn de volgende ontwikkelingen van belang:

- water als structurerend element: meervoudig ruimtegebruik met verbreding van watergangen en concretiseren zoekgebieden waterberging;
- contouren voor zoekruimte verstedelijking tot 2015 volgens experiment 'een lijn voor kwaliteit' blijft uitgangspunt;
- aanvullende zoekruimte voor bedrijvigheid met meerwaarde voor Rivierenland als vestigingscriterium.

#### *Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland*

In het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland hebben de samenwerkende gemeenten de zoekruimte voor verstedelijking tot 2015 in de vorm van kwaliteitscontouren vastgelegd en medio 2004

geactualiseerd. De regio wil in de planvorming voor kleinschalige uitbreidingen van dorpen en linten of buurtschappen aandacht besteden aan het concept organisch groeien. Dergelijke nieuwe, kleinschalige uitbreidingen dienen te worden betrokken in de zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking.

De resultaten van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland zijn in de streekplan uitwerking opgenomen en daarmee is de betekenis van het experiment als basis voor ruimtelijke planvorming en beoordeling komen te vervallen.

### **Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het structuurplan is eveneens nog van toepassing waarbij uiteraard het structuurplan zelf daar aan toe te voegen is. Andere belangrijke toevoeging aan het gemeentelijk beleid is een woningmarktscan uitgevoerd in maart 2011. Hieronder volgt daarvan een korte samenvatting met daarna de behandeling van het structuurplan.

#### *Woningmarktscan Companen*

Uit een door Companen uitgevoerde woningmarktscan (maart 2011) blijkt dat de plancapaciteit nagenoeg overeenkomt met de behoefte tot het jaar 2030. De programmering is dus in overeenstemming met de verwachte behoefte. Uit het onderzoek van Companen is wel gebleken dat het bouwtempo tot 2020 te hoog is. Gevolg hiervan is dat een aantal plannen zouden moeten doorschuiven naar de periode na 2020. Voor het bestemmingsplan "Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld" betekent dit dat het aantal woningen teruggebracht wordt van 650 tot 310 woningen.

Voor wat betreft de typologie kan mede naar aanleiding van de woningmarktscan worden aangegeven dat Het Leeuwse Veld speciaal wordt ontwikkeld voor grondgebonden woningen die niet of zeer moeilijk te realiseren zijn op inbreidingslocaties en daarom een aanvulling vormen op het bestaande bouwprogramma en de bestaande woningvoorraad. De gemeente streeft een zo gemêleerd mogelijk aanbod na van huur/koop, van appartementen en grondgebonden woningen, van patiobungalows en seniorenwoningen. Dat kan alleen indien een grote verscheidenheid aan locaties en woonmilieus wordt aangeboden. Dat betekent dat het komende decennium op grond van kwalitatieve overwegingen zowel Het Leeuwse Veld als meer centraal gelegen locaties aan bod komen ten behoeve van de verschillende doelgroepen op de woningmarkt.

#### *Structuurplan Beneden-Leeuwen Zuid*

Voor de volledigheid is hieronder het gemeentelijk beleid opgenomen zoals ook in het structuurplan staat vermeld.

### *Ontwikkelingsvisie Wonen & Werken*

Door SAB is de ontwikkelingsvisie Wonen & Werken voor de gehele gemeente West Maas en Waal opgesteld (12 december 2002, projectnummer 41.11.00). Deze visie is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 december 2002. Met de visie geeft de gemeente inzicht in de te ontwikkelen locaties voor woningbouw en bedrijven tot 2010 met een doorkijk naar de langere termijn.

In de ontwikkelingsvisie zijn rond de kernen rode contouren getrokken, op basis van de visie voor de kernen en de contouren uit het Experiment Rivierenland. Binnen de contouren zullen alle ruimtelijke ontwikkelingen tot 2015 gaan plaatsvinden. NB: Een bijstelling van deze contouren heeft reeds plaatsgevonden in de Deeluitwerking Regio Rivierenland (2006) van het Streekplan Gelderland 2005.

Binnen de contouren zijn de mogelijke woningbouwlocaties en bedrijfslocaties aangegeven. Deze zijn alle beoordeeld op woonmilieu, capaciteit, kwaliteitseisen, milieuaspecten, bodem en water, ontsluiting en eigendomsverhoudingen (uitvoerbaarheid). Voor Beneden-Leeuwen worden 16 woningbouwlocaties en 4 bedrijfslocaties onderscheiden. Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van locatie 14; 'Sprong over de Van Heemstraweg'.

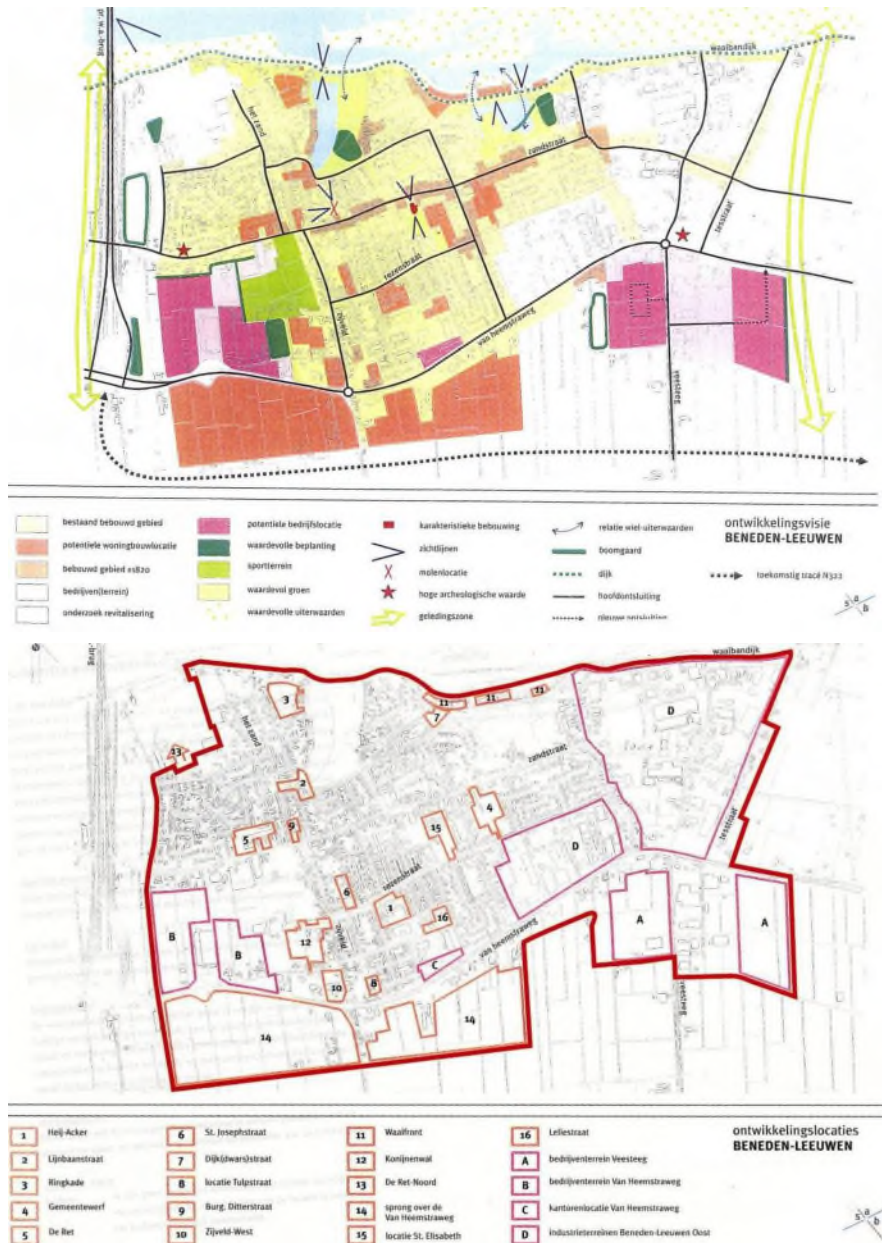
Vervolgens zijn binnen de kernen de locaties tegen elkaar afgewogen. Dit heeft geleid tot een stedelijke ontwikkelingsvisie per kern.

### Ontwikkelingsvisie Beneden-Leeuwen:

Voor Beneden Leeuwen is het van belang de oost-west lopende lijnen te handhaven, omdat zij voor een groot deel de ruimtelijke structuur van Beneden Leeuwen bepalen. Verder is het van belang de waardevolle groenstructuur van wielen te behouden en de relatie met de uiterwaarden langs de rivier de Waal en het open landschap ten zuiden van de Van Heemstraweg te versterken.

In de ontwikkelingsvisie komt naar voren dat Beneden Leeuwen relatief veel inbreidingslocaties heeft. Dit komt mede door sanering of verplaatsing van storende functies uit de woonomgeving naar o.a. het bedrijventerrein Veesteeg Oost en Veesteeg West. Op de inbreidingslocaties kan een fors programma aan woningbouw worden gerealiseerd.

Onderhavig plangebied wordt in de ontwikkelingsvisie aangeduid als uitbreidingslocatie. Hierbij wordt aangegeven dat uitbreiding, danwel de sprong over de Van Heemstraweg met woningbouw, de eerstkomende tien jaar (tot ca. 2012) niet aan de orde is en verplaatsing van de sportvelden naar een plek ten zuiden van de Van Heemstraweg vanuit sociaal en financieel oogpunt niet gewenst is. Daarnaast wordt aangegeven dat ontwikkeling van de locatie tevens afhankelijk is van de aanleg van de N322.



Deze visie voor de kern Beneden Leeuwen is momenteel ten aanzien van het plangebied achterhaald door nieuwe ontwikkelingen zoals weergegeven in de Structuurschets Randzone 2025 Beneden Leeuwen.



### Structuurschets Randzone 2025 Beneden Leeuwen

Door SAB is de Structuurschets Randzone 2025 Beneden Leeuwen opgesteld (maart 2006). Deze visie is vastgesteld door de gemeenteraad op 10 oktober 2006.



Op basis van een drietal modellen is de structuurschets voor de uitbreiding van Beneden-Leeuwen aan de zuidzijde opgesteld. In deze structuurschets wordt onder andere uitgegaan van:

- **Nieuwe locatie sportvoorzieningen:**  
Naar aanleiding van de ontwikkeling van de locatie de Konijnenwal worden tevens de woningbouwmogelijkheden van de huidige sportvelden van SV Leones onderzocht. Het is gewenst om dit gebied 'Beneden Leeuwen West' integraal te ontwikkelen. In die ontwikkeling is geen plaats voor de sportvelden, waardoor het van belang is om bij de uitbreidingslocatie 'Beneden Leeuwen Zuid' rekening te houden met de mogelijke verplaatsing van de sportvelden naar deze locatie. Ten westen van het toekomstig bedrijventerrein Veesteeg-West zijn de nieuwe sportvelden centraal gelegen en goed bereikbaar. Tevens vormen de sportvelden een goede groene buffer tussen het bedrijventerrein en de woningbouw.
- **Woningbouw:**  
Vanwege de verplaatsing van de sportvelden is ook Beneden-Leeuwen-West in de structuurschets betrokken. Het gebied direct grenzend aan de lintbebouwing van het Zijveld, de Zandstraat en ten zuiden van de Van Heemstraweg komt in aanmerking voor woningbouw. Ook het gebied ten zuiden van de Van Heemstraweg en ten oosten van het Zijveld tot de beoogde sportvelden komt hiervoor in aanmerking. De westrand kan benut worden voor kantoren en / of woningen.

- **Bedrijvenlocaties:**

In de ontwikkelingsvisie Wonen & Werken is reeds de voorkeur uitgesproken om uitbreiding van bedrijventerreinen in aansluiting op de huidige bedrijventerreinen te laten plaatsvinden. Het gedeelte ten zuiden van bedrijventerrein Veesteeg tot aan het nieuwe tracé van de N322 komt hiervoor in aanmerking. De bedrijventerreinen krijgen dan een rechtstreekse aansluiting op de N322.

Ter voorbereiding op de ontwikkeling van deze gebieden is inmiddels in het gebied ten zuiden van Beneden Leeuwen voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

#### *Voorkeursrecht*

Het gebied Het Leeuwse Veld is al langere tijd in beeld voor herontwikkeling tot duurzaam woon- en werkgebied. Bij de invulling van de plannen voor het plangebied wenst de gemeente een actieve en regisserende rol te spelen. Dit is onder meer mogelijk indien de gemeente greep heeft op de verwerving en uitgifte van de grond. Het voorkeursrecht kan hierbij worden ingezet. Bij vestiging van dit recht is de eigenaar van de grond namelijk verplicht bij voorgenomen verkoop van een onroerende zaak, die eerst aan de gemeente aan te bieden.

Op 10 oktober 2006 heeft de gemeenteraad van West Maas en Waal met behulp van artikel 8 uit de Wet voorkeursrecht gemeenten binnen het plangebied gronden aangewezen waarop het voorkeursrecht van toepassing is. Dit betreft de percelen waarvan het huidige gebruik afwijkt van de togedachte toekomstige bestemming, met uitzondering van gemeentelijke eigendommen. In feite betreft het de particuliere eigendommen.

Het voorkeursrecht geldt gedurende een periode van twee jaar. Binnen deze periode dient voor het gebied een ontwerp bestemmingsplan of structuurplan ter inzage te worden gelegd. Dit ter bestendiging van het voorkeursrecht. Met het structuurplan is de Wet voorkeursrecht gemeenten tussen het Zijveld en de Veesteeg bestendigd.

#### **Conclusies structuurplan Beneden-Leeuwen Zuid**

Ten zuiden van Beneden Leeuwen wordt voorzien in drie zoekzones voor wonen; Bel1, Bel2 en Bel3. Ten aanzien van de stedelijke zoekzones gelden de uitgangspunten zoals genoemd in het streekplan Gelderland. De locaties dienen te passen in het bundelingsbeleid en te zijn afgestemd op de uitgangspunten van infrastructuur, water en milieu. Het plangebied maakt onderdeel uit van zoekzone Bel1 (zie afbeelding pagina 13).

Op provinciaal niveau is de functieverandering van de Van Heemstraweg en de aanpassing van de N322 vastgesteld.

In de Structuurschets Randzone 2025 Beneden Leeuwen wordt uitbreiding van woningbouw, het bedrijventerrein en de potentiële verplaatsing van de sportvelden vastgesteld. Waarbij de sportvelden een goede groene buffer vormen tussen het bedrijventerrein en de woningbouw.

Ter voorbereiding op de ontwikkeling van deze gebieden is in een gedeelte van het plangebied het voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Voorliggend bestemmingsplan behandelt enkel het gebied voor de uitbreiding van de woningbouw en de zuidelijk daarvan gelegen retentiezone. De in het structuurplan opgenomen ontwikkeling van de sportvelden en het bedrijventerrein maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### 3. PLANBESCHRIJVING

#### **Structuurplan en bestemmingsplan**

Belangrijke doelstelling van het structuurplan is Het Leeuwse Veld op natuurlijke wijze ruimtelijk onderdeel te laten uitmaken van de bestaande kern Beneden Leeuwen. De hoofdfunctie van de ontwikkeling is wonen, daarnaast wordt ook plaats geboden aan de ontwikkeling van een retentiezone aan de zuidzijde. Belangrijke functie van dit gebied is ruimte bieden aan waterberging en –zuivering zowel afkomstig uit de bestaande kern als uit het nieuwe woongebied.

Het structuurplan is een indicatief plan zonder bindende voorschriften. In hoofdlijnen geeft het structuurplan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling weer en is in het bijzonder aandacht besteed aan de onderbouwing van de locatiekeuze. De aanleg van de nieuwe provinciale verbinding N322 vervult daarin een belangrijke rol en is nu met de realisering ook werkelijkheid geworden.

De vertaling van het structuurplan naar een stedenbouwkundig plan vraagt om een stapsgewijze aanpak. Inmiddels zijn enkele aanvullende onderzoeken uitgevoerd (zie hoofdstuk 4) en zijn eerste ruimtelijke verkenningen gemaakt voor de invulling van het plangebied. Aangezien het water een belangrijke opgave is in het plangebied, is een ruimte en water atelier georganiseerd. Hier zijn ideeën gegenereerd voor de combinatie van water met stedenbouw en landschap in het plangebied. Voor alle uitgevoerde verkenningen geldt dat deze niet zijn vastgesteld als richtinggevend kader.

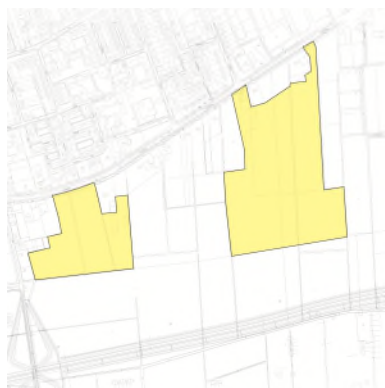
Gaandeweg is, mede op basis van de regionale woningbehoefte, gebleken dat binnen de planperiode van voorliggend bestemmingsplan (10 jaar) niet het gehele in het structuurplan aangegeven woongebied tot ontwikkeling kan worden gebracht. Gekozen is daarom voor een beperking van het gebied in twee woonvelden waarvan de realisering binnen de planperiode haalbaar wordt geacht. Alhoewel het structuurplan dus uit gaat van een groter gebied, blijft de daarin aangegeven ruimtelijke hoofdopzet het uitgangspunt. Mochten het desondanks noodzakelijk zijn uitgangspunten van het structuurplan bij te stellen, dan zal dat in de verdere uitwerking onderbouwd worden. Overigens met inachtneming van de uitwerkingsregels in dit bestemmingsplan.

Alhoewel er dus nog geen concreet stedenbouwkundig en landschappelijk plan is, ligt er wel de wens het structuurplan een stap verder te brengen en een eerste set met bindende regels op te stellen. Bepaalde onderdelen zijn in dit stadium van de planontwikkeling zodanig uitgekristalliseerd dat deze een juridische vertaling kunnen krijgen. Daarbij is een balans gezocht tussen het behoud van voldoende

flexibiliteit en het bieden van duidelijkheid hoe een en ander vorm gaat krijgen. Voor het woongebied is een uit te werken bestemming opgenomen, aangezien de stedenbouwkundige opzet nog niet duidelijk is. Voor de retentiezone is weliswaar ook geen concreet plan beschikbaar, maar de daar gedachte functies zijn zodanig duidelijk dat hier een concrete bestemming mogelijk is. De bestaande percelen langs de Van Heemstraweg zijn eveneens voorzien van een concrete bestemming.

Voor de inhoud van de regels en de daarin te stellen randvoorwaarden is met name een beroep gedaan op de uitgangspunten van het structuurplan. Deze zijn zonodig aangevuld dan wel verfijnd op basis van de uitgevoerde ruimtelijke verkenningen. Op basis van deze werkwijze zijn de verschillende planonderdelen beschreven. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen:

- De uitgangspunten die een vertaling krijgen in de verdere uitwerking omdat daarvoor een concreet ruimtelijk kader (stedenbouwkundig plan) nodig is. In het bijzonder geldt dit voor de waterhuishouding. Dit aspect legt voor een groot deel de ruimtelijke inrichting vast, maar heeft nog geen concrete uitwerking gekregen. Hierdoor is de positie van de woonvelden, het groen en de wegen dus nog aan verandering onderhevig.
- De uitgangspunten die (deels) al een vertaling hebben gekregen in de regels van het bestemmingsplan en eveneens van kracht blijven bij de verdere uitwerking .



*Globale begrenzing uit te werken woongebied*

### **Planbeschrijving uit te werken woongebied**

Voor een aantal uitgangspunten uit het structuurplan geldt dat de genoemde functies in de bestemmingsomschrijving van het uit te werken woongebied zijn opgenomen, maar verder buiten de reikwijdte vallen van onderhavig bestemmingsplan. Voor de volgende uitgangspunten geldt dat de wijze van invulling pas aan de orde komt in de verdere planontwikkeling.

- De nieuwe wijk wordt onderverdeeld in een aantal woonvelden met tussenliggende doorzichten richting het open landschap. De ruimtelijk meest prominente doorkijk is ter hoogte van de centrale verbindingsas.
- De doorzichten zullen gevormd worden middels een aantal van de noord-zuid lopende watergangen al dan niet in combinatie met een ontsluitingsweg en/of langzaamverkeersroute.
- De zuidrand van Beneden Leeuwen als Waranda, gelegen aan een retentiezone die de overgang vormt naar het open landschap. Ter plaatse waar de waranda en de centrale verbindingsas elkaar ontmoeten wordt deze stedenbouwkundig bijzondere plek geaccentueerd middels een verblijfsgebied.

- De benodigde watergangen en waterberging dienen bij te dragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de woonomgeving. Hiertoe wordt voorgesteld een deel van de waterberging ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling te koppelen aan de centrale verbindingssas.
- De vormgeving van de bebouwing dient een dorps uitstraling te krijgen, passend bij de bestaande kern Beneden Leeuwen.
- De wegen zullen allen als erftoegangswegen (30-km zones) binnen de bebouwde kom worden ingericht.
- Een onderscheid in de profilering naar buurtstraten en woonstraten is gewenst. De buurtstraten sluiten direct aan op de Van Heemstraweg en vormen de structurele dragers van de buurt. Binnen het plangebied vormen de buurtstraten een gesloten ring.
- De aanleg van een verbinding voor het langzaam verkeer met de kern Beneden-Leeuwen ter hoogte van het ontsluitingspunt nabij de brandweerkazerne.
- De aanleg van een aantal langzaamverkeersroutes binnen het plangebied. Het ligt voor de hand deze routes te koppelen aan de diverse groenelementen en de watergangen. Tevens is een doorsteek gewenst richting het Zijveld en de Veesteeg ter ontsluiting van het buitengebied voor fietsers en wandelaars.

De volgende uitgangspunten uit het structuurplan hebben (deels) al een vertaling hebben gekregen in onderhavig bestemmingsplan:

- Het gewenste woonmilieu is 'centrum dorps'. Dat wil zeggen: kleinschalig dorps, maar wel nabij voorzieningen.
- Een bouwhoogte aanhouden van maximaal twee reguliere bouwlagen, voorzien van een al dan niet bewoonbare kap.
- Bij bebouwing met een stedenbouwkundig bijzondere ligging zijn accenten in hoogte mogelijk.
- Een verbijzondering van de bebouwing ter plaatse van de ontsluitingspunten van Het Leeuwse Veld aan de Van Heemstraweg, langs de centrale verbindingssas en de Waranda. Dit kan zowel een architectonische uitwerking als een uitwerking in hoogte zijn.

*Vertaling voorgaande uitgangspunten in het bestemmingsplan:*

*Ter invulling van het gewenste dorps woonmilieu is in de uitwerkingsregels bepaald dat voornamelijk grondgebonden woningen bestaande uit maximaal twee bouwlagen met een kap zijn toegestaan. Maximaal 20% van de bebouwing mag in gestapelde vorm worden gebouwd. Voor de verbijzonderingen van de bebouwing in hoogte is in de regels vastgelegd dat dit voor de gestapelde bebouwing maximaal 4 bouwlagen met een kap of vijf bouwlagen met een platte afdekking mag zijn. Daarnaast is voor maximaal 10% van de grondgebonden woningen een bouwhoogte van drie bouwlagen met een kap toegestaan. Dit sluit aan bij het gewenste woonmilieu: "centrum-dorps".*

- De grens van de nieuwbouw is gelegen binnen de rode contour van de zoekzone verstedelijking.

*Vertaling in het bestemmingsplan:*

*De grens van de uit te werken woonbestemming ligt nagenoeg gelijk met de rode contour.*

- In het woongebied is de vestiging van aan huis gebonden beroepen en bedrijven mogelijk. Het ligt voor de hand vanwege bereikbaarheid en zichtbaarheid/uitstraling deze 'bedrijvigheid' te concentreren aan de Van Heemstraweg en aan de centrale verbindingssas.

*Vertaling in het bestemmingsplan:*

*De vestiging van een beroep aan huis is mogelijk gemaakt in de bestemmingsomschrijving. Dit geldt eveneens voor een bedrijf, waarbij in het uitwerkingsplan de bedrijfsvestiging enkel onder voorwaarden via een omgevingsvergunning mogelijk zal zijn.*

- De capaciteit van het plangebied is circa 550 woningen.

*Vertaling in het bestemmingsplan:*

*In het bestemmingsplan is het plangebied gedeeltelijk opgenomen in de vorm van twee gebieden met een uit te werken woonbestemming. Op de verbeelding is per gebied het maximum aantal woningen opgenomen, respectievelijk 100 en 300 woningen. Voorts is in de uitwerkingsregels opgenomen dat het totaal aantal woningen in de twee gebieden samen maximaal 310 mag bedragen.*

- De realisering van zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen. De definitieve verdeling afstemmen op het woningmarktonderzoek.

*Vertaling in het bestemmingsplan:*

*Beide woningtypen zijn binnen de uitwerkingsregels toegestaan. Voor de definitieve verdeling zijn afspraken in een privaatrechtelijke overeenkomst gemaakt (exploitatieovereenkomst), zodat het niet nodig is dit in het bestemmingsplan op te nemen. Kern van de overeenkomst is dat min of meer in evenredigheid gedurende de looptijd van het project, zoals aangeduid in het structuurplan, de volgende aantallen worden gerealiseerd:*

- min. 66 sociale huurwoningen
- min. 154 koopwoningen met gemiddelde te indexerende koopprijs van € 170.000;
- min. 50 kavels voor (half)vrijstaande woningen.

*De invulling van het overige woningaantal geschiedt op basis van de vraag in de woningmarkt.*



Afbeelding verkeer uit structuurplan

- Het woongebied wordt ontsloten vanaf de Van Heemstraweg.

*Vertaling in het bestemmingsplan:*

*Bepaald is dat de ontsluiting uitsluitend via de Van Heemstraweg plaatsvindt.*

- Het parkeren in het woongebied zal deels in de openbare ruimte en deels op eigen terrein plaatsvinden.
- De toepassing van de meest actuele parkeerkencijfers zoals die geadviseerd worden door het CROW. Ten tijde van het opstellen van het structuurplan zijn dat de kencijfers uit het ASVV 2004.

*Vertaling in het bestemmingsplan:*

*In de regels is bepaald dat bij de realisering van woningen voorzien dient te worden in de noodzakelijke parkeervoorzieningen. De van toepassing zijnde minimale parkeernorm per woning worden per uit te werken fase vastgesteld. Ter toelichting is hier aan toe te voegen dat dit mede gebeurt aan de hand van de parkeerbeleidsregels 2010 van de gemeente West Maas en Waal. Bij het opstellen van deze normen zijn de parkeerkencijfers betrokken zoals geadviseerd door het CROW.*

- Het respecteren van zones voor milieuhinder.

*Vertaling in het bestemmingsplan:*

*Uitwerking kan slechts plaatsvinden indien sprake is van een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie. Ter waarborging hiervan zijn enkele milieuaspecten specifiek in de regels en de verbeelding opgenomen. Dit komt deels bij de planbeschrijving van de bestaande percelen en in hoofdstuk 4 aan bod.*

Voorts is, naast de algemene bestemmingsbepalingen, in de uitwerkingregels bepaald dat een uitwerking van de bestemming pas mogelijk is wanneer een stedenbouwkundig plan voor het plangebied of delen daarvan is vastgesteld. De uitwerking zal namelijk gefaseerd plaatsvinden.

### **Planbeschrijving Retentiezone**

Voor een aantal uitgangspunten uit het structuurplan geldt dat de genoemde functies in de bestemmingsomschrijving zijn opgenomen, maar verder buiten de reikwijdte vallen van onderhavig bestemmingsplan. Voor de volgende uitgangspunten geldt dat de wijze van invulling pas aan de orde komt in de verdere planontwikkeling.

- De retentiezone dient zo veel mogelijk een natuurvriendelijke inrichting en uitstraling te krijgen.



- Geadviseerd wordt de lijnvormige landschapselementen en met name de Knotwilgen zoveel mogelijk te handhaven.

Het volgende uitgangspunt uit het structuurplan heeft (deels) al een vertaling gekregen in onderhavig bestemmingsplan:

- Een deel van de sportvoorzieningen en eventuele andere 'groene' voorzieningen kunnen een plaats krijgen buiten de rode contour.

*Vertaling in het bestemmingsplan:*

*Delen van het gebied buiten de rode contour bieden binnen de opgenomen bestemmingen ruimte voor onder andere groenvoorzieningen en extensieve dagrecreatie. Specifieke sportvoorzieningen zijn niet opgenomen, dit blijft beperkt tot speelvoorzieningen waaronder bijvoorbeeld trapveldjes vallen.*

Naast 'groene' voorzieningen heeft het gebied buiten de rode contour ook een belangrijke functie als gebied voor waterretentie en –filtratie. Ook deze functie is binnen de bestemming groen mogelijk en voor een deel binnen de bestemming agrarisch. De uitgangspunten voor de waterhuishouding komen aan de orde in hoofdstuk 4.

Net zoals voor het woongebied is voor de retentiezone nog geen inrichtingsplan beschikbaar. In hoofdlijnen is het een gebied met een menging van groen (parkachtig en landschappelijk), water en agrarisch gebruik. De opdeling van de retentiezone in verschillende bestemmingen is nu onder meer gebaseerd op de kavelverdeling en afspraken die met voormalige eigenaren over deze percelen zijn gemaakt. Daarnaast is uiteraard rekening gehouden met de toekomstig gewenste functies. Gelijktijdig met de ontwikkeling van het plan voor het woongebied zal voor de gehele retentiezone een integraal plan worden gemaakt, waarbij in beginsel uitgegaan wordt van de nu gekozen bestemmingen.



*Globale begrenzing bestaande percelen*

### **Planbeschrijving bestaande percelen Van Heemstraweg**

Voor een aantal uitgangspunten uit het structuurplan geldt dat de genoemde functies in de bestemmingsomschrijving zijn opgenomen, maar verder buiten de reikwijdte vallen van onderhavig bestemmingsplan. Voor het volgende uitgangspunt geldt dat wijze van invulling pas aan de orde komt in de verdere planontwikkeling.

- De Van Heemstraweg krijgt een groen karakter (parklaan). De weg zal samen met de centrale verbindingsas naar het centrum de verbinding vormen tussen de bestaande kern Beneden Leeuwen en de nieuwbouwwijk.

Het volgende uitgangspunt uit het structuurplan heeft (deels) al een vertaling gekregen in onderhavig bestemmingsplan:

- De gevarieerde bebouwing aan weerszijden van de Van Heemstraweg en de afwisseling en menging van functies als (zakelijke) dienstverlening, (agrarische) bedrijvigheid en wonen blijft behouden en wordt versterkt.

*Een deel van de bestaande bebouwing en gronden met functies agrarische bedrijvigheid en wonen is in het plan opgenomen. Daarnaast zijn voor de agrarische functies wijzigingsbevoegheden opgenomen om onder voorwaarden een woonfunctie toe te staan.*

Het gaat om de volgende bestaande percelen.

De agrarische bedrijven Van Heemstraweg 59, 59a en 61:

Deze bedrijven zijn voorzien van een agrarische bestemming aangezien deze voorlopig nog in bedrijf zijn, tenzij de gebieden binnen de uit te werken woonbestemming eerder voor de ontwikkeling nodig zijn. Deze bedrijven maken deels ook nog gebruik van gronden binnen het uit te werken woongebied, in het bijzonder bij de Van Heemstraweg 61. Alhoewel hiervoor bij de grondaankoop in privaatrechtelijke overeenkomsten afspraken zijn gemaakt, is voor de gedeelten waar opstallen staan een aanduiding “agrarisch bedrijf” opgenomen. Kern van deze aanduiding is dat het agrarisch gebruik is toegestaan zolang deze gronden niet nodig zijn voor de woningbouwontwikkeling. Voor het overige regelen de bepalingen uit de privaatrechtelijke overeenkomst het gebruik van de betreffende gronden.

Na beëindiging van de agrarische bedrijven biedt voorliggend plan de mogelijkheid de agrarische bestemming te wijzigen in wonen. Bij de Van Heemstraweg 61 is overeengekomen dat na beëindiging van het bedrijf de bouw van drie woningen is toegestaan (inclusief bestaande bedrijfswoning of herbouw daarvan). Voor de Van Heemstraweg 59, 59a is dat één woning, in de vorm van de huidige bedrijfswoning of herbouw van deze bestaande woning. Daarnaast zijn aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid nog enkele voorwaarden verbonden, waaronder aan de nieuwbouw van de woning. Hiervoor is onder meer bepaald dat:

- de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 180 m<sup>2</sup>;
- er is sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing;
- de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 6 m;
- de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 10 m;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 3 m bedraagt;
- de overige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt.

De overige voorwaarden, waaronder de te hanteren oppervlakten voor bijgebouwen, zijn terug te vinden in de regels onder de bestemming Agrarisch. De milieuhygiënische aspecten met betrekking tot de (agrarische) bedrijvigheid komen in hoofdstuk 4 aan bod.

Van Heemstraweg 49a:

Dit is een bestaande woning welke nu in het buitengebied is gelegen en nu als zodanig is bestemd . In het voorliggend bestemmingsplan heeft dit huis een woonbestemming gekregen conform een ligging binnen de kern en volgens de in de gemeente West Maas en Waal gebruikelijke bestemmingsmethodiek voor woongebieden. Dit houdt bijvoorbeeld in dat geen sprake meer is van de beperking van het maximum aantal m<sup>3</sup> dat de woning mag bevatten. In plaats daarvan is een bouwvlak opgenomen met maximum hoogtematen welke beide mogelijkheid tot uitbreiding bieden. De volledige regeling is terug te vinden onder de bestemming Wonen-1.

#### 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk doet verslag van de onderzoeken welke zijn uitgevoerd in het kader van de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat het toekomstig woongebied zoals aangegeven in het structuurplan als onderlegger heeft gediend. Dit betekent dat een deel van het plangebied, i.c. het gedeelte tussen de twee uit te werken woongebieden, weliswaar in de onderzoeken zijn betrokken maar vooralsnog geen woonbestemming krijgen.

##### **Geluidhinder (wegverkeerslawaai en industrielawaai)**

In het kader van het structuurplan Beneden-Leeuwen Zuid is door Pouderoyen Compagnons reeds onderzoek uitgevoerd. Voor de nieuw aan te leggen N322, de Van Heemstraweg, het Zijveld en de Veesteeg is de ligging van de 48, 58 en 63 dB contour berekend. Dit met de volgende aannames en aandachtspunten.

In de berekeningen is ervan uitgegaan dat de nieuwe N322 een wegdekverharding krijgt waarvan het wegdek 3 dB meer reducerende eigenschappen heeft dan het referentiewegdek (dicht asfalt beton) en van een maximum snelheid van 50 km per uur op de Van Heemstraweg in de toekomstige situatie. Daarnaast is de aanname gemaakt dat met de realisatie van Het Leeuwse Veld de Veesteeg en het Zijveld binnen de bebouwde kom komen te liggen. Indien de huidige situatie, waarbij deze wegen buiten de bebouwde kom gelegen zijn gehandhaafd blijft, dan gelden grotere onderzoekzones ten aanzien van geluidsbelasting.

In de bebouwingslinten langs de Van Heemstraweg, de Veesteeg en de Zijveld bestaat de mogelijkheid om woningen toe te voegen. Deze woningen kunnen binnen de 48 dB komen te liggen. Daarnaast kan de randbebouwing aan de zuidzijde van de nieuwe woonwijk door omstandigheden, ook binnen de 48 dB contour komen te liggen van de om te leggen N322. Indien er hogere grenswaarden noodzakelijk zijn zal er hogere grenswaarden aangevraagd moeten worden bij Burgemeester en Wethouders van de gemeente West Maas en Waal. Deze hogere waarden moeten zijn verleend voordat het bestemmingsplan vastgesteld wordt.

Voor de volledige weergave van de resultaten van het uitgevoerd onderzoek in het kader van het structuurplan wordt verwezen naar het structuurplan.

##### *Aanvullend onderzoek*

Het bestemmingsplan Het Leeuwse Veld voorziet in de realisatie van minimaal 550 en maximaal 650 woningen en de bijbehorende infrastructuur.

De woningen komen te liggen binnen de geluidszones van de Van Heemstraweg, de aan te leggen verlengde Maaswaalweg (N322) en het Zijveld. De Van Heemstraweg is binnenstedelijk gelegen en heeft maximaal 2 rijstroken (de geluidszone bedraagt 200 meter), de verlengde Maaswaalweg en het Zijveld zijn buitenstedelijk gelegen en hebben ook maximaal 2 rijstroken (de geluidszone bedraagt 250 meter).

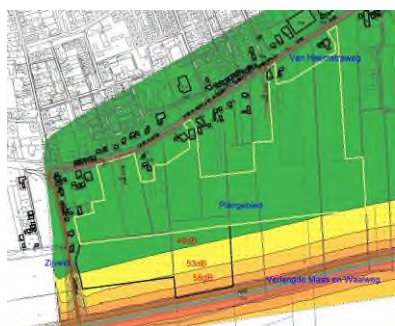
De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een binnenstedelijke situatie 63 dB (daar de woningen binnen de bebouwde kom komen te liggen). De verkeersgegevens zijn verstrekt door de gemeente West Maas en Waal en daarbij is rekening gehouden met de aanleg van de nieuwe N322.



48, 53 en 58 dB contouren Van Heemstraweg



48 en 53 dB contouren Zijveld



48, 53 en 58 dB contouren Verlengde Maaswaalweg N322

Uit het akoestisch onderzoek (Pouderoyen Compagnons, november 2010), dat met standaard rekenmethode II (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006) is verricht, blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Verlengde Maaswaalweg (N322) en het Zijveld de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt op geprojecteerde woningbouwlocaties.

Nadat de Verlengde Maaswaalweg zal worden aangelegd zal de Van Heemstraweg binnen de rotondes met het Zijveld en de Veesteeg worden heringericht. In het akoestisch onderzoek is van het 'worstcase' scenario uitgegaan. Dit houdt in dat de maximum snelheid op de Van Heemstraweg 50 km/uur blijft en de intensiteit maximaal 5000 motorvoertuigen per etmaal zal bedragen. Op de kruisingvlakken zal het wegdek mogelijk worden voorzien van elementenverharding. Indien er van uitgegaan wordt dat de dichtstbijzijnde bebouwing op minimaal 25 meter uit de weg komt, dan zal de geluidsbelasting op de woningen maximaal 56 dB bedragen. Het precieze aantal woningen dat een geluidsbelasting hoger dan 48 dB op de gevels zal krijgen is nu nog niet bekend, maar zal naar verwachting niet meer bedragen dan 50 woningen.

Doordat een overschrijding van de wettelijke voorkeursgrenswaarde is geconstateerd, zijn er zowel bron- als overdrachtsmaatregelen bestudeerd. Er is op dit moment één bronmaatregel die zal kunnen worden overwogen en dat is het verlagen van de maximum snelheid. Dit levert een reductie op van 2,6 dB, echter er blijft een overschrijding aanwezig. Overdrachtsmaatregelen, in de vorm van afscherming of afstandsvergroting zijn om stedenbouwkundige redenen niet gewenst.

Blijft over dat door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde kunnen vaststellen voor 50 woningen met een maximale geluidsbelasting van 56 dB. De vaststellingsprocedure van deze hogere waarden dient parallel aan de ruimtelijke procedure te lopen.

Indien de gemeente de maximum snelheid op de Van Heemstraweg terug brengt naar 30 km/uur, kan een hogere grenswaarde procedure achterwege blijven. Wel dient de binnenwaarde van 33 dB in acht te worden genomen.

### **Bedrijven en milieuzonering**

In het kader van het structuurplan Beneden-Leeuwen Zuid is de invloed van omliggende bedrijven reeds in beeld gebracht. Hieronder volgt daarvan een korte samenvatting.

#### *Omliggende bedrijven*

In de directe omgeving zijn enkele bedrijven gelegen die mogelijk effect kunnen hebben op de inrichting van het plangebied. Het betreft:

1. een verffabriek (Veesteeg 11-13);
2. een natuursteenbedrijf (Zijveld 85a);
3. een intensieve varkenshouderij (Veesteeg 20);
4. een gemengde veehouderij (Van Heemstraweg 36a);
5. een agrarisch bedrijf (Van Heemstraweg 47);
6. een agrarisch bedrijf (Van Heemstraweg 49);
7. een zaadhandel (Van Heemstraweg 57).

#### *Aanvullend onderzoek omliggende bedrijven en vertaling in bestemmingsplan*

##### **Ad.1 verffabriek**

Uit het structuurplan is al af te leiden dat het invloedsgebied van de verffabriek niet reikt tot of over het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan.

##### **Ad.2 natuursteenbedrijf (Zijveld 85a)**

Dit bedrijf heeft wel invloed op het plangebied van het bestemmingsplan. Hiervoor is, op basis van de aanbevelingen van de VNG voor milieuzonering, een contour op de verbeelding opgenomen met bijbehorende regels. Kern van deze regeling is dat alvorens tot woningbouw binnen de aangegeven contour kan worden overgegaan, aangetoond moet worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

##### **Ad.3 intensieve varkenshouderij (Veesteeg 20)**

In het voorontwerpbestemmingsplan was ten gevolge van dit bedrijf een milieuzone binnen het plangebied opgenomen. Deze was gebaseerd op een verouderde geurcontour, zoals ook opgenomen in het structuurplan Beneden-Leeuwen Zuid. Voor zowel het bedrijf als de beoogde woningbouw is het van belang inzicht te hebben in de actuele stand van zaken op basis van de huidige wet- en regelgeving. Zodoende is voor dit

bedrijf in november 2010 door Pouderoyen Compagnons een geurcontour berekend. Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

De veehouderij Veesteeg 20 bevindt zich ten zuidoosten van het plangebied. Activiteiten ten gevolge van deze veehouderij kunnen leiden tot geurhinder in de omgeving en dan met name voor de beoogde woningbouw. De overige rondom het plangebied gelegen veehouderijen zijn of dusdanig ver gelegen dat er geen effect op het plangebied te verwachten is en vice versa, of zullen worden uitgeplaatst, of zijn middels een aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan voldoende ruimtelijk gescheiden van de woonomgeving.

Voor de verdere ontwikkeling van de planlocatie, dient beoordeeld te worden of voldaan wordt aan de vereisten van een 'goede ruimtelijke ordening' wat betreft het aspect geur. Daarbij dient antwoord gegeven te worden op de volgende twee vragen:

- Is ter plaatse van de te realiseren geurgevoelige objecten een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)
- Worden de nabijgelegen veehouderijen niet onevenredig in hun belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden)

De veehouderij aan de Veesteeg 20 heeft het planologisch recht zijn emissiepunten vrij over zijn bouwblok te situeren. Ter beoordeling of de nieuwe bouwplannen een mogelijke belemmering vormen voor dit recht, is een geurberekening uitgevoerd, waarbij de emissiepunten in de noordwestelijke hoek van het bouwblok zijn gemodelleerd. Uit deze berekening blijkt dat de 2,0 ouE/m<sup>3</sup> contour (normwaarde waaraan het bedrijf moet voldoen) net buiten de uit te werken woonbestemming ligt. Het plan beperkt de veehouderij dan ook niet in zijn vigerende rechten.

Tevens blijkt dat het woon- en leefklimaat, op basis van zowel de voorgrond- als achtergrondbelasting, ter plaatse van de uit te werken woonbestemming als 'redelijk goed' tot 'goed' is te typeren. Daarmee wordt het woon- en leefklimaat aanvaardbaar geacht.

Het voorgaande maakt een specifieke regeling ter bescherming van de belangen van het bedrijf en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in voorliggend bestemming overbodig. Eveneens is het niet nodig de geurcontour binnen de aan de uit te werken woonbestemming grenzende bestemming "Groen" op te nemen, aangezien daar geen geurgevoelige objecten worden gerealiseerd.

#### Ad.4 gemengde veehouderij (Van Heemstraweg 36a)

Uit het structuurplan is al af te leiden dat het invloedsgebied van deze veehouderij niet reikt tot of over het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan.

#### Ad.5 agrarisch bedrijf (Van Heemstraweg 47)

Het structuurplan ging uit van beëindiging van dit bedrijf. Dit is echter niet aan de orde. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is op basis van de bedrijfseigenschappen onderzocht of sprake is van invloed op het plangebied. Conclusie hieruit is dat de voor het bedrijf te hanteren milieuzone van 100 m niet reikt tot of over het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan.

#### Ad.6 agrarisch bedrijf (Van Heemstraweg 49)

Inmiddels is dit bedrijf beëindigd en is de ontwikkeling van een tuincentrum op deze locatie in voorbereiding. Hiervoor is apart een bestemmingsplan in de maak. Met de toekomstig eigenaar is (privaatrechtelijk) overeengekomen dat het tuincentrum zodanig wordt opgezet dat dit geen milieubeperkingen oplevert voor het te ontwikkelen woongebied.

#### Ad.7 zaadhandel (Van Heemstraweg 57)

De invloed van dit bedrijf blijft beperkt tot een spuitzone rond de aanwezige boomgaard ten zuiden van de Van Heemstraweg 57. Deze zone reikt echter niet over de gebieden met de bestemming "Woongebied-uit te werken". Het bedrijf levert dus geen milieubeperkingen voor het te ontwikkelen woongebied.

#### *Bedrijven binnen het plangebied*

Binnen het plangebied liggen twee bedrijven:

1. Van Heemstraweg 61 (agrarisch)
2. Van Heemstraweg 59, 59a (agrarisch)

Voor de agrarische bedrijven geldt dat overeengekomen is dat op termijn de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en daarmee vervalt hun mogelijke invloed op de ontwikkeling. Zolang dit nog niet het geval is, gelden echter nog de huidige milieucontouren. Vandaar dat voor deze bedrijven een geurcontour op de verbeelding is opgenomen met bijbehorende regels. Kern van deze regeling is dat alvorens tot woningbouw binnen de aangegeven contour kan worden overgegaan, aangetoond moet worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

In hoofdstuk 3 onder "planbeschrijving bestaande percelen" is ingegaan op de wijze waarop deze percelen in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

#### **Bodemonderzoek**

In het kader van het structuurplan Beneden-Leeuwen Zuid is door CSO Adviesbureau een vooronderzoek uitgevoerd (CSO, vooronderzoek conform NVN 5725, structuurplan Beneden Leeuwen Zuid, februari 2008). Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.



- Een verkennend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd. Voor een aantal deellocaties binnen het plangebied is een onderzoeksstrategie opgesteld.
- Indien aanwezige bebouwing ten behoeve van de ontwikkeling zal worden gesloopt, dient voorafgaand een asbestinventarisatie conform BRL5052 te worden uitgevoerd. Op basis van het archiefonderzoek en de locatie-inspectie blijkt dat in het merendeel van de agrarische bebouwing asbesthoudend materiaal is verwerkt.

Voor de volledige weergave van de resultaten van het uitgevoerd onderzoek in het kader van het structuurplan wordt verwezen naar het structuurplan.

#### *Aanvullend onderzoek*

Op basis van het verkennend bodemonderzoek is aanvullend onderzoek in gang gezet. Dit betreffen de volgende onderzoeken:

- Verkennend bodemonderzoek Van Heemstraweg 49 te Beneden-Leeuwen, projectnr. 186672, revisie 00, 4 augustus 2008, Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.;
- Verkennend bodemonderzoek Van Heemstraweg 51 te Beneden-Leeuwen, projectnr. B09.3855, 24 juni 2009, Verhoeven Milieutechniek B.V.;
- Nader bodem- en asbestonderzoek Van Heemstraweg 51 te Beneden-Leeuwen, projectnr. B09.3891, 13 augustus 2009, Verhoeven Milieutechniek B.V.;
- Verkennend bodemonderzoek Van Heemstraweg 59 en 59a te Beneden-Leeuwen, projectnr. 06A0185, 29 maart 2006, Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen B.V.;
- Verkennend bodemonderzoek Van Heemstraweg 61 te Beneden-Leeuwen, projectnr. 06A0186, 31 maart 2006, Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen B.V.;
- Grondwateronderzoek Van Heemstraweg 61, projectnr. 06A0186, 11 april 2006, Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen B.V.;
- Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) onderzoekslocatie te Wamel (Perceel H400), projectnr. B05.2694, 26 mei 2006, Verhoeven Milieutechniek B.V.;
- Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) onderzoekslocatie te Wamel (Perceel H1162), projectnr. B06.2813, 26 mei 2006, Verhoeven Milieutechniek B.V.

Eveneens is een evaluatierapport bijgevoegd betreffende een grondsanering uitgevoerd op de locatie gelegen aan de Van Heemstraweg 61 te Beneden Leeuwen (Verhoeven Milieutechniek B.V., juni 2007). Conclusie is dat de grondverontreiniging met

oliecomponenten in voldoende mate is ontgraven en de sanering als afgerond kan worden beschouwd.

Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de rapporten. In hoofdlijnen blijkt hieruit dat er geen bodemverontreinigingen aanwezig zijn die aanleiding geven tot sanering of verontreinigingen die een woningbouwontwikkeling in de weg staan. In de afgelopen jaren hebben in het plangebied geen activiteiten plaatsgevonden die deze conclusie ondermijnen. Uiteraard blijft een "geschikt voor bewoning" verklaring een vereiste bij de verdere woningbouwontwikkeling en vergunningverlening. Zonodig wordt in dat kader nader onderzoek verricht. Voorts dient eventueel grond- en puinverzet in overeenstemming met het Bouwstoffenbesluit en het gemeentelijk beleid te worden uitgevoerd.

### **Luchtkwaliteit**

In het kader van het structuurplan Beneden-Leeuwen Zuid zijn op basis van de destijds vigerende wetgeving door Pouderoyen Compagnons reeds de mogelijke effecten van de realisering van het plan op de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Conclusie is dat uit onderzoek moet blijken dat er een Niet In Betekende Mate bijdrage aan verslechtering van de luchtkwaliteit is door het plan (in het bijzonder overgangsregeling van 1%).

Voor de volledige weergave van de luchtkwaliteitsparagraaf van het structuurplan wordt verwezen naar het structuurplan.

#### *Aanvullend onderzoek*

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

In de AMvB 'niet in betekenende mate' en de bijbehorende regeling zijn bestemmingen met bijbehorende grenzen opgenomen die per definitie niet bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'. De NIBM-grens voor een woningbouwlocatie (3% criterium) bedraagt:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Voorliggend bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van twee uit te werken woongebieden in Het Leeuwse Veld met enkel woningbouw tot een maximum van 310 woningen. Eveneens wordt voldaan aan de voorwaarden betreffende ontsluiting en verkeer met de mogelijkheid meerdere ontsluitingen te maken op de Van Heemstraweg. Hierdoor is sprake van een niet-in-betekenende-mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

### **Kabels en leidingen**

In het kader van het structuurplan Beneden-Leeuwen Zuid is door CSO Adviesbureau op 8 augustus 2007 een KLIC-melding gedaan om de ligging van kabels en leidingen binnen het plangebied vast te stellen. Eveneens zijn in het structuurplan de mogelijke effecten van de zuidelijk gelegen hoogspanningsleiding in beeld gebracht. Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

- Bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met een hogedruk gasleiding (12 inch, 40 bar), waarbij een minimale afstand van 4 meter tot woonbebouwing dient te worden aangehouden. Ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan dient onderzoek verricht te worden naar een verantwoording van het groepsrisico.
- Bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de hoogspanningsleiding. Onderzoek is o.a. nodig naar de werkelijke hoogte van de netspanning op de hoogspanningsleiding en de sterkte van de magneetveldzone.

Voor de volledige weergave van de paragraaf kabels en leidingen van het structuurplan wordt verwezen naar het structuurplan.

#### *Aanvullend onderzoek en vertaling in bestemmingsplan*

Voor wat betreft de gasleiding is een onderzoek gaande voor de berekening en verantwoording van het groepsrisico. Hiervan zal in het uitwerkingsplan verslag worden gedaan. Om voldoende waarborgen te bieden dat bij de woningbouwontwikkeling het groepsrisico in acht wordt genomen zijn in de uitwerkingsregels voorwaarden daartoe opgenomen. Dit houdt in dat de uitwerking van de bestemming pas mag plaatsvinden nadat het groepsrisico is berekend en verantwoord door burgemeester en wethouders. Eveneens is bepaald dat over de uitkomsten hiervan en de eventuele maatregelen overleg plaatsvindt met de regionale brandweer.

Nadere bestudering van de beleidsregels ten aanzien van de hoogspanningsleiding heeft het volgende opgeleverd. Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla. De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing.

De zone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

Het VROM beleid van oktober 2005 adviseert gemeenten, provincies en netbeheerders om bij nieuwbouw bij een 150 kV hoogspanningslijn een zone van 2 x 80 meter vrij te houden van woningen, scholen en kinderdagverblijven. Deze afstand is afkomstig uit onderzoek van de KEMA/RIVM.



De hoogspanningsleiding in het zuidelijk deel van het plangebied is een 150 kV leiding (zie afbeelding hierboven). Deze ligt in de dichtstbijzijnde situatie, aan de oostgrens van het plangebied, ruim 100 meter van de grens van het uit te werken woongebied verwijderd. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste afstand van 80 meter en is er geen reden nader onderzoek uit te voeren.

In voorliggend bestemmingsplan zijn zowel de hogedruk gasleiding als de hoogspanningsleiding als specifieke bestemming opgenomen. In de regels zijn bepalingen ter bescherming van de leiding opgenomen. Daarnaast is onder meer bepaald dat alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

### Externe veiligheid

In het kader van het structuurplan Beneden-Leeuwen Zuid is op basis van de destijds vigerende wetgeving door Pouderoyen Compagnons reeds de mogelijke invloed van het aspect externe veiligheid op het plan in beeld gebracht. Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

- Ten aanzien van het lpg-tankstation gelegen aan de Van Heemstraweg (tegenover de Brouwersstraat) zal ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek verricht dienen te worden naar alle facetten, waaronder mogelijkerwijs ook een toetsing aan het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico. Het lpg-tankstation zal naar verwachting geen belemmering vormen voor de nieuwe ontwikkeling.
- Ten aanzien van de verffabriek (Veesteg 11-13) zal ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek verricht dienen te worden naar alle facetten, waaronder mogelijkerwijs ook een toetsing

aan het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico.

Daarnaast zijn de conclusies zoals genoemd onder kabels en leidingen eveneens van toepassing.

Voor de volledige weergave van de paragraaf externe veiligheid van het structuurplan wordt verwezen naar het structuurplan.

#### *Aanvullend onderzoek*

Uit het structuurplan is al af te leiden (zie afbeelding volgende pagina) dat het invloedsgebied (plaatsgebonden- en groepsrisico) van zowel het LPG-tankstation als de verffabriek niet reikt tot of over het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan.

#### **Geurhinder en veehouderij**

In het kader van de Wet Geurhinder en Veehouderij (WVG) is voor het structuurplan Beneden-Leeuwen Zuid onderzoek gedaan naar de geuremissie van het *agrarisch bedrijf Veesteeg 20* en de invloed op de gewenste ontwikkelingen. Uit dit onderzoek is gebleken dat binnen de geurcontour een gedeelte van de potentiële woningbouwlocatie komt te liggen. Woningen zijn geurgevoelige objecten als bedoeld in de WVG. In de uitwerking van het toekomstige bestemmingsplan dient hier nadere aandacht aan gegeven te worden.

*Afbeelding structuurplan  
hindercontouren*

Voor de volledige weergave van de paragraaf van het structuurplan wordt verwezen naar het structuurplan onder "bedrijven".



#### *Aanvullend onderzoek*

De gemeentelijke Geurverordening is op 1 juli 2010 vastgesteld. Zoals eerder vermeld in de paragraaf bedrijven en milieuzonering is in het verlengde van dit beleid voor het plangebied de geurcontour van de intensieve varkenshouderij (Veesteeg 20) berekend (Pouderoyen Compagnons, november 2010). De conclusie hieruit is dat voor dit bedrijf een specifieke regeling ter bescherming van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in voorliggend bestemming niet nodig is.

#### **Archeologische en cultuurhistorische waarden**

In het kader van het structuurplan Beneden-Leeuwen Zuid is door ADC ArcheoProjecten (rapport 1055) een bureauonderzoek uitgevoerd naar de te verwachten archeologische waarden in het gebied. Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

- Aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied, ter plaatse van het rivierduinencomplex zijn de archeologische verwachtingswaarden hoog. Verkennend veldonderzoek wordt aanbevolen.
- In het overige deel van het plangebied is geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk indien de graafwerkzaamheden maximaal 2 meter diep reiken en in overleg de toe te passen funderingswijze wordt bepaald.
- De Van Heemstraweg wordt aangeduid als een oude belangrijke historische lijn.

Voor de volledige weergave van het uitgevoerd onderzoek in het kader van het structuurplan wordt verwezen naar het structuurplan.

#### *Aanvullend onderzoek*

Door Crevasse Advies is in juni 2010 een alternatieve zienswijze opgesteld voor het aspect archeologie binnen de ontwikkeling van Het Leeuwse Veld. Dit mede op basis van het onderzoek van ADC Archeoprojecten alsmede het door Synthegra uitgevoerd onderzoek in het kader van de aanleg van de N322. Uit deze notitie blijkt kort samengevat het volgende.

Geconcludeerd wordt dat er geen noodzaak is om de door het ADC voorgestelde locaties voor karterend booronderzoek daadwerkelijk te onderzoeken. Argumenten hiervoor zijn:

- De waarneming tijdens het verkennend onderzoek dat de top van het duin geërodeerd is en dat erosie heeft gespeeld tot aan de Late Middeleeuwen;
- De diepteligging van het duin onder maaiveld in de huidige situatie en gezien de beoogde nieuwe peilen, in relatie tot:
- De beoogde bestemming en grondgebruik, met name als overloopgebied.

Alleen ten behoeve van het graven van een eventuele nieuwe watergang is het de overweging waard om een beperkte archeologische begeleiding uit te voeren. Echter, er zijn alternatieven voorhanden waarmee niet zeker is of de watergang noodzakelijk zal zijn. Daarnaast ontstaat met de verplichting tot onderzoek bij het graven van een nieuwe watergang de vreemde situatie dat een provinciale overheid van mening is dat geen nader onderzoek van de eventuele vindplaats noodzakelijk is en tegelijk de gemeentelijke overheid dat onderzoek wel noodzakelijk acht.

Voorgaande notitie is aan de gemeente, als bevoegd gezag voorgelegd. In opdracht van de gemeente is vervolgens door Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie hierover een advies uitgebracht. Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

In het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld voor het hele bestemmingsplangebied. Deze verwachting is voor het westelijk deel van het bestemmingsplangebied getoetst en verfijnd door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Weliswaar zijn tijdens het veldonderzoek aanwijzingen aangetroffen voor (natuurlijke) verstoring van de top (en flanken?) van het rivierduincomplex, maar de observaties worden in deze fase van het onderzoek niet voldoende 'hard' geacht om aan delen het gebied geen verwachtingswaarde meer toe te kennen. Dat geldt ook voor andere verwachtingswaarden zoals die voor de Leeuwen-stroomgordel. Nader te bepalen voortgezet (proportioneel) veldonderzoek kan daar helderheid in brengen.

Er is vooralsnog geen aanleiding om 'vindplaatsen' te onderscheiden en te begrenzen. In feite is dus sprake van een gespecificeerde archeologische verwachting.

In het ontwerp van het bestemmingsplan moet volgens de vigerende wetgeving (Monumentenwet 1988; Wamz 2007) rekening worden gehouden met archeologische waarden en verwachtingen die in het gebied aanwezig is. Nu zijn er twee opties:

#### Optie 1:

De verwachting is op dit moment nader gespecificeerd met behulp van een bureauonderzoek voor het gehele gebied en een verkennend veldonderzoek voor het westelijke deel van het bestemmingsplangebied. Vastgestelde waarden ontbreken vooralsnog. Indien wordt uitgegaan van het nu uitgevoerde archeologische vooronderzoek, kan de archeologische verwachting worden uitgewerkt en vormgegeven d.m.v. een dubbelbestemming 'archeologie (verwachtings)waarde' in combinatie met daarop van toepassing zijnde planregels (bijvoorbeeld met betrekking tot de oppervlakte en diepte van vrijstelling van de archeologische onderzoeksplicht).



#### Optie 2:

Het archeologisch proces wordt voortgezet (karterend, evt. waarderend onderzoek) voor het westelijke deel van het bestemmingsplangebied, en allereerst verkennend in het oostelijke deel van het bestemmingsplangebied. Nader gespecificeerde verwachtingswaarden en eventuele waarden ('echte' vindplaatsen) kunnen daarna op de verbeelding worden verwerkt (dubbelbestemming, planregels).

Naar aanleiding van voornoemde adviezen heeft het college op 23 november 2010 een selectiebesluit inzake het proces van Archeologische Monumenten Zorg vastgesteld. Het besluit luidt als volgt. De Gemeente West Maas en Waal onderschrijft de uitkomsten van de uitgevoerde onderzoeken. De alternatieve zienswijze wordt echter niet onderschreven.

In het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld voor het hele bestemmingsplangebied. Deze verwachting is voor het westelijk deel van het bestemmingsplangebied getoetst en verfijnd door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Weliswaar zijn tijdens het veldonderzoek aanwijzingen aangetroffen voor (natuurlijke) verstoring van de top (en flanken) van het rivierduincomplex, maar de observaties worden in deze fase van het onderzoek niet voldoende 'hard' geacht om aan delen het gebied geen verwachtingswaarde meer toe te kennen. Dat geldt ook voor andere verwachtingswaarden zoals die voor de Leeuwense stroomgordel. Er is vooralsnog geen aanleiding om 'vindplaatsen' te onderscheiden en te begrenzen. In feite is er dus sprake van een gespecificeerde archeologische verwachting.

In tegenstelling tot het hetgeen wordt geadviseerd in het inventariserend veldonderzoek, zijn wij van mening dat er op dit moment geen nader archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden in de in het westelijk deel van het plangebied.

Uitgaande van het nu uitgevoerde vooronderzoek kan de archeologische verwachting uitgewerkt en vormgegeven door middel van een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' in combinatie met daarop van toepassing zijnde regels.

- Voor het oostelijk gedeelte (zie verbeelding Waarde – Archeologie 1) zal in de regels opgenomen worden dat er nader archeologisch onderzoek nodig is wanneer er dieper wordt gegraven dan 2 meter (ten opzichte van het huidige maaiveld).
- Voor het westelijk gedeelte (zie verbeelding Waarde – Archeologie 2) zal in de regels opgenomen worden dat er voor de aangewezen gebieden altijd een nader archeologisch onderzoek nodig is.

Vornoemd selectiebesluit is vertaald in het bestemmingsplan.

### **Watertoets**

In het kader van het structuurplan Beneden-Leeuwen Zuid zijn door DHV in augustus 2007 de randvoorwaarden ten aanzien van de waterhuishouding onderzocht (DHV, Randvoorwaarden van uit water, ON-D20070359, augustus 2007). Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

- In het grootste deel van het plangebied is een dikke kleilaag aanwezig. De bodem is niet geschikt om hemelwater te infiltreren. De kleilaag dient zo veel mogelijk behouden te blijven om kweltoename te voorkomen;
- Aan de zuidwestrand en de noordostrand van het plangebied is de kleilaag dun. Het risico op het aantrekken van kwel is hier groter;
- De toename van verhard oppervlak van 15,5 hectare, moet gecompenseerd worden door circa 2,3 hectare wateroppervlak of 3,4 hectare wadi-oppervlak aan te leggen (extra t.o.v. de bestaande watergangen), dit is exclusief ruimte voor taluds, onderhoudspaden e.d.;
- Het bergingstekort van bestaand Beneden Leeuwen wordt opgelost binnen het waterhuishoudkundig plangebied Het Leeuwse Veld:
  - o De duikers onder de van Heemstraweg moeten vervangen worden door grotere duikers;
  - o Voor het water uit Beneden Leeuwen moet 1,3 hectare wateroppervlak gerealiseerd worden.
- Met de aanleg van de N322 wordt aan de noordzijde van het tracé een nieuwe A-watergang aangelegd die de noord-zuid gerichte watergangen binnen het plangebied met elkaar verbindt;
- Water afstromend van daken mag rechtstreeks geloosd worden op oppervlaktewater mits geen uitlogende materialen worden toegepast. Water afstromend van wegen moet gezuiverd worden, voor lozing op oppervlaktewater. De zuiverende voorziening kan eventueel centraal aangelegd worden aan de zuidzijde van het plangebied (deze zone zal tevens een zuiverende functie vervullen voor het water uit bestaand Beneden Leeuwen), mits de voorziening verticaal doorstroomd is. Een eerste indicatie van de benodigde oppervlakte is 1,3 hectare;
- Op de locatie waar het water van bestaand stedelijk gebied het plangebied binnen komt, dient mogelijk een slibvang aangelegd te worden, waarmee de grove vervuiling wordt afgevangen;
- Het is gewenst om de peilverschillen binnen het plangebied zo veel mogelijk op te heffen;
- Het toekomstige watersysteem dient te voldoen aan de richtlijnen van Waterschap Rivierenland; o.a. minimale waterdiepte, bodembreedte, natuurvriendelijke en veilige oevers, onderhoudspaden;

- Bij de inrichting van het watersysteem dient rekening gehouden te worden met de ligging van de gasleiding.

Voor de volledige weergave van het uitgevoerd onderzoek in het kader van het structuurplan wordt verwezen naar het structuurplan.

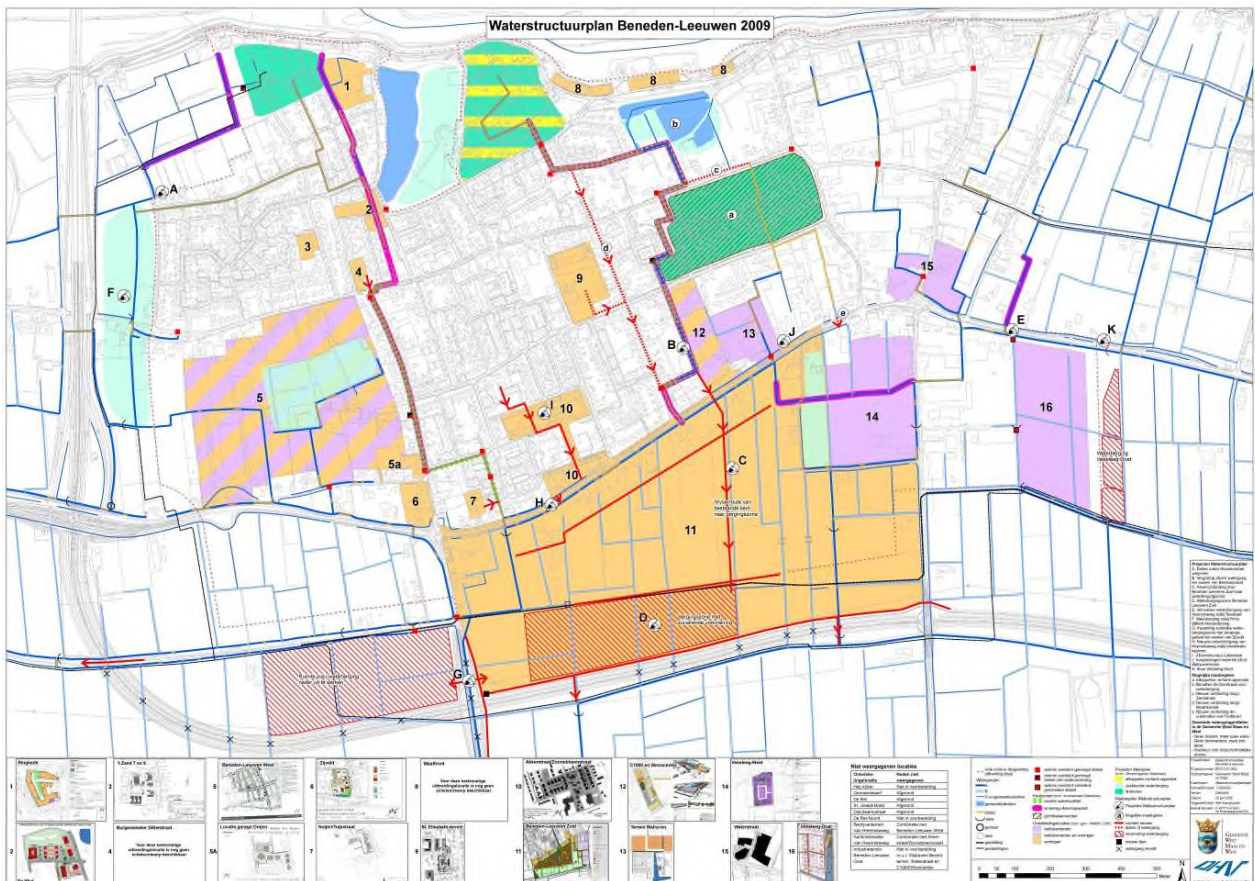
#### Aanvullend onderzoek

#### Waterstructuurplan Beneden-Leeuwen

Tijdens het opstellen van Waterplan West Maas en Waal is geconstateerd dat het stedelijk watersysteem in bestaand Beneden Leeuwen niet op orde is. Binnen het stedelijk gebied is te weinig ruimte voor waterberging. Daardoor wordt enerzijds te veel water afgevoerd naar landelijk gebied en anderzijds leidt de beperkte afvoercapaciteit van duikers tot wateroverlast binnen de kern Beneden-Leeuwen.

In en rondom Beneden Leeuwen vinden in- en uitbreidingen plaats van stedelijk gebied. De gemeente heeft tot nu toe per locatie een plan opgesteld voor het watersysteem van de betreffende locatie. Er was echter nog geen totaalplan voor het optimale watersysteem voor Beneden-Leeuwen in de toekomst. De Gemeente West Maas en Waal heeft daarom in samenwerking met het Waterschap Rivierenland een waterstructuurplan voor Beneden Leeuwen laten opstellen door DHV (oktober 2009).

Plankaart Waterstructuurplan



Het waterstructuurplan voor Beneden-Leeuwen bestaat Voor Beneden-Leeuwen uit een uitvoeringsprogramma met een plankaart. Het uitvoeringsprogramma volgt uit berekeningen die zijn uitgevoerd voor de benodigde waterberging en bestaat uit maatregelen om het hoofdsysteem op orde te brengen. Voor Het Leeuwse Veld gaat het om de volgende maatregelen.

- Vergroting afvoer watergang ten oosten van Beatrixstraat: de duiker net ten zuiden van de supermarkt (C1000) wordt vergroot naar een duiker van 1250 mm. Er wordt een nieuwe duiker aangelegd onder de van Heemstraweg door met een diameter van 1250 mm. Het profiel van de watergang wordt verbreed.
- Afvoerverbinding door Het Leeuwse Veld naar waterbergingszone: daar waar hiervoor genoemde nieuwe duiker uit komt in de A-watergang ten zuiden van de van Heemstraweg wordt een nieuwe noord-zuid gerichte watergang aangelegd door Het Leeuwse Veld heen naar het bergingsgebied tussen de nieuwbouwwijk en de N322.
- Waterbergingszone Het Leeuwse Veld: tussen de nieuwbouwwijk en de N322 wordt een bergingsgebied aangelegd met een oppervlakte van 10 ha.
- Aanpassingen waterstructuur Walraven terrein: meeliftend met de ontwikkelingen op het Walraven terrein wordt de waterstructuur verbeterd. De duiker onder de van Heemstraweg door wordt vervangen door een duiker van 1250 mm.

Algemene uitgangspunten voor de gewenste watergangprofielen in de gemeente West Maas en Waal zijn:

- Geen duikers, maar open water.
- Geen damwanden, maar een talud.
- Voorkeur voor natuurvriendelijke oevers.

#### Water & ruimte atelier Beneden-Leeuwen

In december 2009 heeft een water & ruimte atelier plaatsgevonden voor het plangebied Het Leeuwse Veld. De essentie daarvan vormde – rond een concrete opgave in een concreet gebied – waterbeheerders, ruimtelijke ordenaars en ontwikkelende partijen samen opgaven te laten verkennen en daarvoor oplossingsrichtingen te laten vinden en uitwerken. Tijdens het werkatelier is een analyse gemaakt van het watersysteem en zijn kansen/oplossingsrichtingen in beeld gebracht voor het toe te passen watersysteem en de te hanteren profielen. Dit heeft een aantal gezamenlijk vastgestelde uitgangspunten opgeleverd die als basis dienen voor de planontwikkeling, bijvoorbeeld voor wat betreft de maatvoering van de watergangen. De uitgangspunten zijn gebundeld in een werkschrift met eveneens de gemaakte schetsen welke een verdere uitwerking krijgen in het nog op te stellen stedenbouwkundig plan.

Naast voornoemde studies is op basis van het structuurplan aanvullend onderzoek voor het plangebied in gang gezet. Dit is nog niet afgerond. Zodra de resultaten hiervan beschikbaar zijn, zullen ze aan deze paragraaf worden toegevoegd.

#### Waterstructuurplan Het Leeuwse Veld

In oktober 2010 is door DHV het waterstructuurplan Het Leeuwse Veld opgesteld. In dit plan staat omschreven hoe in het plangebied wordt omgegaan met grondwater, hemelwater en afvalwater. De rapportage is separaat bijgevoegd. Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

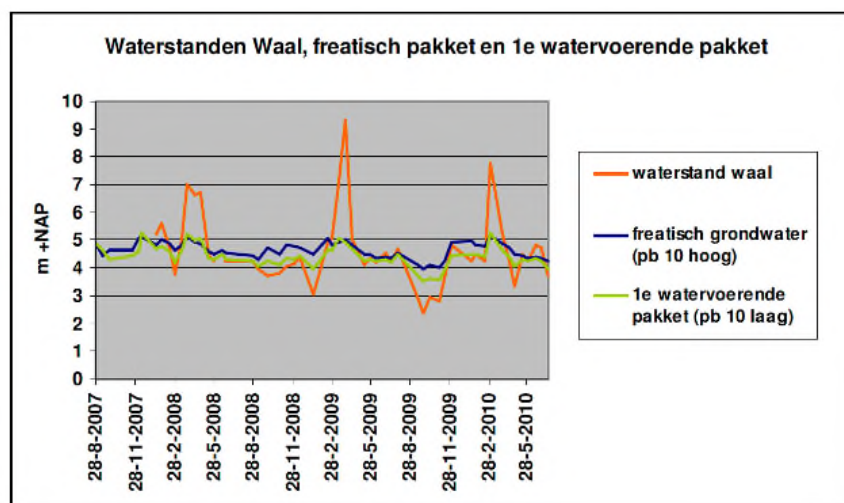
#### *Grondwater*

De grondwaterstanden in het plangebied worden beheerst door de poldersloten. In de zomer is het waterpeil in de sloten hoog en kan het water vanuit de sloten infiltreren. In de winter is het waterpeil lager en hebben de sloten een drainerende werking. Het zandpakket onder de kleilaag staat in verbinding met de rivieren de Waal en de Maas. Met name tijdens hoog water in de Waal wordt de stijghoogte van het grondwater in het zandpakket onder het plangebied hoger waardoor een kwelstroom ontstaat vanuit het zandpakket richting maaiveld. De watergangen hebben in deze situatie een bergende en afvoerende functie voor kwelwater. Door de weerstand van de dikke kleilaag is de kwelstroom naar verwachting zeer beperkt. In het noordoosten en zuidwesten is het kleipakket minder dik. Op deze locaties biedt de kleilaag minder weerstand, waardoor de invloed van kwelstromen hier groter is.

Tijdens het veldwerk op 31 juli 2007 zijn er op 10 locaties peilbuizen geplaatst. Hier meten 10 peilbuizen het freatisch grondwater en 8 de stijghoogte in het eerste watervoerende pakket. Deze peilbuizen zijn vanaf augustus 2007 door de gemeente gemeten. De meetreeks van deze peilbuizen is gebruikt om de gemiddeld hoogste (GHG) en gemiddeld laagste (GLG) grondwaterstand te kunnen berekenen. Uit de meetreeks van een TNOpeilbuis (B39G0019) in Beneden Leeuwen, welke gemeten is over een langere periode, blijkt dat de grondwaterstanden de afgelopen jaren redelijk stabiel zijn gebleven. De berekende GHG en GLG op basis van een relatief korte periode zijn daarom representatief voor de GHG en GLG in het plangebied.

Uit de grondwaterstanden over de periode maart 2007 tot juli 2010 blijkt dat de GHG van het freatisch grondwater varieert van 4,35 tot 5,02 m +NAP. In het eerste watervoerende pakket varieert de GHG van 4,66 tot 4,99 m +NAP. De GHG helt mee met het maaiveld en ligt daardoor in het zuiden lager (t.o.v. NAP) dan in het noordelijk deel van het plangebied.

In onderstaande grafiek staat weergegeven hoe het freatisch grondwater, de stijghoogte in het eerste watervoerende pakket en de waterstanden in de Waal fluctueren.



### Watersysteem

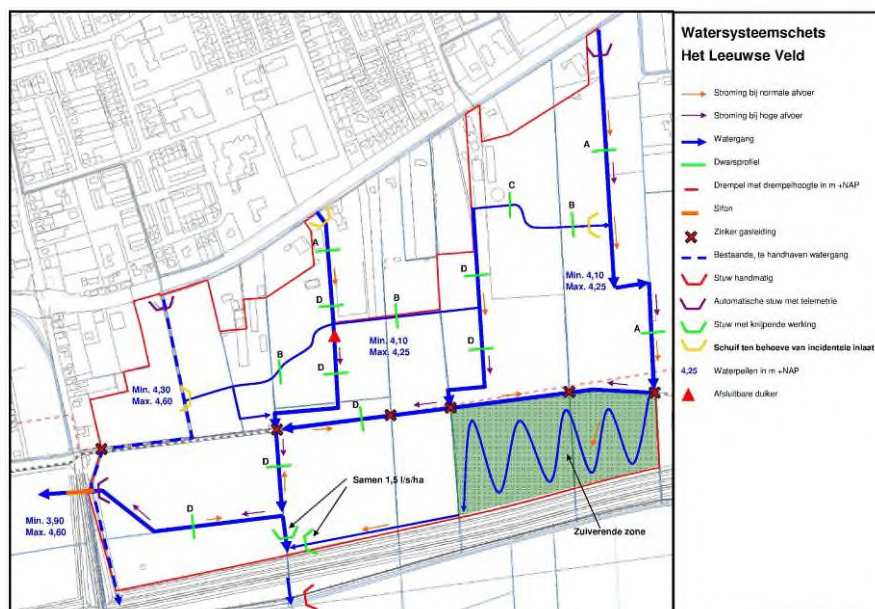
Het toekomstig watersysteem van Het Leeuwse Veld gaat onderdeel uitmaken van een groter watersysteem. In de nieuwe situatie zal een nieuw peilgebied voor het plangebied ontstaan dat bestaat uit de woonwijk Het Leeuwse Veld plus de zone tussen de woonwijk en de N322. De zone tussen de woonwijk en de N322 en waterbergingsgebied Liesterstraat worden benut voor het oplossen van het waterbergingsstekort van de bestaande kern Beneden Leeuwen.

Het waterpeil van het peilgebied wordt geregeld door een knijpconstructie met een onderdrempel op ca. 4,20 m +NAP, zodat het waterpeil ca. 4,25 m +NAP wordt. In droge periodes kan het peil uitzakken tot 4,10 m +NAP. Het watersysteem werkt volgens de volgende principes:

- De watergangen vanuit de kern Beneden Leeuwen lozen via duikers onder de Van Heemstraweg op een watergang die ten zuiden ligt van de Van Heemstraweg;
- De meest oostelijk gelegen watergang door de woonwijk zorgt voor de afvoer van het water uit de bestaande woonkern. De afvoer wordt gereguleerd door een automatische stuw;
- Bij 'normale afvoer' stroomt het water van bestaand Beneden Leeuwen en Het Leeuwse Veld via een zuiveringszone in het zuidoostelijk deel van het plangebied richting landelijk gebied;
- De afvoer richting het landelijk gebied wordt gereguleerd door twee knijpconstructies aan de zuidzijde van het plangebied;
- Indien de landelijke afvoer wordt overschreden, stuwt het waterpeil op en stroomt het water richting waterberging Liesterstraat;
- Indien het waterpeil in waterbergingsgebied Liesterstraat stijgt tot 4,60 m +NAP treedt de automatische stuw bovenstrooms van de

sifon in werking. Hierdoor stopt de afvoer richting het bergingsgebied en kan het waterpeil in plangebied Het Leeuwse Veld verder stijgen tot circa 5,0 m +NAP;

- De knijpconstructies aan de zuidzijde van het plangebied hebben een bovendrempel van ca. 4,9 m +NAP en fungeren zo als noodoverlaat.



Een en ander zoals weergegeven in bovenstaande watersysteemschets, met de volgende uitgangspunten ten aanzien van het ontwateringssysteem:

- Het oppervlaktewater krijgt een streefpeil van 4,25 m +NAP en een minimaal peil van 4,10 m +NAP;
- De ontwatering in de wijk wordt gerealiseerd door 4 noord-zuid watergangen in de wijk en tussen die watergang telkens 2 noord-zuid wegen met drainage daaronder;
- Met deze inrichting en een niveau van de wegen variërend van 5,45 m +NAP nabij de watergangen tot 5,95 m +NAP tussen de watergangen is de opbolling van het grondwater zodanig dat de ontwatering in de woonwijk voldoende is;
- Bij een oppervlaktewater van 4,25 m +NAP neemt de kwel af of blijft gelijk ten opzichte van de huidige situatie.

#### *Hemelwater*

Hemelwater van woningen wordt conform het beleid van de gemeente bovengronds afgevoerd. In het ophoogadvies is rekening gehouden met een oplopend maaiveld, zodat bovengronds afgevoerd kan worden.

Het te bebouwen deel van het plangebied is circa 24 ha. Uit de berekeningen, zoals opgenomen in het waterstructuurplan, blijkt dat het watersysteem van Het Leeuwse Veld voldoende ruimte heeft voor waterberging. Deze berekeningen zijn uitgevoerd mede op basis van

principeprofielen voor de watergangen. Het definitieve ontwerp van deze profielen volgt in het uitwerkingsplan, waarbij eveneens aandacht zal uitgaan naar de benodigde waterberging. Uitgangspunt is de benodigde waterberging van de nieuwe woonwijk binnen de watergangen ten noorden van de rode contour te realiseren.

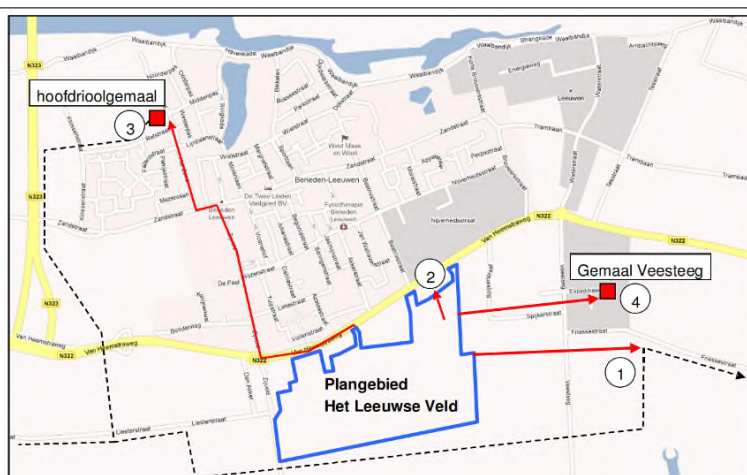
Aandachtspunt bij de aanleg van de nieuwe watergangen zijn de kruisingen met de gasleiding Ewijk-Wamel. Uitgangspunt is deze kruisingen te realiseren bij bestaande kruisingen van de gasleiding met watergangen, zodat naar verwachting geen nieuwe zinkers gemaakt hoeven te worden. In de nadere uitwerking, in overleg met de gasunie en het waterschap, moet blijken hoe deze kruisingen gerealiseerd kunnen worden.

Zuivering van afstromend hemelwater vindt centraal plaats in het zuidoostelijk deel van Het Leeuwse Veld. Deze zone wordt natuurlijk ingericht zodat het kan functioneren als een helofytenfilter. De zuiverende zone vervult in natte situaties ook een waterbergende functie. Om waterkwaliteitsproblemen te voorkomen dient het water van de hoofdontsluitingswegen bij voorkeur via een wadi of berm passage op het oppervlaktewater te lozen.

#### *Afvalwatersysteem*

Binnen het plangebied wordt het vuilwater apart van het hemelwater ingezameld. Het vuilwater wordt ingezameld middels een DWA-stelsel. Het stelsel krijgt één gemaal. Hiervoor zijn vier opties mogelijk (zie afbeelding hierna).

1. lozing op de persleiding van de kern naar de rwzi;
2. lozing op het bestaande rioolstelsel van de kern;
3. lozing op het hoofdrioolgemaal van de kern;
4. lozing op gemaal Veesteeg.





In overleg met de gemeente, waterschap en ontwikkelaar is besloten om opties 1,2 en 4 nader te onderzoeken. Optie 3 is vervallen, vanwege de hoge kosten die gemaakt moeten worden om dit te realiseren.

Om afvalwater te kunnen afvoeren uit het gebied moet een gemaal worden toegepast in het plangebied. Dit gemaal moet bij de aanleg van fase 1 van de wijk worden aangelegd op een locatie, zodat de andere fasen hierop aan kunnen sluiten. Door toepassing van een gemaal in de zuidwesthoek van fase 1 van de woonwijk Het Leeuwse Veld kan afvalwater worden afgevoerd.

### **Flora en fauna**

In het kader van het structuurplan Beneden-Leeuwen Zuid is door CSO Adviesbureau in augustus 2007 een quickscan Natuurwetgeving uitgevoerd (CSO, quickscan Natuurwetgeving gebiedsontwikkeling Beneden Leeuwen Zuid). Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

- In het kader van de Natuurbeschermingswet (1998) nader onderzoek naar de mogelijke effecten op de natuurwaarden van het nabijgelegen Natura 2000 gebied de “Uiterwaarden van de Waal” (Oriëntatiefase van de Habitattoets).
- Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of de Boswet van toepassing is op de voorkomende rijbeplanting in het plangebied. Indien blijkt dat compensatie aan de orde kan zijn, zal dit bij het bestemmingsplan zowel planologisch als privaatrechtelijk geregeld moeten worden.
- In het kader van de Flora- en faunawet onderzoek naar het gebruik van het plangebied door de volgende soorten:
  - *Zoogdieren*: Das;
  - *Zoogdieren vleermuizen*; Gewone dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis
  - *Amfibieën*; Kamsalamander, Knoflookpad, Poelkikker en Rugstreeppad;
  - *Vissen*; Kleine Modderkruiper en Bempje;
  - *Vogels*: weidevogels, wintergasten (ganzen en zwanen), watervogels en vaste standvogels (o.a. Spechten, Uilen, Patrijs).
- Geadviseerd wordt de lijnvormige landschapselementen en met name de Knotwilgen zoveel mogelijk te handhaven.

Daarnaast ligt in de nabijheid van het plangebied een eendenkooi. In hoeverre de aanwezigheid van de eendenkooi en het bestaan van het afpalingsrecht van invloed is op het plangebied, dient nader te worden onderzocht.

Voor de in het plangebied gelegen boomgaarden geldt dat zij allen zijn gekocht en de bedrijfsmatige activiteiten zullen worden beëindigd. Hiermee vervalt hun mogelijke invloed op de ontwikkeling.

Voor de volledige weergave van de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het structuurplan.

#### *Aanvullend onderzoek*

Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal moeten blijken in hoeverre bestaande houtopstanden moeten wijken voor de nieuwe woningbouw. Uitgangspunt is de bestaande groenelementen zo veel mogelijk in te passen, waarbij het stedenbouwkundig plan leidend is. Mocht desondanks kap noodzakelijk zijn, dan zal in het kader van de Boswet bij de kap van een houtopstand die deel uitmaakt van een rijbeplanting van minimaal twintig bomen dit bij de provincie Gelderland gemeld worden als een voorgenomen velling. Daarbij geldt dat er voldoende compensatiemogelijkheden zijn in de vorm van nieuwe beplanting in het plangebied en in de retentiezone ten zuiden van de nieuwe woningbouw. Onder andere binnen de daar opgenomen bestemming Groen is het mogelijk bomen, beplanting en bebossing te realiseren.

Wat betreft de eendenkooi is al uit het structuurplan af te leiden dat het invloedsgebied van het afpalingsrecht niet reikt tot of over het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan.

In aanvulling op hetgeen in het structuurplan is vermeld over de boomgaarden is inmiddels ook de invloed van de omliggende (potentiële) boomgaarden in kaart gebracht. Naar aanleiding hiervan is voor een direct aangrenzend perceel een voorbereidingsbesluit genomen ter aanpassing van het aldaar vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Alle overige aanwezige boomgaarden binnen het plangebied komen te vervallen.

#### Natuurtoets beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving

In verband met een mogelijke aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet voor beschermde soorten, is het van belang informatie te hebben over het voorkomen van strikt beschermde flora en fauna binnen het plangebied en de effecten van de herinrichting te toetsen in het kader van de natuurwetgeving.

Bureau Waardenburg heeft, in opdracht van het VOF Leeuwse Veld (samenwerking tussen Van Wanrooij Projectontwikkeling en Woonstichting De Kernen), op basis van diverse onderzoeken in 2010 (Kruijt et al, 2010; Kruijt & Koopman, 2010) de effecten van deze ingreep beoordeeld in het kader van de Flora- en faunawet. Het project is in 2011-2012 gewijzigd, waardoor het plangebied voor de geplande

woningbouw en planning ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling ook gewijzigd is. De voorliggende paragraaf bevat een samenvatting van deze onderzoeken en tekst ten behoeve van het hierop aan te passen bestemmingsplan voor het Leeuwse Veld. De twee aangehaalde rapportages van Bureau Waardenburg zijn gebaseerd op de plannen zoals deze in 2010 bekend waren.

#### *Flora- en faunawet*

In 2010 is geïnventariseerd naar diverse soortgroepen in het plangebied Beneden Leeuwen. Daarbij is aanwezigheid van verschillende beschermde soorten vastgesteld, waarna een compensatie- en mitigatieplan voor meerdere soorten is opgesteld.

#### *Aanvullend onderzoek*

Het aanvullend onderzoek door Bureau Waardenburg heeft zich gericht op het actualiseren van deels verouderde gegevens uit eerdere onderzoeken en het invullen van enkele hiaten in kennis over strikter beschermde soorten (Tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet) krachtens de Flora- en faunawet in het plangebied. De volgende soortengroepen zijn onderzocht:

- Flora (beschermde- en Rode Lijstsoorten)
- Vogels met jaarrond beschermde nestplaats (steenuil)
- Vissen (nadruk op soorten als kleine modderkruiper, grote modderkruiper, bempje)
- Amfibieën (nadruk op rugstreeppad, poelkikker)
- Vleermuizen (nadruk op globaal gebruik gebied en slooppanden).

Ten aanzien van compensatie en mitigatie van effecten door realisatie van het bestemmingsplan is een plan opgesteld door Bureau Waardenburg (Kruijt & Koopman, 2010).

#### *Resultaten inventarisatie en effecten Plandeel 1 en 2*

##### Flora

Er zijn in 2010 geen beschermde (Tabel 2 en 3 Flora- en faunawet) of bedreigde plantensoorten aangetroffen. Effecten als gevolg van de herinrichting zijn uitgesloten. In de kwalitatief wat beter ontwikkelde watergangen zijn algemene soorten van voornamelijk kalkrijk water aanwezig zoals glanzig fonteinkruid, doorgegroeid fonteinkruid, pijlkruid en kikkerbeet. Het bosperceel achter de bebouwing van Van Heemstraweg 61 is nagenoeg dichtgegroeid met braam- en brandnetelstruweel.

##### Steenuil

Op veel locaties rond (en ook binnen de bebouwde kom van) Beneden-Leeuwen komen meerdere broedparen steenuil voor. Het gebied ten zuiden van de Van Heemstraweg vormt leefgebied voor meerdere broedparen steenuil. Binnen het Plandeel 1 (bestemming Woongebied –

Uit te werken) is geen territorium aangetroffen tijdens de inventarisatie uit 2010, zie indicatieve kaart in Kruijt & Koopman (2010).

Er zijn broedparen ten oosten en ten westen van het Plandeel 1 aangetroffen. Plandeel 1 valt dus precies tussen twee koppels in. Het Plandeel 1 vormt wel geschikt jachtgebied voor steenuilen. Omdat steenuilen in de broedtijd slechts tot op korte afstand (tot 300 m) van het nest jagen, wordt het gebied Plandeel 1 niet tot het belangrijke jachtgebied (functionele leefomgeving) gerekend. Het inrichten tot woonwijk zal geen effecten op de functionele leefomgeving voor de in de directe omgeving aanwezige broedparen steenuil tot gevolg hebben, alleen verlies van jachtbiotoop buiten het broedseizoen. Het gebied 'Van Erp' ligt tussen Plandeel 1 en 2 en blijft ongewijzigd (bestemming agrarisch) en beschikbaar als jachtbiotoop voor steenuil.

Het Plandeel 2 krijgt de bestemming Woongebied – Uit te werken. In Plandeel 2 is één broedpaar steenuil aangetroffen in 2010. Westelijk van dit broedpaar is tevens een koppel aanwezig dat buiten het Plandeel 2 broedt, maar waarvan een zeer beperkt deel van het territorium in Plandeel 2 ligt. Het broedpaar dat zich binnen Plandeel 2 bevindt, broedt in een nestkast in de tuin van Van Heemstraweg nr. 61. Omdat in de nabije toekomst nog geen wijziging van de huidige inrichting plaatsvindt, is de eerstkomende jaren geen effect op het aanwezige broedpaar op nr. 61 aan de orde, noch voor het naburige koppel.

Wanneer voor Plandeel 2 de inrichting gaat veranderen naar woningbouw, dan is de kans groot dat het broedpaar op nr. 61 zich niet meer kan handhaven op deze locatie wegens het dermate grote verlies aan functionaliteit van de leefomgeving. Het territorium van het naburige koppel aan de westzijde zal naar verwachting geen effect ondervinden van het (eventuele) verlies van een beperkt deel van de leefomgeving, de onderhavige oppervlakte is daarvoor te beperkt. Ten aanzien van het broedpaar op nummer 61 zal daarom minimaal een jaar voordat inrichtingswijzigingen plaatsvinden nogmaals geïnterviewd op de aanwezigheid van steenuilen rond Plandeel 2.

Wanneer er nog steenuilen broeden in Plandeel 2 of het vormt een belangrijk deel van de functionele leefomgeving van een koppel, dan zijn vervolgstappen nodig. Het huidige compensatieplan (Kruijt & Koopman, 2010) zal op grond van de geactualiseerde inventarisatie worden uitgewerkt tot een definitief compensatieplan. In dit plan wordt beschreven en onderbouwd wat de meest geschikte compensatielocatie in de directe nabijheid is en met welke passende maatregelen (beheer en inrichting) zal worden voorkomen dat verbodsbepalingen worden overtreden voor steenuil.

Wellicht is het gebied 'Van Erp' dan (door actieve en/of autonome biotoopverbeteringen) dan reeds ontwikkeld tot geschikt leefgebied voor steenuil, alsmede de zuidelijke retentiezone / Cool Nature park dat ten zuiden van het gebied 'Van Erp' gelegen is. Een derde locatie die in aanmerking kan komen betreft de noordwesthoek van Plandeel 2, wanneer de hindercirkel dan nog aanwezig is. Anderzijds is het mogelijk dat op één of meerdere van deze locaties nog nadere invulling specifiek voor steenuil nodig is.

Het definitieve compensatieplan zal ter goedkeuring aan Dienst Regelingen worden voorgelegd. Wanneer geen steenuilen broeden in het Plandeel 2 of het een geen belangrijk deel van de functionele leefomgeving betreft, dan is compensatie en mitigatie niet nodig.

#### Vissen

Er zijn in 2010 twee beschermde vissoorten in het gebied Leeuwse Veld aanwezig: grote modderkruiper en kleine modderkruiper. Grote modderkruiper is strikt beschermd conform Tabel 3 Flora- en faunawet en kleine modderkruiper conform Tabel 2. De grote modderkruiper is op vier locaties waargenomen in het plangebied. De smalle sloot rondom het perceel van de Van Heemstraweg 61 is zeer waardevol voor de grote modderkruiper. Deze locatie is gesitueerd in Plandeel 2. Gezien de ecologische kenmerken van de overige sloten in het plangebied kan aangenomen worden dat de soort in het hele studiegebied van 2010 voorkomt.

De kleine modderkruiper is verspreid in het hele gebied waargenomen. Door het (deels) dempen en vergraven van bestaande sloten gaat (tijdelijk) leefgebied verloren in Plandeel 1 (en in de toekomst wellicht ook in Plandeel 2). Door het uitvoeren van maatregelen zoals verwoord in het compensatie en mitigatieplan (Kruijt & Koopman, 2010) worden effecten op deze soorten beperkt. De soortspecifieke inrichtingsmaatregelen voor deze soorten worden in het zuiden van het gebied (Retentie- en waterzuiveringsgebied) gerealiseerd. Verbodsbepalingen worden niet overtreden: toestemming van het Ministerie van EL&I voor de uitvoering van de werkzaamheden conform het mitigatieplan is inmiddels verleend (brief dd. 25-03-2011, kenmerk FF/75C/2010/0462.afw.mw).

#### Amfibieën

De strikt beschermde poelkikker is in 2010 op enkele plekken waargenomen in het gebied. Gezien de ecologische kenmerken van de sloten in het plangebied en het uniforme agrarische karakter van de naastliggende percelen kan aangenomen worden dat de soort in zowel Plandeel 1 als 2 voorkomt. Door het (deels) dempen en vergraven van bestaande sloten gaat (tijdelijk) leefgebied verloren in Plandeel 1 (en in de toekomst wellicht ook in Plandeel 2). Door het uitvoeren van maatregelen zoals verwoord in het compensatie en mitigatieplan (Kruijt &

Koopman, 2010) worden effecten op deze soorten beperkt. De soortspecifieke inrichtingsmaatregelen voor deze soorten worden in het zuiden van het gebied (Retentie- en waterzuiveringsgebied) gerealiseerd. Verbodsbepalingen worden niet overtreden: toestemming van het Ministerie van EL&I voor de uitvoering van de werkzaamheden conform het mitigatieplan is inmiddels verleend (brief dd. 25-03-2011, kenmerk FF/75C/2010/0462.afw.mw).

De in de regio voorkomende rugstreeppad is in 2010 niet waargenomen in het gebied. Gezien de veelal steile oevers van de aanwezige wateren/sloten, afwezigheid van ondiepe kale wateren en uniforme agrarische karakter van het plangebied is de soort dan ook uit te sluiten.

#### Vleermuizen

De gewone dwergvleermuis is in 2010 foeragerend met name in het noordelijk deel van het gebied waargenomen, vooral langs de perceelgrenzen van bebouwing en langs bosschages en bomen. Tevens is ten zuiden van de bosschage bij Van Heemstraweg nr. 51 een (deel van een) vliegroute vastgesteld. Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen binnen het plangebied aangetroffen. Overige soorten vleermuizen zijn niet waargenomen. Ten aanzien van het jachtgebied voor vleermuizen geldt dat als gevolg van de herinrichting het zeer open karakter van het plangebied zal verdwijnen. Tevens worden plaatselijk bomen gekapt. Dit zal echter geen negatieve effecten hebben op het foerageergebied van de gewone dwergvleermuis. Deze soort foerageert voornamelijk langs de erfbeplanting in het noorden van het gebied en deze blijft in stand. Vaste verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen binnen het Plandeel 1 en 2, noch zijn hier aanwijzingen voor gevonden.

Voor vleermuizen worden maatregelen uitgevoerd die deel uitmaken van een verdere optimalisatie van de voorgenomen herinrichting van het plangebied. Door het naleven van deze mitigerende maatregelen worden geen effecten op de foeragerende dieren verwacht en is ontheffing van de Flora- en faunawet voor artikel 11 niet nodig.

#### Strikt(er) beschermde soorten in het plangebied (2010), overtredingen Flora- en faunawet

Soort	Status	Voorkomen	Effecten, overtreding verbodsbepalingen	Compensatie en/of mitigatie nodig
steenuil	Vogel met vaste rust- verblijfplaats	zeker	artikel 11 bij ontwikkeling Plandeel 2	ja
gewone dwergvleermuis	Tabel 3	zeker	geen	nee
grote modderkruiper	Tabel 3	zeker	artikel 11	ja
kleine modderkruiper	Tabel 2	zeker	artikel 11	ja
poelkikker	Tabel 3	zeker	artikel 11	ja

#### *Toetsing Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal*

Het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal ligt op ca. 1000 meter ten noorden van het plangebied. De herinrichting van Beneden-Leeuwen Zuid zal echter geen invloed hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied en/of andere effecten aangezien de bebouwde kom van Beneden-Leeuwen tussen de beide gebieden in ligt. Hierdoor zijn eventuele externe effecten door de werkzaamheden uit te sluiten.

#### *Toetsing Ecologische Hoofdstructuur*

De EHS is gesitueerd ten zuidoosten van het plangebied: het ligt op circa 50 meter ten zuidoosten van het plangebied. De herinrichting van Beneden-Leeuwen Zuid zal echter geen invloed hebben op de natuurdoeltypen en doelsoorten van de EHS aangezien er voldoende afstand tussen de beide gebieden is. Hierdoor zullen eventuele externe effecten door de werkzaamheden te verwaarlozen zijn. Daarnaast ligt de nieuwe N322 sinds 2011 ook nog tussen het plangebied en de EHS.

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### Algemeen

#### *Vormgeving bestemmingsplan*

Voor de gemeente West Maas en Waal is een handboek opgesteld. Dit handboek vormt de basis voor de op te stellen bestemmingsplannen. Het handboek is met name geschikt voor bestaande gebieden, maar het is ook voor dit plangebied zoveel mogelijk als leidraad gebruikt. Dit houdt onder andere het volgende in:

- De kaarten worden in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijv. W- Wonen) een en ander afgestemd op de kleur en letteraanduiding in Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008, conform de Wet ruimtelijke ordening.
- De schaal van de kaarten is 1: 2000
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de verbeelding gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten)
- In het onderhavige bestemmingsplan zijn deze vormgevende uitgangspunten toegepast.

#### *Planopzet*

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen. Onder de term verbeelding wordt zowel de digitale verbeelding als de analoge (papieren) verbeelding begrepen. Hiervan is door de inwerkingtreding van de digitaliseringsverplichting op grond van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening de digitale verbeelding van het plangebied juridisch bindend geworden.

De basis voor de verbeelding, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens.

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Het plan is digitaal uitwisselbaar conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

De regels zijn als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen, zoals de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels;

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsbepalingen en de titel van het bestemmingsplan.



## Opbouw

### *Functies algemeen*

Het te ontwikkelen woongebied is opgenomen in een uit te werken bestemming, te weten de bestemming Woongebied – Uit te werken. Daarnaast zijn twee bestaande agrarische bedrijven en één bestaande woning binnen het plangebied opgenomen. Daarnaast komen nog agrarische gronden en een retentiezone in een groene omgeving binnen het plangebied voor. Ook leidingen in de vorm van een ondergrondse gasleiding en een bovengrondse hoogspanningsverbinding zijn bestemd.

### *Bebouwing algemeen*

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor het te ontwikkelen woongebied zijn de bepalingen ten aanzien van het bouwen puntsgewijs opgenomen. Op de verbeelding is hieraan geen nadere invulling gegeven, aangezien deze bestemming nader uitgewerkt moet gaan worden door middel van een uitwerkingsbestemmingsplan.

Voor de bestemming Agrarisch en Wonen-1 geldt dat is aangesloten op het gemeentelijke handboek. Hierbij wordt gebruikgemaakt van aanduidingen op de verbeelding:

- *Bouwwijze*  
Op de verbeelding is aangeduid welke bouwwijze is toegestaan.
- *Goot- en bouwhoogte*  
De maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding opgenomen.
- *Situering gebouwen*  
Teneinde de bestaande situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor de woning is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, een aanduiding *bijgebouwen* en een aanduiding *tuin*.

## Bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen – voorzover noodzakelijk en niet eerder besproken – afzonderlijk toegelicht.

Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

### *Agrarisch*

Binnen het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gevestigd. Van deze agrarische bedrijven worden deels agrarische gronden betrokken bij de planontwikkeling. Voor het deel waarop het agrarische bedrijf is gevestigd, dus het deel met de gebouwen, is dit opgenomen binnen de bestemming Agrarisch met een aanduiding “bouwvlak”. Binnen deze bestemming is per agrarisch bedrijf een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om burgerwoningen toe te staan. De bestaande bedrijfswoning, of de herbouw daarvan, telt mee in het genoemde aantal.

Ter hoogte van de Van Heemstraweg 61 zal een deel van de gronden waarop gebouwen staan, ontwikkeld worden als woongebied. Deze zijn opgenomen binnen de bestemming Woongebied – Uit te werken. Om duidelijkheid te geven dat hier voorlopig nog agrarische bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, zijn de gronden als zodanig aangeduid.

Daarnaast zijn in het middendeel en zuidelijk deel van het plangebied agrarische gronden gelegen. In het middengedeelte is door middel van een aanduiding “ft” fruitteelt toegestaan. De ligging hiervan is gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan buitengebied en zodanig dat dit geen beperkingen oplevert voor de uit te werken woongebieden. De zuidelijk gelegen agrarische gronden zullen gedeeltelijk, ter plaatse van de aanduiding “waterberging”, als retentiegebied worden ingericht. Daarnaast zullen ze als geheel visueel deel uitmaken van het extensieve recreatiegebied.

#### *Groen*

De gronden binnen de bestemming zijn voornamelijk bedoeld als retentiezone en zijn daartoe voorzien van de aanduiding waterberging “wb”. De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, bebossing, paden, speelvoorzieningen, en water e.d. is toegestaan. Verhardingen voor bijvoorbeeld parkeervoorzieningen zijn in beginsel niet toegestaan, met uitzondering van het oostelijk groengebied met de aanduiding parkeerterrein “p”. Hier is ten behoeve van de beoogde speelvoorzieningen realisering van maximaal 25 parkeerplaatsen mogelijk. Voet- en fietspaden zijn wel toegestaan.

#### *Wonen – 1*

De regeling is geheel opgenomen conform het gemeentelijke handboek. Onder het kopje ‘bebouwing algemeen’ is hierop al ingegaan.

#### *Woongebied – Uit te werken*

Het te ontwikkelen woongebied is opgenomen binnen de bestemming Woongebied – Uit te werken. Deze bestemming houdt een verplichting in tot uitwerking. Op basis van deze bestemming kan nog niet worden gebouwd. Hiervoor is een uitwerkingsbestemmingsplan nodig, waarin uitspraken zullen worden gedaan op welke plek welk type woning is toegestaan. Daarnaast zal in dat bestemmingsplan de openbare ruimte worden aangewezen, zoals de wegen en de groenstroken.

De bestemming Woongebied – Uit te werken geeft de kaders weer voor het uitwerkingsbestemmingsplan. Als een bepaalde hoogte of functie niet wordt toegestaan binnen deze bestemming, zal het ook niet kunnen worden toegestaan binnen het uitwerkingsbestemmingsplan.

Aangrenzend aan deze bestemming zijn nog twee agrarische bedrijven gevestigd. De gronden waarop gebouwen staan zijn grotendeels

opgenomen binnen de bestemming Agrarisch. Ter hoogte van de Van Heemstraweg 61 staat de agrarische bebouwing binnen het deel dat ontwikkeld zal worden als woongebied. Deze gronden zijn opgenomen binnen de bestemming Woongebied – Uit te werken. Om duidelijkheid te geven dat hier voorlopig nog de uitoefening van een agrarisch bedrijf plaatsvindt, zijn de gronden als zodanig aangeduid. Het gebruik mag worden gecontinueerd, het is echter niet toegestaan om hier nieuwe gebouwen op te richten.

Aangrenzend aan dit te ontwikkelen woongebied zijn bedrijven gevestigd die een milieu-uitstraling hebben over het plangebied. Dit is op de verbeelding weergegeven door een aanduiding “milieuzone” voor de hinder van een specifiek bedrijf. Bij het uitwerkingsplan zal er getoetst moeten worden of de hinder op dat moment nog bestaat. Het kan zijn dat het bedrijf heeft opgehouden te bestaan, dat door technische maatregelen de hinder niet meer of minder ver over het woongebied ligt, of dat er bijvoorbeeld andere wettelijke eisen of normen worden gesteld. Voor elk afzonderlijk bedrijf zal aangetoond moeten worden dat er binnen de met “milieuzone” aangeduide gebieden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. In dat geval kunnen ter plaatse woningen worden opgericht. Als de milieuhinder nog steeds zodanig is dat een aanvaardbaar woon- en leefmilieu niet kan worden gegarandeerd, dan zal de inrichting van het woongebied zodanig moeten zijn dat de woningen buiten deze “milieuzones” worden gesitueerd. Op deze manier wordt een flexibele invulling van het woongebied mogelijk gemaakt, zonder afbreuk te doen aan de bedrijfsbelangen.

In de uitwerkingsregels is nadrukkelijk aandacht besteed aan het realiseren van waterberging. Hiervoor is onder meer aangegeven dat dit gebeurt conform de beleidsregels van het waterschap en in overleg met het waterschap.

Voor het gehele uitwerkingsgebied geldt een bouwverbod, zodat de voorziene uitwerking niet wordt gehinderd. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning hiervan afwijken.

#### *Leiding – Gas*

Binnen het plangebied is een (ondergrondse) gasleiding gelegen. Deze is opgenomen in de dubbelbestemming Leiding – Gas.

Ter bescherming van de gasleiding zijn binnen de op de verbeelding opgenomen beschermingszone uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming toegestaan, zoals meet- en regelkasten. Het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de onderliggende bestemmingen is uitsluitend na het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels toegestaan.

Tevens is in de regels een omgevingsvergunningsplicht opgenomen. Dit houdt in dat voor bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders nodig is, waarbij afgewogen wordt of de werken leiden tot veiligheidsrisico's en aantasting van de gasleiding. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als hiervoor bedoeld, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

#### *Leiding – Hoogspanningsverbinding*

Binnen het plangebied is een bovengrondse hoogspanningsverbinding gelegen. Ter bescherming van de hoogspanningsverbinding zijn binnen de op de verbeelding opgenomen beschermingszone uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming toegestaan, zoals meet- en regelkasten. Het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de onderliggende bestemmingen is uitsluitend na het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels toegestaan.

Tevens is in de regels een omgevingsvergunningsplicht opgenomen. Dit houdt in dat voor bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders nodig is, waarbij afgewogen wordt of de werken leiden tot veiligheidsrisico's en aantasting van de hoogspanningsverbinding. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als hiervoor bedoeld, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

#### *Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)*

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied zijn de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 1" en "Waarde – Archeologie 2" opgenomen, waarbij de ligging van deze dubbelbestemming is afgestemd op de resultaten uit het archeologisch onderzoek.

Aansluitend op de conclusies in dit onderzoek is, in hoofdlijnen, binnen de bestemming "Waarde – Archeologie 1" bepaald dat er nader archeologisch onderzoek nodig is wanneer er dieper wordt gegraven dan 2 meter (ten opzichte van het bestaande maaiveld). Voor de bestemming "Waarde – Archeologie 2" is bepaald dat er voor de aangewezen gebieden altijd een nader archeologisch onderzoek nodig is.

Naast de dubbelbestemming is ook het uitvoeren van werken en werkzaamheden niet zondermeer toegestaan. Hiervoor is, voor de in regels omschreven situaties, een omgevingsvergunning nodig van het bevoegd gezag. Op deze manier wordt voorkomen dat de mogelijk aanwezige archeologische waarden aangetast worden.

## **6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

De gemeente West Maas en Waal en de ontwikkelende partij hebben een exploitatieovereenkomst afgesloten, waarin procedurele en financiële afspraken zijn vastgelegd. Hierin is bepaald dat het ontwikkelingstraject van de woningbouw is geheel voor risico en rekening van de ontwikkelende partij. Ter afdekking van het risico en de eventuele kosten van planschade zal de gemeente een planschadeovereenkomst sluiten met de ontwikkelende partij. Kern van deze overeenkomst is dat de kosten van eventuele planschade voor rekening zijn van de ontwikkelaar.

## **7. OVERLEG EN INSPRAAK**

### **Inspraak en overleg**

Het plan heeft voor belanghebbenden met ingang van 25 maart 2010 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gelijktijdig met de terinzagelegging is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Gelderland;
- VROM Inspectie;
- Waterschap Rivierenland;
- Brandweer;
- Gasunie;
- Tennet.

In de nota inspraak en vooroverleg is een samenvatting van de inspraakreacties en adviezen uit het vooroverleg opgenomen en is tevens aangegeven op welke wijze hiermee is omgegaan.

### **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 9 december 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn/haar zienswijzen schriftelijk kenbaar maken bij de gemeenteraad. Er zijn drie zienswijzen binnengekomen binnen de daarvoor gestelde termijn.

In het raadsvoorstel en raadsbesluit is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen en is tevens aangegeven op welke wijze hiermee is omgegaan.