

GEMEENTE WEST MAAS EN WAAL

Uitwerkingsplan Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld fase 1



Toelichting

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2.	Plangebied	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.....	3
1.4.	Leeswijzer	5
2.	BELEIDSKADER	7
3.	PLANBESCHRIJVING	9
3.1.	Planbeschrijving	9
3.2.	Parkeernormen.....	11
4.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	13
4.1.	Waterhuishouding	13
4.2.	Externe veiligheid	18
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	21
5.1.	Algemene opzet	21
5.2.	Opbouw regels	21
5.3.	Bestemmingen	22
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
7.	OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	29
7.1.	Overleg.....	29
7.2.	Zienswijzen.....	29

Bijlagen

Bijlage 1	Rapport waterhuishouding
Bijlage 2	Rapport waterhuishouding - bijlagen
Bijlage 3	Externe Veiligheid

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

De kern Beneden-Leeuwen van de gemeente West Maas en Waal wordt aan de zuidzijde uitgebreid met de nieuwe woonwijk 'Het Leeuwse Veld'. De gemeenteraad heeft op 10 mei 2012 het bestemmingsplan 'Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld' vastgesteld voor de bouw van deze nieuwe woonwijk met daarin twee uit te werken woonbestemmingen. Het westelijk deel mag maximaal 100 woningen bevatten, het oostelijk deel maximaal 300 woningen. Daarnaast is bepaald dat het aantal van de twee vlekken samen niet meer mag bedragen dan 310 woningen.

De Leeuwse Veld VOF, een samenwerkingsverband tussen Van Wanrooij Projectontwikkeling bv en woonstichting De Kernen, is inmiddels zo ver gevorderd met de planvorming dat ze de oostelijk gelegen uit te werken woonbestemming met maximaal 300 woningen concreter wil gaan invullen door middel van een uitwerkingsplan. Hierin worden de woningen direct bestemd en is het op basis van deze bestemming mogelijk een omgevingsvergunning voor bouwen af te geven. Voorliggend uitwerkingsplan geeft de uitwerking van deze woonbestemming.

1.2. Plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Beneden-Leeuwen en betreft de oostelijk gelegen uit te werken woonbestemming in het bestemmingsplan 'Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld'. Globaal loopt de planbegrenzing als volgt:

- Langs de noordzijde door de Van Heemstraweg en de achterperceelsgrenzen van de daaraan gelegen huisnummers 49 en 49a.
- Langs de zuidzijde door de (ondergronds) gelegen gasleiding.
- Langs de west- en oostzijde door begrenzingen van agrarische percelen, globaal gelegen ten zuiden van de Van Heemstraweg 49 en 51a.

De grenzen van het uitwerkingsplan zijn aangegeven op de hierna volgende afbeelding (rode stippellijn), de exacte begrenzing is terug te vinden op de verbeelding.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld', vastgesteld door de gemeenteraad van West Maas en Waal op 10 mei 2012.



Op basis van dit bestemmingsplan hebben de gronden die in deze uitwerking vallen de hoofdbestemming 'Woongebied - Uit te werken'. Daarnaast zijn enkele dubbelbestemmingen van toepassing betreffende de bescherming van A-watgangen, archeologie en een gasleiding. Deze komen terug in voorliggend uitwerkingsplan. De meeste aandacht gaat echter uit naar de uitwerking van de eerder genoemde uit te werken woonbestemming.

Kort samengevat is de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' bedoeld voor de realisering van voornamelijk grondgebonden woningen met de daarbij behorende:

- woonstraten en voet- en fietspaden;
- voorzieningen van openbaar nut;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- beeldende kunstwerken;
- speelvoorzieningen;
- waterlopen, waterpartijen, waterbergingen en waterhuishouding;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- de daarbij behorende voorzieningen.

De maximale bouwhoogte van de grondgebonden woningen bedraagt overwegend twee bouwlagen en een kap. Op de mogelijke afwijkingen hiervan en de overige gestelde uitwerkingsregels wordt in deze toelichting ingegaan.

Onderhavig uitwerkingsplan ex artikel 3.6 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt de bouw van maximaal 300 woningen mogelijk.

1.4. Leeswijzer

In dit uitwerkingsplan wordt de uit te werken bestemming uit het 'moederplan', het bestemmingsplan 'Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld', nader uitgewerkt. Omdat alle beleidskaders (zie Hoofdstuk 2 Beleidskader) en milieu- en omgevingsaspecten (zie Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten) al uitputtend behandeld en onderzocht zijn in de toelichting van het uit te werken bestemmingsplan, wordt in deze toelichting grotendeels volstaan met een verwijzing naar het moederplan. Enkel voor de onderdelen waterhuishouding en verantwoording groepsrisico gasleiding wordt, naar aanleiding van aanvullend onderzoek, verslag gedaan van de onderzoeksresultaten.

De toelichting van het bestemmingsplan 'Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld' is als bijlage bij dit uitwerkingsplan opgenomen, inclusief het vaststellingsbesluit en bijlagenboek. Hetzelfde geldt voor de planbeschrijving met betrekking tot de bestaande situatie in het plangebied. Wel is in Hoofdstuk 3 Planbeschrijving de meest actuele voorbeeldverkaveling inclusief een beknopte omschrijving opgenomen.

De beschrijving van de juridische aspecten vindt uitgebreid plaats in Hoofdstuk 5 Juridische aspecten, omdat er nu een definitieve bestemming voor (een deel van) de uit te werken woonbestemmingen wordt vastgesteld.

Vervolgens wordt nader ingegaan op de economische uitvoerbaarheid in Hoofdstuk 6 en volgen de resultaten uit overleg en inspraak in Hoofdstuk 7.

2. BELEIDSKADER

Voor de beschrijving van het beleidskader wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld' en het bijbehorende vaststellingsbesluit en bijlagenboek, die als bijlagen bij de toelichting van dit uitwerkingsplan zijn opgenomen. Hierin is het beleidskader reeds uitputtend beschreven en is aangetoond dat de ontwikkeling binnen randvoorwaarden beleidsmatig aanvaardbaar is (zie Bijlage 1 en Bijlage 2). Bovendien is in de tussenliggende periode geen beleid vastgesteld dat aanleiding geeft tot een heroverweging van deze conclusie.

3. PLANBESCHRIJVING

Quadrant architecten heeft in samenwerking met Pouderoyen Compagnons een stedenbouwkundige opzet uitgewerkt voor het plangebied. Deze kan gedurende het ontwikkelingsproces op onderdelen nog wijzigen, zodat ingespeeld kan worden op economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Hier is in de bestemmingssystematiek rekening mee gehouden. Van belang is op te merken dat hierbij de juridische- en onderzoekskaders van het bestemmingsplan 'Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld' in acht zijn genomen aangezien dit plan in belangrijke mate de ruimtelijke onderbouwing verschaft voor de woningbouwontwikkeling.

In de hierna volgende planbeschrijving zal met name aandacht worden besteed aan de uitgangspunten van het ontwerp (het ruimtelijk raamwerk), welke onderdeel blijven uitmaken van eventueel nog op te stellen alternatieve verkavelingen. Daarnaast zal worden ingegaan op een andere 'vaste waarde' in het plan, te weten de te hanteren parkeernormen.

3.1. Planbeschrijving

Het Leeuwse Veld gaat uit van landelijk wonen. Dit komt voort uit de ligging in de nabijheid van het buitengebied en is vertaald in de ruimtelijke opzet welke hierna wordt beschreven. Om een en ander te illustreren is hieronder de voorlopige verkaveling opgenomen zoals bekend ten tijde van het opstellen van dit uitwerkingsplan (oktober 2012, zie afbeelding volgende pagina).

Belangrijk onderdeel van het plan is dat Het Leeuwse Veld het contact legt tussen bestaand Benden-Leeuwen en een landschappelijk/recreatief gebied ten zuiden van de nieuwbouw. Hier ligt het bestaande buitengebied en is direct aansluitend op het woongebied een cool-nature speelplaats aangelegd waar het gehele dorp gebruik van kan maken. Mede hierom is gekozen voor een doorgaande lijn ongeveer midden door het plangebied vanaf de Van Heemstraweg naar het cool-nature gebied. Deze centrale verbinding bestaat uit een weg welke ingebed is in het groen.

Een andere drager van het ruimtelijk raamwerk en de landelijke sfeer is de waterstructuur. Voor de uitwerking van de waterhuishouding wordt verwezen naar hoofdstuk 4. In ruimtelijke zin bakenen twee noord-zuid gerichte watergangen het nieuwe woongebied aan weerszijden af. Daarnaast ligt ongeveer centraal in het plangebied een oost-west verbinding tussen voornoemde watergangen.

Binnen de kwadranten die gevormd worden door de centrale verbinding en de watergangen komen de woonbuurten.

Deze bestaan uit een gevarieerd programma van woningtypen met grondgebonden woningen aan ruime, relatief korte straten. Vooralsnog zijn geen appartementen in de verkaveling opgenomen. Om in te kunnen spelen op een mogelijke toekomstige woningbehoefte en ter markering van beeldbepalende punten biedt het uitwerkingsplan wel mogelijkheden voor de realisering van appartementen. De van toepassing zijnde voorwaarden zijn terug te vinden in de regels.



Aangezien de centrale verbinding een belangrijke rol vervult in de hoofdstructuur is het gewenst dit ook ruimtelijk tot uitdrukking te laten komen. In de huidige verkaveling zijn daartoe drie 'erven' opgenomen welke als een soort stapstenen langs de centrale verbinding liggen.

De gedachte is hier met rijenwoningen een compacte bebouwing te maken met eigen parkeervoorziening. Door omringend groen en een verdraaiing ten opzichte van de omliggende verkaveling verbijzonderen de 'erven' zich in de wijk. Dit komt verder tot uitdrukking in het architectonisch ontwerp. Ten aanzien van het meest noordelijk gelegen erf is het van belang op te merken dat uitgegaan wordt van een open groene voorruimte tot aan de Van Heemstraweg. Hiermee ontstaat een ruime entree en een goed contact tussen het nieuwe woongebied en bestaand Beneden-Leeuwen. De ruime, groene entree doet eveneens recht aan het gewenste karakter van landelijk wonen.

3.2. Parkeernormen

De gemeente West Maas en Waal heeft de Nota Parkeren (versie april 2012) vastgesteld welke in werking is getreden op 1 juli 2012. De daarin opgenomen parkeernormen worden gehanteerd bij onderhavig nieuwbouwplan. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan worden de volgende parkeernormen gehanteerd voor Het Leeuwse Veld (Nota Parkeren versie april 2012):

Bijlage 5 Parkeernormen

Functie	Norm rest	per
woning	1,90	woning
seniorenwoning	1,50	woning
serviceflat/aanleunwoning	0,45	woning
kamer verhuur	0.40	kamer

Bijlage 7 Waarden parkeren op eigen terrein

Parkeervoorziening	Waarde
Enkele oprit (5 m) zonder garage	1,00
Lange oprit (10 m) zonder garage	1,00
Dubbele oprit (breedte min 4,5m) zonder garage	2,00
Garage zonder oprit	1,00
Garage met enkele oprit (5m)	1,00
Garage met lange oprit (10 m)	1,00
Garage met dubbele oprit (breedte 4,5 m)	2,00
Dubbele garage (naast elkaar) met enkele oprit (5m)	2,00

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Voor de beschrijving van de milieu- en omgevingsaspecten wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld' en het bijbehorende bijlagenboek, die als bijlagen bij de toelichting van dit uitwerkingsplan zijn opgenomen. Hierin zijn de milieu- en omgevingsaspecten reeds uitputtend beschreven en is aangetoond dat geen van de milieu- en omgevingsaspecten een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling (zie Bijlage 1 en Bijlage 2).

Uitzondering op bovenstaande wordt gevormd door de waterhuishouding en de verantwoording van het groepsrisico inzake de gasleiding. Hiervoor zijn aanvullende rapportages opgesteld welke zijn bijgevoegd en waarvan hieronder een samenvatting is opgenomen.

4.1. Waterhuishouding

Vooronderzoeken

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).

In oktober 2010 is door DHV ten behoeve van het bestemmingsplan Beneden-Leeuwen Zuid het waterstructuurplan 'Het Leeuwse Veld' opgesteld. In dit plan staat omschreven hoe in hoofdlijnen binnen het bestemmingsplangebied wordt omgegaan met grondwater, hemelwater en afvalwater.

Voor de zuidelijk gelegen retentie zone is in april 2012 door Arcadis de ontwerptoelichting Leeuwse Veld opgesteld. Hierin is aan de hand van modellering de werking van het watersysteem beschreven. De landschappelijke inpassing van de retentie en de mogelijkheid om tevens te recreëren en te spelen vormen een belangrijk uitgangspunt.

Ten behoeve van het huidige uitwerkingsplan, betreffende deelfase 1 uit het gehele bestemmingsplan, is door BOOT organiserend ingenieursburo BV een waterhuishoudkundig rapport opgesteld (d.d. maart 2013). Hierin zijn op detailniveau de waterhuishoudkundige aspecten nader uitgewerkt en gedimensioneerd. In deze rapportage zijn voornoemde onderzoeken als uitgangspunt gehanteerd. Een beknopte samenvatting is hieronder beschreven.

Waterhuishoudkundig plan

Voor het onderhavige plangebied is getracht de thema's van duurzaam waterbeheer aan te houden volgens de trits: vasthouden-bergen-afvoeren. Als gevolg van de planontwikkeling neemt het verharde oppervlak toe. Middels de waterhuishoudkundige rapportage is bepaald, hoe binnen de planlocatie wordt omgegaan met het (versneld afstromen van het) hemelwater. Hieronder zijn de ondernomen stappen weergegeven.

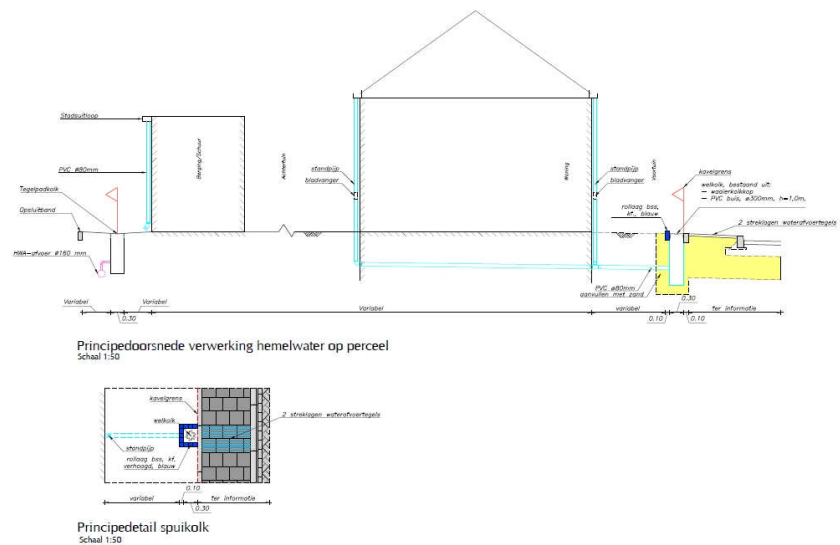
De planlocatie wordt over het gehele terrein afgedekt door een bestaande kleilaag. Daarnaast treden bij hoge rivierwaterstanden in de Waal kwelsituaties in de planlocatie op. Vanwege beide aspecten wordt het infiltreren van hemelwater in de bodem niet wenselijk geacht. Om kweltoename, als gevolg van de planontwikkeling, te vermijden dient onder de bodem van toekomstige watergangen en bergingsvoorzieningen, minimaal 1,0 meter klei te resteren c.q. te worden aangebracht.

De benodigde ruimte om afstromend hemelwater (tijdelijk) te kunnen bergen kan gevonden worden in de vorm van wadi's en oppervlaktewater. Onder de wadi's zullen drainage-leidingen worden gerealiseerd, welke vrij uitstromen in oppervlaktewater. De drains zullen hierbij de ontwaterende functie van de te dempen huidige watergangen overnemen. Hieronder is het watersysteem per onderdeel nader omschreven.

Wijze van afstroming particuliere percelen

Hemelwater, dat valt op particuliere terreinen (afkomstig van verharde delen van percelen en daken van woningen en garages) zal, vanwege geen infiltratiemogelijkheden in de bodem, oppervlakkig worden aangeboden bij de perceelgrens.

Om het hemelwater vanaf de achterzijde van alle type woningen naar de voorzijde te kunnen transporteren zal een leiding, onder de woning door, naar de perceelgrens aan de voorzijde worden aangelegd. De hemelwaterafvoeren, van zowel de achter- als voorzijde van de daken, worden ondergronds op deze leiding aangesloten. Tegen de perceelgrens wordt op het perceel een "spuikolk" geplaatst, welke zal werken als oppervlakkige overloopvoorziening (zie figuur 1, volgende pagina).



Figuur 1 Verwerking hemelwater op perceelniveau.

De daken van schuren/bergingen zullen worden voorzien van een hemelwaterafvoer, die op maaiveldniveau op het aanliggende achterpad of openbare verharding uitstroomt. Hemelwater afkomstig van achterpaden zal, via kolken, ondergronds middels een HWA leidingsysteem afgevoerd worden naar de aan te leggen bergingsvoorzieningen.

Wijze van afstroming openbare verharding

Uitgangspunt van de gemeente West Maas en Waal is, dat hemelwater (afkomstig van verharde oppervlakken op openbaar terrein) waar mogelijk bovengronds moet afstromen naar open hemelwaterbergingsvoorzieningen. Binnen de planlocatie is echter niet binnen ieder wegprofiel ruimte voor bergingsvoorzieningen. Gezien de lange lengtes voor benodigde afwateringsgoten en onvoldoende beschikbaar terreinverhang, is met de gemeente het volgende afwateringssysteem overeengekomen.

Daar waar een bergingsvoorziening langs de rijbaan is gesitueerd, zal het hemelwater oppervlakkig afstromen naar de bergingsvoorziening. Daar waar geen bergingsvoorziening binnen of aanliggende aan het straatprofiel realiseerbaar is, wordt onder de rijbaan een HWA-leiding aangelegd. Middels de aan te leggen HWA-leiding zal het hemelwater vervolgens alsnog getransporteerd worden naar de aan te leggen hemelwaterbergingsvoorziening binnen het plangebied.

Keuze type bergingsvoorzieningen hemelwater

Fase 1

Afstromend hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken, zal grotendeels naar de wadi's worden getransporteerd. De wadi's zijn langs de centrale as binnen het plangebied geprojecteerd. In de wadi's zal het hemelwater tijdelijk worden geborgen (peilopzet 0,40 m) en vervolgens, middels drainageleidingen, vertraagd worden afgevoerd naar de centraal binnen het plangebied (tussen fase 1a en fase 1b) geprojecteerde oost-west liggende watergang.

Het overige gedeelte van de benodigde kwantitatieve berging zal worden gevonden in het enerzijds verbreden van de bestaande en anderzijds in de nieuw aan te leggen watergangen. Alle geprojecteerde watergangen binnen het plangebied (incl. de oostelijk gelegen watergang) maken rechtstreeks deel uit van het watersysteem van het waterschap, hierdoor is een reguliere peilopzet mogelijk van maximaal 0,30 m.

Het watergangenstelsel binnen het plangebied zal, middels een door de ontwikkelaar te realiseren watergang, verbonden worden met de reeds gerealiseerde zuidelijke retentiezone. De kruising van de watergangen met de bestaande gasleiding ten zuiden van het woningbouwplan (zgn. 'rode contour') zal door middel van dammen met duikers worden gerealiseerd.

Binnen plangebied fase 1 wordt in totaal ca. 6,4 ha verhard oppervlak aangebracht. Daarnaast worden bestaande watergangen gedempt, waardoor de daarin huidige aanwezige berging van ca. 555 m³ dient te worden gecompenseerd. In totaal dient, bij een bui T=10+10%, ca. 3.760 m³ te worden geborgen. Hiervoor wordt berging gerealiseerd in wadi's (ca. 967 m³) en uitbreiding van watergangen (ca. 1.966 m³). Om aan de totale bergingsbehoefte te kunnen voldoen, wordt voor de resterende berging (ca. 827 m³) gebruik gemaakt van de retentiezone ten zuiden van het woningbouwplan. Met gemeente West Maas en Waal is in de waterbergingsbank vastgelegd dat de tekort komende retentieopgave binnen het plangebied, in de zuidelijke retentiezone is gereserveerd (max. 1.000 m³). De resterende gereserveerde berging (ca. 173 m³) kan voor de uitwerking van fase 2 worden benut.

Fase 1a

Vanuit de wadi's zal het hemelwater, middels drainageleidingen, vrij uitstromen in de nieuw te realiseren oost-west gelegen watergang aan de zuidzijde van fase 1A. De wijze van de tijdelijke waterhuishoudkundige ontsluiting zal nog nader met het waterschap worden afgestemd.

Het totaal verhard oppervlak binnen fase 1A betreft ca. 2,7 ha. Hiervan stroom ca. 1,9 ha af via de wadi's en ca. 0,8 ha rechtstreeks naar de watergangen. Het verhard oppervlak wat afstroomt naar de wadi's zal deels oppervlakkig en deels middels het te realiseren HWA-stelsel verlopen.

Aangezien voor fase 1A, vooruitlopend op fase 1B, het watersysteem reeds grotendeels zal moeten worden aangelegd, is voorlopig ruim voldoende retentie voor alleen fase 1A beschikbaar.

Aanlegpeilen

De aanlegpeilen van woningen en wegen zijn afgestemd op de bestaande omliggende woningen, straatpeilen en maaiveldhoogten. Daarnaast is de stijghoogte van het grondwater bij een rivierstand T=10 maatgevend voor bepaling van de nieuwe aanleghoogten. Het bestaande maaiveld binnen het plangebied is gelegen op gemiddeld 5,35 m +NAP. Zonder aanleg van drainerende voorzieningen is een minimaal straatpeil benodigd van ca. 5,8 à 6,0 m +NAP. De vloerpeilen dienen ca. 0,30 m hoger te worden aangelegd. Dit is ook het niveau dat zal worden aangehouden.

Vuilwaterafvoer

Binnen het plangebied zullen alle woningen worden voorzien van een DWA-aansluiting. Bij de dimensionering van het DWA-stelsel in fase 1A is, gezien de toekomstige opvolgende planontwikkeling in fase 1B, rekening gehouden met de afvoer van het totaal aantal woningen van maximaal 330 stuks binnen fase 1 naar een nieuw te realiseren pompgebied. Om zowel in fase 1A als in fase 1B aan te kunnen sluiten op het pompgebied is deze centraal binnen het plangebied fase 1 gepositioneerd.

Gezien de diepteligging van het bestaande riool in de Van Heemstraweg waarop dient te worden aangesloten, kunnen in het plangebied de rioolstrengen bij genoemde uitgangspunten niet onder vrij verval worden aangesloten. Hierdoor is het toepassen van een rioolgebied noodzakelijk.

Als lozingspunt van de persleiding wordt, in afwijking op de genoemde varianten conform de notitie met variantenstudie van DHV ('Het Leeuwse Veld te Beneden Leeuwen - Afvoer van afvalwater – Variantenstudie'; concept d.d. november 2010), het bestaande gemengde rioolstelsel van Beneden-Leeuwen voorgesteld. Dit heeft geen effect op het milieutechnisch dan wel het hydraulisch functioneren van het bestaande rioolstelsel Beneden-Leeuwen (zie 'concept notitie effect droogweerafvoer nieuwe woonwijk ten zuiden van Beneden-Leeuwen op rioolstelsel Beneden-Leeuwen' d.d. 04-11-2010 door Witte-veen+Bos).

De exacte locatie van het inprikpunt betreft inspectieput 41034 in de Heide-akkerweg en is in overleg met de gemeente bepaald.

4.2. Externe veiligheid

Het uitwerkingsplan Het Leeuwsche Veld te Beneden Leeuwen ligt alleen in het invloedsgebied van één hogedruk aardgastransportleiding (N-575-60). De leiding vormt een deel van de grens van het plangebied. Ten behoeve van dit uitwerkingsplan heeft Pouderoyen Compagnons een kwantitatieve risicoanalyse voor deze gasleiding opgesteld (d.d. april 2013). Kort samengevat blijkt hieruit het volgende.

Ten zuiden van het dorp Beneden Leeuwen wordt een nieuwe woningbouwlocatie ontwikkeld ('Het Leeuwse Veld'). Voor het oostelijk deel (fase 1) wordt een uitwerkingsplan opgesteld. Dit plan voorziet in de realisatie van ca. 300 woningen.

Aan de zuidelijke rand van deze woningbouwlocatie ligt een hogedruk aardgastransportleiding. Alvorens het uitwerkingsplan in procedure gebracht kan worden dient, conform de regels van de uit te werken bestemming, het groepsrisico ten gevolge van deze leiding te worden berekend en verantwoord. De uitkomsten hiervan en de eventuele maatregelen zullen worden overlegd met de regionale brandweer.

Voor het meest nabijgelegen leidingdeel N-575-60 (leidingeigenaar NV Nederlandse Gasunie) geldt dat er geen relevante 10^{-6} /jr contour aanwezig is. Ook voor de andere leidingen en leidingdelen geldt dat er geen relevante 10^{-6} /jr aanwezig is of dat deze ruim buiten het plangebied ligt. Er liggen dus geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 risicocontour.

Het leidingdeel N-575-60 kent een belemmeringstrook van 4 meter aan weerszijden van de hart van de leiding. Hiervoor is een dubbelbestemming opgenomen en in de regels zijn geen gebouwen toegestaan.

Realisering van de nieuwe woningbouwlocatie 'Het Leeuwse Veld' leidt tot een toename van het groepsrisico ten opzichte van de huidige situatie. Het groepsrisico blijft echter nog ruim onder de oriëntatiewaarde (maximaal 0,014 maal de oriëntatiewaarde). Verder is er een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen, waarin het onderdelen van het advies van de Veiligheidsregio wordt overgenomen. Wel wordt geadviseerd om de veiligheidsaspecten in het plan in overleg met de brandweer nader vorm te geven, zodat er voldoende vluchtwegen zijn en een eventuele ramplocatie voldoende bereikbaar is voor de brandweer.

Binnen het invloedsgebied (van 140 meter aan weerszijden van de leiding) worden alleen woningen gerealiseerd. Voorzieningen met een beperkte zelfredzaamheid (zoals kinderdagverblijven) komen in dit gebied dus niet voor.

Op basis van het advies van de Veiligheidsregio, zal bij de uitwerking van het inrichtingsplan rekening gehouden worden met het volgende:

De zuidelijke langzaamverkeerroute zal dusdanig worden ingericht dat deze toegankelijk is voor calamiteitenverkeer, evenals aan de zijde van de Van Heemstraweg reeds wordt gedaan. Tevens kan op deze wijze het onderhoud van de watergang plaatsvinden. In overleg tussen ontwikkelaar en gemeente wordt de technische uitwerking van het profiel bepaald, dat voldoende breed zal zijn en voorzien kan worden van afsluitingen die bij calamiteiten geopend kunnen worden.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1. Algemene opzet

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. Op de verbeelding is de grens van het plangebied aangegeven, welke is afgestemd op de grenzen van de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' uit het bestemmingsplan 'Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld'. Binnen die grenzen zijn de verschillende (dubbel)bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Uitgangspunt voor de regels van het uitwerkingsplan is het moederplan, waarin de kaders voor de uit te werken woonbestemming zijn neergelegd. Bij de uitwerking is daarnaast zoveel mogelijk aangesloten bij het Handboek van de gemeente West Maas en Waal, conform het bepaalde in de uitwerkingsregels van het moederplan.

5.2. Opbouw regels

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk I (Inleidende regels) bevat een artikel 1 met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in artikel 2 enkele bepalingen opgenomen omtrent de “wijze van meten”. Deze bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels. Voor de meeste begrippen en meetregels is aansluiting gezocht bij het moederplan en/of de gemeentelijke standaardregels.
- Hoofdstuk II (Bestemmingsregels) vormt de kern van de regels. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien, met bepalingen over het toegestane gebruik en de bouwmogelijkheden. Om flexibiliteit in het ontwikkelingsproces te bieden, is voor dit uitwerkingsplan één bestemming opgenomen waarbinnen zowel de woonfuncties als het openbaar gebied (wegen, groen et cetera) vallen, namelijk de bestemming 'Woongebied'. Over een deel van het plangebied liggen tevens dubbelbestemmingen in verband met de bescherming van archeologische waarden, een gasleiding en de A-watergang aan de noordzijde van het plangebied.
- Hoofdstuk III (Algemene regels) bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied, zoals een anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en afwijkingsregels.
- Hoofdstuk IV (Overgangs- en slotregels) bevat naast de overgangsbepaling (over de status van bestaande gebouwen en rechten) de slotregel, waarin de officiële benaming van het plan is vastgelegd.

5.3. Bestemmingen

Hieronder volgt een toelichting op de afzonderlijke bestemmingen.

Artikel 3. Woongebied

Deze bestemming bevat regels voor de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied, alsmede voor water, openbare wegen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en dergelijke.

Er is gekozen voor een flexibele regeling, die ruimte laat bij de toekomstige ontwikkeling van het plangebied maar die tevens belangrijke randvoorwaarden stelt waar de nieuw te bouwen woningen aan moeten voldoen, zodat geen stedenbouwkundig ongewenste situaties ontstaan en de rechtszekerheid van omwonenden is gewaarborgd. Door deze flexibele regeling kan optimaal worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen in de woningbouwmarkt.

De bestemming 'Woongebied' bevat zoals gezegd alle functies die binnen een woonwijk voorkomen, waarbij in het bijzonder regels zijn opgenomen voor de woningen en de maatvoering en situering hiervan. Voor de woningen geldt dat deze in principe binnen het gehele bestemmingsvlak kunnen worden gerealiseerd (behoudens ter plaatse van de aanduidingen 'ontsluiting' en 'langzaamverkeersverbinding'), met dien verstande dat op basis van de regels enkele nadere regels in acht genomen dienen te worden:

- de bouwdiepte van de hoofdbouwmassa van de woningen mag niet meer bedragen dan 12,0 m voor twee-aaneen en aaneengebouwde woningen en 14,0 m voor vrijstaande woningen.
- de afstand van de hoofdbouwmassa tot de zijdelingse perceelsgrens voor vrijstaande woningen mag niet minder dan 3 m bedragen aan één zijde, en niet minder dan 2 m aan de andere zijde; voor twee-aaneen gebouwde woningen geldt de afstandseis van 2 m slechts aan één kant. Voor aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen (appartementen) geldt geen afstandseis.

In de regels is aangegeven welke goot- en bouwhoogte maximaal is toegestaan door het aantal bouwlagen te maximaliseren.

Voor grondgebonden woningen is maximaal 2 bouwlagen met kap het uitgangspunt, maar 3 bouwlagen is ook mogelijk indien de 3^e bouwlaag wordt voorzien van een plat dak. In afwijking van het voorgaande geldt dat maximaal 10 % van de grondgebonden woningen mag worden gebouwd in 3 bouwlagen met een kap.

Voor gestapelde woningen geldt dat maximaal 4 bouwlagen met kap is toegestaan, 5 bouwlagen is echter mogelijk indien het gebouw wordt voorzien van een plat dak.

In de regels is opgenomen dat de hoogte van een bouwlaag maximaal 3,5 m mag bedragen.

De ligging van bijbehorende bouwwerken is niet op de verbeelding opgenomen maar in de regels geregeld. Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat deze op minimaal 3,0 m achter de voorgevellijn dienen te worden gerealiseerd.

In afwijking van het voorgaande mogen aan de voorgevel van het hoofdgebouw erkers en entrees worden opgericht, met inachtneming van de volgende maatvoeringseisen:

- de afstand tot de voorperceelsgrens tenminste 1 m bedraagt;
- de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 1,5 m en van een entree niet meer dan 2 m;
- de breedte van de erker bedraagt maximaal 50 % van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 3,5 m;
- de bouwhoogte niet meer bedraagt dan het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m;
- op een erker is een afscheiding toegestaan met een hoogte van 1 m gemeten vanaf de bovenkant van de erker;

Voor veranda's aan de voorgevel van woningen is een specifieke bouwregeling opgenomen in de regels. De diepte hiervan mag niet meer bedragen dan 1,5 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4 m en 6 m en de maximale oppervlakte is afhankelijk van de grootte van het bouwperceel (zie tabel hieronder), met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50%.

totale oppervlakte per bouwperceel	maximale gezamenlijke oppervlakte
tot 300 m ²	60 m ²
van 300 m ² tot 500 m ²	80 m ²
van 500 m ² tot 750 m ²	90 m ²
van 750 m ² tot 1000 m ²	100 m ²
van 1000 m ² en meer	150 m ²

Voor carports is een specifieke regeling opgenomen naast de bijbehorende bouwwerken-regeling. Voor carports geldt onder meer dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m en dat deze tot aan de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd.

Op de verbeelding is de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen om aan te geven waar de hoofdontsluiting van het plangebied gerealiseerd gaat worden. Aan de oostzijde is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – langzaamverkeersverbinding' opgenomen voor de voet- en fietsroute aan de oostzijde. De verbinding mag tevens worden gebruikt als calamiteitenontsluiting voor nooddiensten en als ontsluiting voor het bouwverkeer.

Tevens is een aanduiding 'water' opgenomen teneinde de locatie van de hoofdwatgangen in het plangebied aan te geven.

Artikel 4 Leiding - Gas (dubbelbestemming)

Aan de zuidzijde van 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.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" 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).

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.

*Artikel 6 Waterstaat – Beschermingszone watergang
(dubbelbestemming)*

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de watergang aan de noordzijde van het plangebied. Binnen deze bestemming is uitsluitend het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming toegestaan.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om van het voorgaande af te wijken, teneinde ten behoeve van de onderliggende bestemming 'Woongebied' te kunnen bouwen. Alvorens deze vergunning te verlenen wordt het waterschap gehoord.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

7. OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

7.1. Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Op basis van artikel 1.1.1. lid 3 van het Bro wordt een uitwerkingsplan voor wat betreft het voeren van vooroverleg gelijk gesteld met een bestemmingsplan. Het uitwerkingsplan voor Het Leeuwse Veld is daarom ter beoordeling voorgelegd aan de vooroverleginstanties, waarbij gekeken is naar welke belangen mogelijk in het geding zijn. Derhalve is het Waterschap en de Omgevingsdienst Rivierenland voor respectievelijk de waterparagraaf en externe veiligheid advies gevraagd en zijn de resultaten van dit overleg in het bestemmingsplan verwerkt.

7.2. Zienswijzen

Het ontwerp-uitwerkingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden een mondelinge of schriftelijke zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

In de Responsnota ontwerp-uitwerkingsplan Het Leeuwse Veld worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. Hierin wordt tevens aangegeven of en welke aanpassingen de reacties tot gevolg hebben.

Te zijner tijd worden eventueel ingediende zienswijzen bij de besluitvorming betrokken.