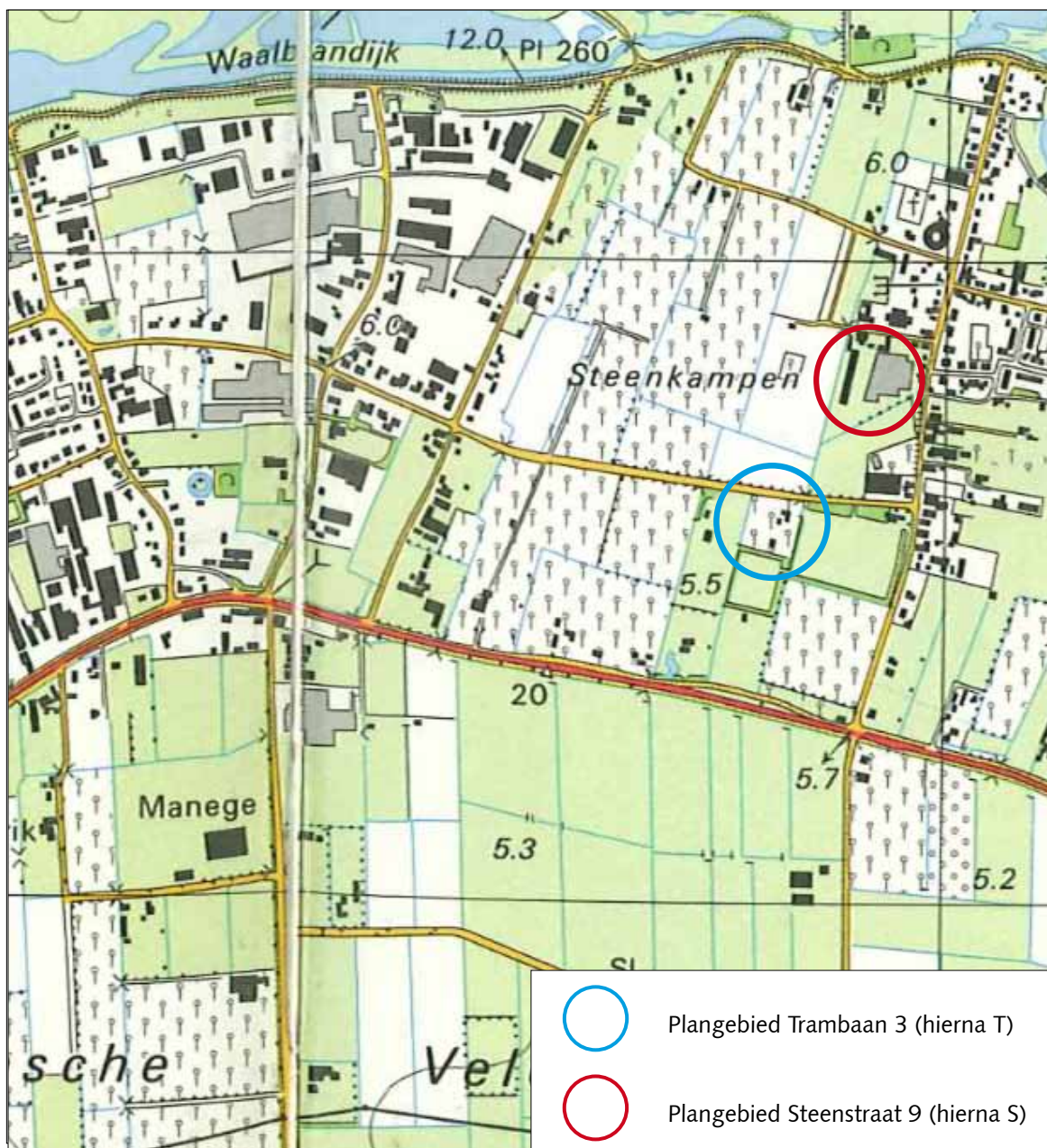


Bestemmingsplan
'Buitengebied, Trambaan 3 en Steenstraat 9, Boven-Leeuwen'
gemeente West Maas en Waal

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling i.o.v. fam. Marcus





Figuur 1 Topografische kaart

Bestemmingsplan gemeente West Maas en Waal

'Buitengebied, Steenstraat 9 en Trambaan 3 Boven-Leeuwen'

Versie: 16 juni 2014

Afdrukformaat: A4

Status: Ontwerpbestemmingsplan

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling

In opdracht van: fam. Marcus

Procedure

Bestemmingsplan gemeente West Maas en Waal 'Buitengebied, Trambaan 3 en Steenstraat 9, Boven-Leeuwen'

NL.IMRO.0668.BUITram3Steen9-BON1

Principemedewerking gemeente:
Goedkeuring Welstand:

10/18 januari 2012
9 januari 2014

Voorontwerpbestemmingsplan

Publicatie voornemen:
Ter inzage legging (volgens gemeentelijke inspraak):

27 maart 2014
27 maart 2014

Ontwerpbestemmingsplan

Publicatie door B&W (o.a. in staatscourant):
Eerste ter inzagelegging 6 weken:
Vastgesteld gemeenteraad binnen 12 weken:

Vastgesteld bestemmingsplan

publicatie raadsbesluit,(o.a in staatscourant)
binnen twee weken na vaststelling:
tweede ter inzagelegging:

In werking:
Beroep Abr RvS

Inhoud toelichting

1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding	7
1.2.	Ligging en begrenzing plandelen	9
1.3.	(Vigerende) Bestemmingsplannen	11
1.4.	Bij het bestemmingsplan behorende stukken	17
1.5.	Leeswijzer	17
2.	Planbeschrijving	19
2.1.	Het voornemen	19
2.2.	Trambaan 3	19
2.3.	Steenstraat 9	25
2.4.	Verkeer en parkeren.	26
3.	Beleidskader	28
3.1.	Europees en Rijksbeleid	28
3.2.	Provinciaal beleid	29
3.3.	Regionaal beleid	31
3.4.	Gemeentelijk beleid	35
4.	Milieuhygiënische aspecten	40
4.1.	Water	40
4.2.	Geluid	47
4.3.	Bodem	51
4.4.	Lucht	56
4.5.	Zonering omliggende bedrijven	57
4.6.	Externe veiligheid	59
4.7.	Ecologie	62
4.8.	Cultuur en Archeologie	66
5.	Juridische planopzet	71
5.1.	Plansystematiek	71
5.2.	Juridische planopzet	72
6.	Motivatie	74
7.	Economische uitvoerbaarheid	76
8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	77
8.1.	Inspraak en (voor)overleg	77
8.2.	Zienswijzen	77

Bijlagen algemeen

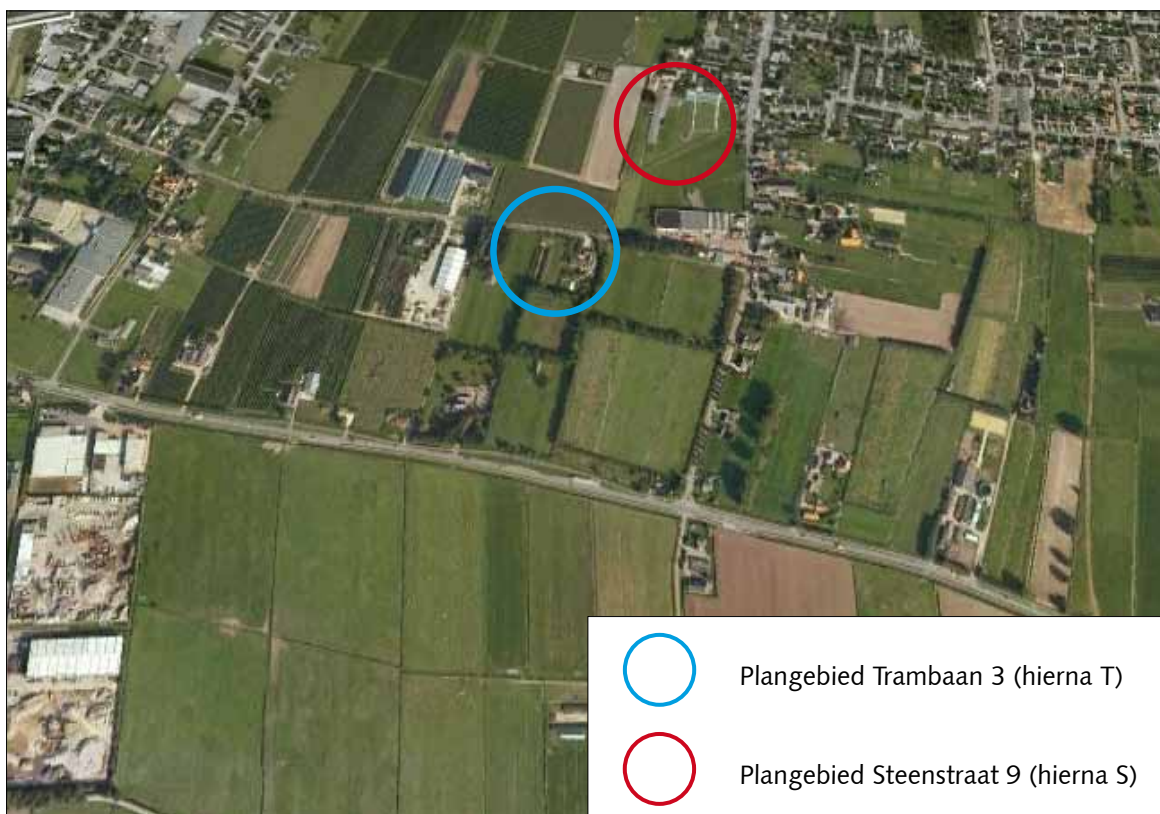
- b1 - HSRO, Quicksan Natuurwaarden Steenstraat en Trambaan, mei 2013
- b14 - Inspraak- en vooroverlegverslag d.d. 3 juni 2014

Bijlagen Steenstraat 9

- b2 - CSO, verkennend en aanvullend bodemonderzoek, nr, 07J134/08.RJ025, april 2008;
- b3 - CSO, Quicksan natuurwetgeving, 07J134 april 2008;
- b4 - CSO, nader onderzoek Flora en Faunawet, 08L182, juni 2008;
- b5 - ADC , archeologisch bureauonderzoek, nr 1380, maart 2008;
- b6 - ADC, archeologisch veldonderzoek/booronderzoek, nr. 1483, september 2008.
- b7 - Marcus, schetsontwerp zorggeschikte woning, dec 2013/jan2014

Bijlagen Trambaan 3

- b8 - SAB, stedenbouwkundig advies,februari 2011
- b9 - SAB, stedenbouwkundig advies, november 2011 + bijbehorende tekening d.d. 4 oktober 2011;
- b10 - ON, onderzoek lichthinder, 111001.marc, oktober 2012;
- b11 - Abovo, akoestisch onderzoek V1494-3-r-1, januari 2013;
- b12 - OkoCare, verekennd bodemonderzoek, RS11007A, mei 2013;
- b13 - frank marcus architecten, inrichtingstekeningen, nov. 2013/mrt 2014.



Figuur 2 Luchtfoto overzicht ligging plandelen (Bron: Google Earth)



Figuur 3 Luchtfoto's plandeel Trambaan 3 (Bron: Google Earth)



Figuur 4 Luchtfoto plandeel Steenstraat 9 (Bron: Google Earth)

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In dit postzegelplan worden twee ontwikkelingen weergegeven. Het gaat om een perceel aan de Steenstraat 9 en een perceel aan de Trambaan 3. Allebei de percelen liggen in Boven-Leeuwen.

Voor het perceel aan de Trambaan 3 gaat het om het bestaande gebruik planologisch kloppend te maken. Het huidige gebruik van de (in 2003 vergunde) meergeneratiewoning en het atelier staan ter discussie. Door de (planologische) toevoeging van een woongebouw en één vrijstaande woning wordt het bestaande gebruik juridisch geformaliseerd.

Voor het perceel aan de Steenstraat 9 gaat het om het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing en de bouw van een zorggeschikte woning. De zorggeschikte woning krijgt t.z.t. een eigen nummer.

Trambaan 3

Op 11 juni 2003 is door de gemeente West Maas en Waal een bouwvergunning afgegeven voor een meergeneratiewoning. De bebouwing op het perceel wordt bewoond door meerdere generaties, (echtpaar op leeftijd + de gezinnen van twee zonen met opgroeiende kinderen). Op het achtererf is in een bijgebouw een atelier gevestigd. Dit bijgebouw wordt een deel van het jaar gebruikt als woning, door de ouders/grootouders. De bebouwing op het perceel is gebouwd conform verleende vergunningen. Wel is het huidige gebruik van de meergeneratiewoning door twee huishoudens en de bewoning van het atelier/bijgebouw omstreden.

Steenstraat 9

Het perceel was voorheen in gebruik als pluimveehouderij. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels gestaakt en de voormalige bedrijfsbebouwing staat nu meer dan 25 jaar ongebruikt leeg. Op dit moment ligt op dit perceel al wel de bestemming Wonen, maar een bouwvlak voor de nieuwe woning ontbreekt nog.

Om het bestaand gebruik aan de Trambaan 3 en de sloop + woningbouw aan de Steenstraat 9 juridisch goed te regelen, is het nodig het bestemmingsplan 'Buitengebied, West Maas en Waal' te wijzigen. De juiste aanduidingen en bouwvlakken ontbreken hiervoor nog.

Algemeen

- *De gemeente west Maas en Waal heeft d.d. 10/18 januari 2012 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voornemen met toepassing van het regionale VAB-beleid en de gemeentelijke beleidsnotitie 'Kleinschalige woningbouwplannen 2009'*

Trambaan 3

Aan de Steenstraat 9 wordt de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt, hiermee ontstaat volgens VAB-beleid ruimte voor woningbouw. In overleg met de gemeente is afgesteld dat deze ruimte ingezet gaat worden op het perceel aan de Trambaan 3 (zie paragraaf 3.3.1). De volgende aanpak is afgesteld.



Boomgaard aan voorzijde meergeneratiewoning



Bijgebouw/atelier deel van het jaar in gebruik als woning



Parkeerruimte op eigen terrein



Nieuwbouw + meubelzaak ten noord-oosten



gemengd agrarisch gebied aan noord-westzijde



Sportvelden aan zuid-oostkant

Figuur 5 Fotoblad plangebied Trambaan 3 en omgeving

- In 2003 is op het perceel Trambaan 3 een meergeneratiewoning vergund. Een meergeneratiewoning is één woning, te gebruiken door twee generaties. 500 m² van de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Steenstraat wordt nu gebruikt om een woongebouw vergunbaar te maken aan de Trambaan 3. Één woongebouw is een gebouw met daarin twee zelfstandige wooneenheden die door 'iedereen' zelfstandig bewoond kan worden. De woningen zijn voorzien van eigen nutsvoorzieningen en krijgen elk een eigen adres.
- De overige ruimte die ontstaat met de sloop aan de Steenstraat wordt gebruikt om aan de Trambaan 3 het huidige bijgebouw te bestemmen als vrijstaande woning.

Steenstraat 9

Op basis van het de beleidsnotitie 'Kleinschalige woningbouwplannen 2009' is het mogelijk om aan de Steenstraat 9 een bouwvlak voor een extra woning toe te kennen. De woning krijgt een eigen adres tussen Steenstraat 9 en 13 in.

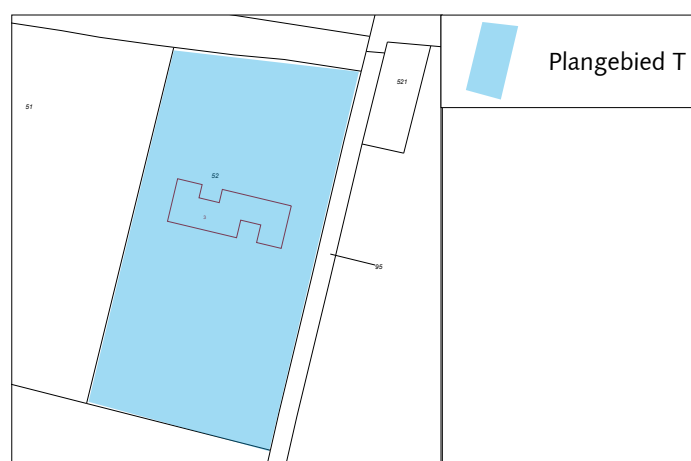
- Op basis van de beleidsnotitie 'Kleinschalige woningbouwplannen 2009' kan een zorggeschikte woning aan de Steenstraat 9 worden gebouwd (zie ook paragraaf 3.3.1).

Deze toelichting maakt deel uit van het postzegelbestemmingsplan 'Buitengebied Trambaan 3 + Steenstraat 9 en ong.' van de gemeente West Maas en Waal. Naast een beschrijving van het initiatief wordt in deze toelichting ingegaan op de relatie met de omgeving, overheidsbeleid en wetgeving.

1.2. Ligging en begrenzing plandelen

Algemeen

Beide plandelen maken deel uit van de gemeente West Maas en Waal ter hoogte van Boven-Leeuwen. De gemeente bestaat uit de dorpen Alphen, Altforst, Appeltern, Beneden-Leeuwen, Boven-Leeuwen, Dreumel, Maasbommel en Wamel. De rivieren Maas en Waal vormen zowel in zuidelijke als noordelijke richting de natuurlijke grens.



Figuur 6 Kadastrale tekening plandeel Trambaan 3 met ingekleurd plangebied

Trambaan 3

Het plangebied aan de Trambaan 3 is kadastraal bekend als gemeente Wamel, sectie N, nummer 52 en heeft een oppervlakte van 3505 m² (zie figuur 6). De locatie



Zicht op te slopen kippenschuren vanaf zuidzijde



Zicht langs te slopen kippenschuren richting zuidzijde



Te slopen bebouwing aan noordzijde



Te slopen bebouwing + buurwoning



Verharding + buurwoning



buurwoning

Figuur 7 Fotoblad plangebied Steenstraat 9 en omgeving

ligt in het buitengebied tegen de rand van de bebouwde kom van Boven-Leeuwen. De directe omgeving kent een gemengd gebruik. Aan de oost- en zuidzijde liggen sportvelden. Aan de noord-westzijde ligt vooral (voormalig) agrarisch gebied. Aan de noord-oostzijde ligt bedrijfsbebouwing in de vorm t.b.v. detailhandel voor woninginrichting, daarachter ligt de bebouwing van de kom Boven-Leeuwen.

Steenstraat 9

Het plangebied aan de Steenstraat 9 is kadastraal bekend als gemeente Wamel, sectie H, nummer 647 en heeft een oppervlakte van 5600 m² (zie figuur 8). De voorheen agrarische locatie ligt net aan de rand van de kom Boven-Leeuwen en is inmiddels omringd door bebouwing. De nieuwbouw aan de zuidrand, bekend onder de naam 'Leeuwenborgh' is onlangs in gebruik genomen. Ten westen van het perceel liggen weilanden.



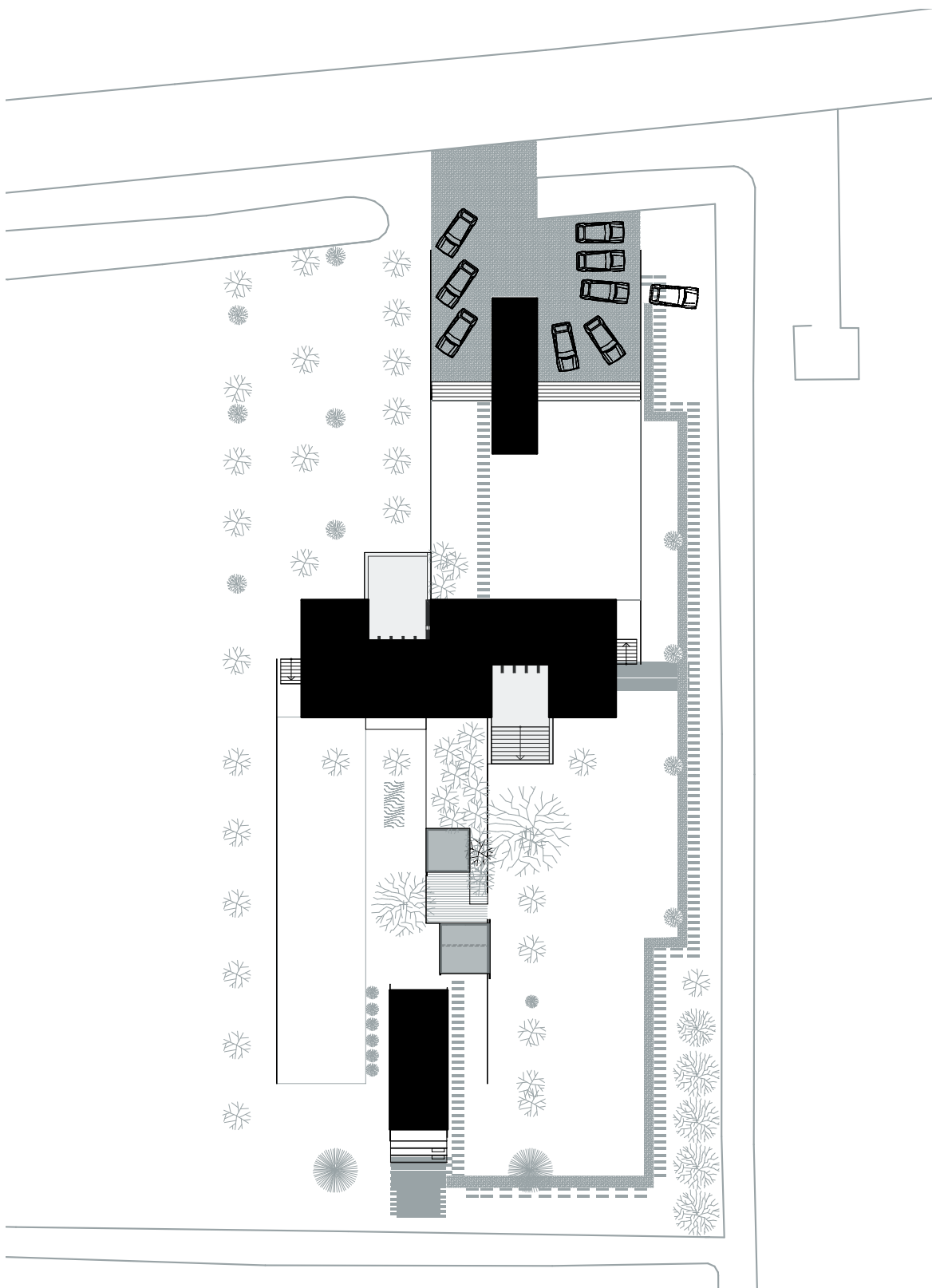
Figuur 8 Kadastrale tekening plandeel Steenstraat 9 met ingekleurd plangebied

1.3. (Vigerende) Bestemmingsplannen

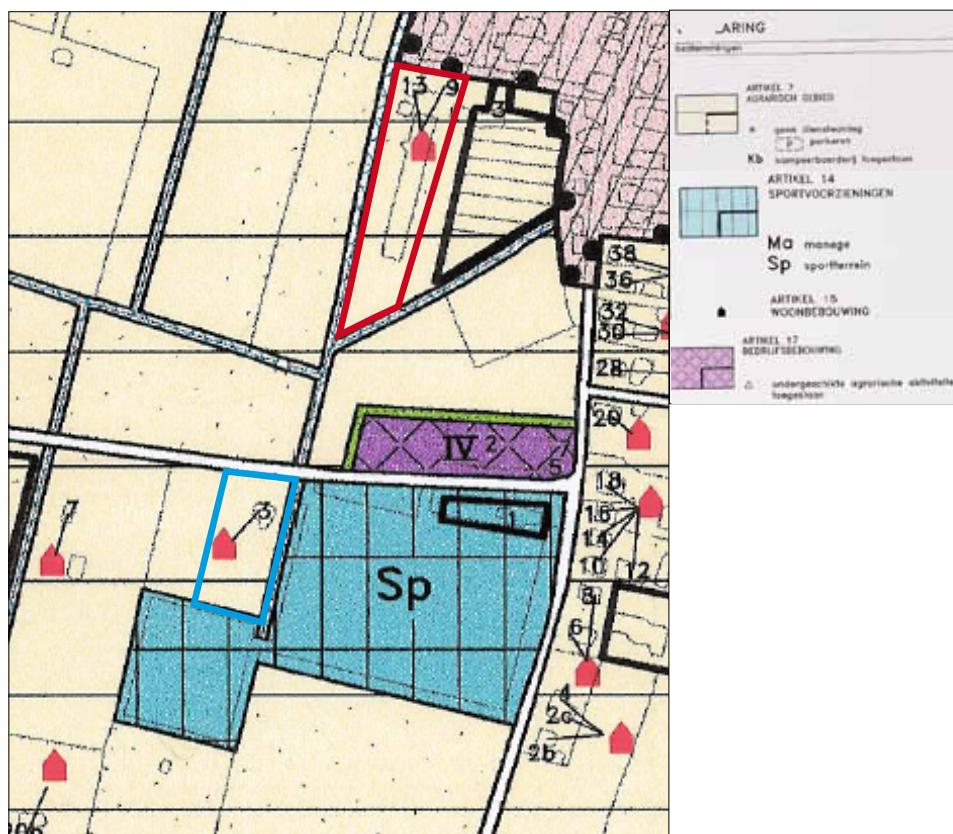
Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is 'Buitengebied, West Maas en Waal'. Om de achtergronden van voorliggende bestemmingsplanherziening te begrijpen is alleen het noemen van het nu vigerende bestemmingsplan onvoldoende. Ter duiding worden daarom onderstaand ook andere relevante bestemmingsplannen met de bijbehorende bouwregels kort toegelicht.

1.3.1. 'Buitengebied integrale herziening' (2001)

Het bestemmingsplan 'Buitengebied integrale herziening' van de gemeente West Maas en Waal zoals vastgesteld is door de gemeenteraad van West Maas en Waal op 12 november 1997 en op 6 juli 1998 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Het bestemmingsplan is gedeeltelijk onherroepelijk geworden op 21 januari 2000 en geheel onherroepelijk geworden op 19 juli 2001.



Figuur 9 Trambaan 3, Bestaande situatie zwart = vergund (2003-2008), donkergrijs = vergunningsvrij (WABO), grijs = betonverharding, frank marcus architecten, maart 2014



Figuur 10 Plankaart 'Buitengebied integrale herziening' (2001) en 'Buitengebied, herziening 2006' gem. WMW

Bouw/gebruiks-vergunning uit 2003 voor Trambaan 3

In 2003 is op basis van dit bestemmingsplan een vrijstellingsprocedure artikel 15 WRO juncto vrijstelling artikel 5 voor het bouwen van een meergeneratiewoning en artikel 15 lid 3 voor het verplaatsen van een nieuwe woning gevoerd. De bouwvergunning is op 11 juni 2003 afgegeven (zie figuur 11, voor de destijds geldende bouw mogelijkheden). Op de plankaart in figuur 10 is nog de destijds geldende 'Agrarische' bestemming zichtbaar.

'Buitengebied integrale herziening' (2001)', artikel 15 woonbebouwing			
Adres	Omschrijving	toegestaan bij recht	via vrijstelling
Trambaan 3	(meergeneratie)woning	500 m ³	625 m ³ (+25%)
	goothoogte woning	4,5 m	+10%
	bouwhoogte woning	9 m	+10%
	bijgebouw	50 m ²	+10%
	goothoogte bijgebouw	3 m	+10%
	bouwhoogte bijgebouw	6 m	+10%
	waarvan in gebruik als kantoor of bedrijf aan huis	mits woonfunctie overwegend blijft	

Figuur 11 Planologische ruimte Bestemmingsplan Buitenbied integrale herziening' (2001) gem WMW tav. meergeneratiewoning

- De huidige bewoners, familie Marcus, hebben hun planvoornemen in 2002 aan de commissie Wet Afwijkende Bestemmingsplannen (de WAB Cie) voorgelegd. De vrijstelling voor de meergeneratiewoning is aangevraagd voor de familie Marcus bestaande uit twee grootouders, twee zonen, twee schoondochters en destijds twee kleinkinderen.
- Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied integrale herziening' (2001), de bijbehorende vrijstellingsmogelijkheden en de WRO is in 2003 een bouw-gebruiksvergunning verleend voor een meergeneratiewoning aan de trambaan 3. De meergeneratiewoning is gebouwd, conform de verleende vergunningen en de destijds geldende meetvoorwaarden voor het bepalen van de inhoud (zie figuur 11). Over het gebruik is sinds 2010 een discussie gaande. De gemeente en de gebruikers verschillen van mening over toegekende bouwvergunning met regelgeving van 2003 en de te verlenen gebruiksvergunning met regelgeving anno nu.
- In 2005 is een vergunning verleend voor een bijgebouw/atelier van 50 m² achter op het perceel. In 2006 is een vergunning verleend voor een bijgebouw/stalling van 30 m² aan de voorzijde van het perceel, (zie figuur 9 voor de inrichtingstekening van de bestaande bebouwing)
- Het huidige gebruik van de bebouwing op het perceel is niet overeenkomstig de huidige randvoorwaarden van een meergeneratiewoning en bijgebouwen. Dit wordt met deze bestemmingsplanherziening opgelost.

Planologische bestemming plandeel Steenstraat 9

Het perceel had in het bestemmingsplan 'integrale herziening' nog de bestemming 'Agrarisch' (zie figuur 10). De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met daarop één bedrijfswoning. In het momenteel vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' is de bestemming 'Wonen' al toegekend aan het perceel. Een bouwvlak ontbreekt nog.

1.3.2. 'Buitengebied correctieve herziening 2004'

Dit plan betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan/Buitengebied, integrale herziening', als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast zijn nog een aantal andere wijzigingen doorgevoerd die in de praktijk naar voren waren gekomen. De systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied is met dit plan gehandhaafd. Er is geen nieuw beleid geformuleerd. In principe heeft de herziening slechts een juridisch-technisch karakter.

Wijze van inhoud bepalen

Een aanpassing in deze herziening betreft de wijze van het bepalen van de inhoud van een woning.

- In voorliggend bestemmingsplan wordt de meest recente begripsbepaling voor het bepalen van de inhoud uit het 'Bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal', 2013 gebruikt (zie ook in de regels, Wijze van meten, artikel 2.)

1.3.3. 'Buitengebied herziening 2006'

Vanuit de wens om aan te sluiten bij maatschappelijke ontwikkelingen en tegemoet te komen aan wensen van burgers die in het buitengebied wonen zijn in 2006 door de gemeente West Maas en Waal op een aantal punten de regels aangepast en is het bestemmingsplan op onderdelen herzien. Kort gezegd werd de inhoudsmaat van burgerwoningen en de oppervlaktebepalingen van bijgebouwen als te beperkend ervaren en is in deze verruimd.

Deze aanpassingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening, 2006' dat op 11 december 2008 is vastgesteld en onherroepelijk is sinds 5 maart

2009. Gelijk met deze herziening is het bestemmingsplan ook aangepast aan de inwerkingtreding van de Wro. De plankaart uit het bestemmingsplan 'Buitengebied integrale herziening' (2001) is gehandhaafd. Onderstaand worden een aantal relevante aanpassingen benoemd.

Volume burgerwoningen buitengebied

In de regels zijn ruimere bouw mogelijkheden geboden voor woningen en bijgebouwen in het buitengebied. Zo mag volgens deze herziening het bouwvolume van woningen via een ontheffingsmogelijkheid (nu afwijkingsbevoegdheid) 800 m³ bedragen. Deze verruiming geldt ook voor meergeneratiewoningen.

Wijze van inhoud bepalen

Een andere aanpassing in deze herziening betreft de wijze van het bepalen van de inhoud van een woning. De bepaling hiervan leidt geregeld tot discussie en interpretatievragen.

- *In voorliggend bestemmingsplan wordt de meest recente begripsbepaling voor het bepalen van de inhoud uit het 'Bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal' 2013 gebruikt (zie ook in de regels, Wijze van meten, artikel 2,)*

Uitbreiding meergeneratiewoningen

Oorspronkelijk was in het bestemmingsplan Buitengebied integrale herziening' (onherroepelijk 2001) een verruiming van de inhoud met maximaal 25 % toegestaan. Deze verruimingsmogelijkheid is niet opgenomen in de herziening uit 2006. De verruimingsmogelijkheden voor meergeneratiewoningen zijn nu gelijk aan die van andere burgerwoningen in het buitengebied, nl. 800 m³. Onderstaand zijn in figuur 12 de planologische mogelijkheden volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2006' opgenomen.

'Buitengebied herziening 2006', art. 15 woonbebouwing			
Adres	Omschrijving	toegestaan bij recht	via afwijking
Trambaan 3	(meergeneratie)woning	650 m ³	800 m ³
	goothoogte woning	5 m	
	bouwhoogte woning	10 m	
	bijgebouw	80 m ²	120 m ²
	goothoogte bijgebouw	3 m	
	bouwhoogte bijgebouw	6 m	
	bouwhoogte bijgebouw >120 m ²		5 m
	waarvan in gebruik als kantoor of bedrijf aan huis	50 m ²	

Figuur 12 Planologische ruimte Bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2006' gem WMW

Bijgebouwen

In deze herziening is 80 m² bijgebouwen bij recht toegestaan. Via een ontheffingsbevoegdheid kon dit vergroot worden tot 120 m².

Aan huis gebonden beroep

Een maximale maat van 50 m² mag gebruikt worden voor een praktijk- en kantoorruimte van aan huis gebonden beroepen. Zowel aangebouwde als vrijstaande bebouwing mag hiervoor gebruikt worden.

1.3.4. Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal'(2013)

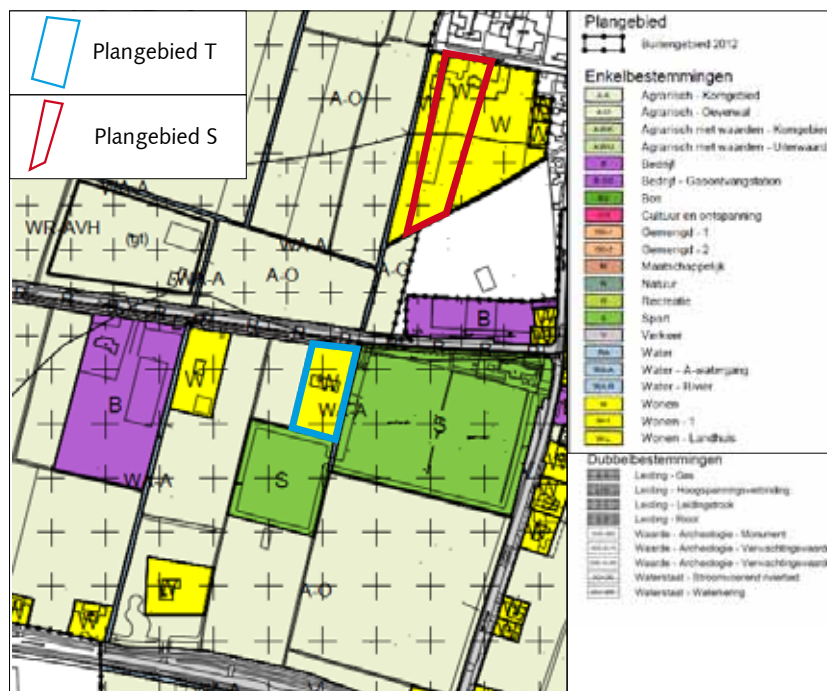
In 2013 is een geactualiseerd bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal in werking getreden. Beide plandelen hebben in dit actualisatieplan al de bestemming 'Wonen' gekregen (zie figuur 13). Wel ontbreken nog de juiste bouwvlakken en aanduidingen. Beide plandelen kennen een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - Middel' of 'Hoog'. Onderstaand worden twee relevante bouw- en gebruiksregels toegelicht.

Bijbehorende bouwwerken bestemming 'Wonen'

In dit bestemmingsplan wordt 80 m² bijbehorende bouwwerken bij recht toegestaan. Via een afwijkingsbevoegdheid te vergroten tot 150 m².

Aan huis gebonden beroep/bedrijf aan huis bestemming 'Wonen'

60 m² van de bestaande bebouwing mag gebruikt worden voor een praktijk- en kantoorruimte van aan huis gebonden beroepen. Hiervoor kunnen zowel kunnen zowel hoofdgebouwen als bijbehorende bouwwerken ingezet worden. Via een omgevingsvergunning om af te wijken voor bedrijf aan huis mag maximaal 80 m² vergund worden.



Figuur 13 Verbeelding vigerend bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal'

- Het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' kent diverse woonbestemmingen. Voor het planvoornemen aan de Trambaan en de Steenstraat zijn in overleg met de betrokkenen maatafspraken gemaakt. De grondslag vormt het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal'. In grote lijnen sluiten de bouw- en gebruiksregels voor het woongebouw aan bij de bestemming Wonen-I uit dit plan. De nieuwe vrijstaande woning op de Trambaan en de zorggeschikte woning op de Steenstraat sluiten aan bij de bestemming Wonen. Voor een zorggeschikte woning geldt een iets afwijkende goot- en nokhoogte geldt, (zie ook de bestemmingsregels, artikel 3 en 4 van voorliggend bestemmingsplan).

Onderstaand zijn in figuur 14 de belangrijkste planologische mogelijkheden voor de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen-1' benoemd, volgens het geactualiseerde en nu vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal'.

'Buitengebied West Maas en Waal' 2013 Bestemming 'Wonen'		
Omschrijving	toegestaan bij recht	via afwijking
woning	650 m ³	800 m ³
gothoogte woning	5 m	
bouwhoogte woning	10 m	
bijgebouw	80 m ²	150 m ²
gothoogte bijgebouw	3 m	
bouwhoogte bijgebouw	6 m	
bouwhoogte bijgebouw >120 m ²		5 m
waarvan in gebruik voor beroep aan huis	80 m ²	

'Buitengebied West Maas en Waal' 2013 bestemming 'Wonen-1'		
Omschrijving	toegestaan bij recht	via afwijking
gothoogte woning/woongebouw	5 m	
bouwhoogte woning / woongebouw	9,5 m	
bijgebouw (afh v opp. perceel)	80 m ² - 150 m ²	
gothoogte bijgebouw	3 m	
bouwhoogte bijgebouw	8 m	
bouwhoogte bijgebouw >120 m ²		5 m
waarvan in gebruik voor beroep aan huis	60 m ²	

Figuur 14 Planologische ruimte bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen-1' vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' 2013

- Op 27 juni 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied, West Maas en Waal vastgesteld door de gemeenteraad. Op 26 september 2013 is het bestemmingsplan in werking getreden. Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk omdat er beroep is ingesteld bij de Raad van State

1.4. Bij het bestemmingsplan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit een aantal digitale en papieren stukken. Beide versies bestaan uit de voorliggende toelichting, met de geldende regels en de verbeelding. De digitale regels vormen samen met de verbeelding de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

1.5. Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Het inleidende hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding en de bestaande situatie. Hoofdstuk 2 geeft de planbeschrijving weer, waarna in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde komt. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft diverse (milieu-)aspecten, waaronder water, archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische aspecten en de plansystematiek. Hoofdstuk 6 geeft een uitgebreide

motivatie van het voornemen. De hoofdstukken 7 en 8 gaan in op de economische uitvoerbaarheid en de regels omtrent overleg en inspraak.

- *In deze toelichting wordt in de diverse hoofdstukken en paragrafen het planvoornemen getoetst aan het relevante beleid en de milieuhygiënische aspecten. Deze 'toetsstukjes' beginnen steeds met een •.*

2. Planbeschrijving

2.1. Het voornemen

2.1.1. Algemeen

In dit postzegelplan worden twee ontwikkelingen planologisch mogelijk gemaakt. Dit kan door de combinatie van twee in de gemeente West Maas en Waal geldende beleidsstukken.

Onderliggende beleidsstukken (VAB + KWB)

Het gaat enerzijds om het regionale beleid voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB-beleid). Dit beleid is ontwikkeld om sloop van ongebruikte agrarische bedrijfsbebouwing te stimuleren in ruil voor woningbouw. De bouw mogelijkheden moeten voldoen aan de voorwaarden zoals omschreven in het VAB-beleid. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de gemeentelijke notitie 'Kleinschalige Woningbouwplannen 2009' (KWB). Hiermee wordt beoogd om het bestaande tekort aan starters- en zorggeschikt woningen te verminderen. Onder voorwaarden wordt de bouw van dit type woningen goedgekeurd.

2.2. Trambaan 3

2.2.1. Vergunde situatie 2003

Het perceel aan de Trambaan heeft volgens het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming. De huidige bewoners, familie Marcus, hebben hun planvoornemen in 2002 aan de commissie Wet Afwijkende Bestemmingsplannen (de WAB Cie) voorgelegd. De meergeneratie woning is in 2003 vergund middels toepassing van een vrijstellingsprocedure artikel 15 WRO, juncto vrijstelling artikel 5. Voor de verplaatsing is artikel 15 lid 3 toegepast. Het pand kent een bouwvolume van 625 m³, gemeten boven maaiveld, vergund volgens de meetmethode zoals in 2003 gebruikelijk was. Het vergunde hoofdgebouw en bijgebouwen zijn gebouwd volgens verleende vergunningen. De gebouwen worden niet conform de vergunning gebruikt derhalve wordt deze planologische procedure gevolgd



Figuur 15 Situatietekening bestaand gebruik Trambaan 3

2.2.2. *Bestaande gebruik anno 2013*

Het perceel is in gebruik/wordt bewoond door meerdere generaties, (echtpaar op leeftijd + de gezinnen van twee zonen met opgroeiende kinderen). Drie familieleden zijn architect en werken (inmiddels en na economische teruggang) vanuit een kantoor aan huis. Op het achtererf is in een bijgebouw een atelier gevestigd. In het decennium na vergunning, is de omvang van de gezinnen en de vanuit kantoor aan huis gevoerde bedrijven toegenomen. Het perceel en de bebouwing wordt dan ook intensief en wisselend gebruikt voor zowel werken als wonen. De zelfredzaamheid van de diverse generaties (zowel jonger als ouder) is dynamisch en is in de loop der jaren verschoven. Afhankelijk van de ontwikkeling op werk- en privévlak wordt steeds gezocht naar een optimaal gebruik van de bebouwing op het perceel. Het streven is om iedereen binnen de over drie generaties verdeelde familie op een goede manier te laten wonen en werken. De omvang van het perceel en de doordachte inrichting en bebouwing ervan bieden daartoe veel mogelijkheden en is te beschouwen als een zogenoemd Woon-Werk-erf. Ook is ingespeeld op de inmiddels vastgestelde mantelzorg. Het in 2003 vergunde atelier wordt wisselend als woon-werkruimte gebruikt. De laatste jaren brengen de ouders/grootouders veel tijd door in het buitenland. Als zij in Nederland zijn gebruiken ze een bijgebouw als woning. Het gaat om het op het bijgebouw dat achter de meergeneratiewoning ligt.

- *De aanleiding van deze bestemmingsplanherziening is het gebruik van de meergeneratiewoning door twee gezinnen en het feit dat het gebruik van het atelier/bijgebouw als woning.*

Gewijzigde meetmethode

Tegenwoordig wordt een andere meetmethode gehanteerd voor het bepalen van de inhoud van een woning dan ten tijde van het verlenen van de bouwvergunning in 2003.

Aandachtspunten

- Door het 'planologisch' wijzigen van de functie-aanduiding 'Meergeneratiewoning' in de bestemming 'Wonen- woongebouw' kan het gebruik van het gebouw als zijnde 'twee-aaneen' gebouwde woningen binnen een woongebouw worden toegestaan.
- Om het bijgebouw te mogen gebruiken als woning, kan met de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak een extra vrijstaande woning toegekend worden.

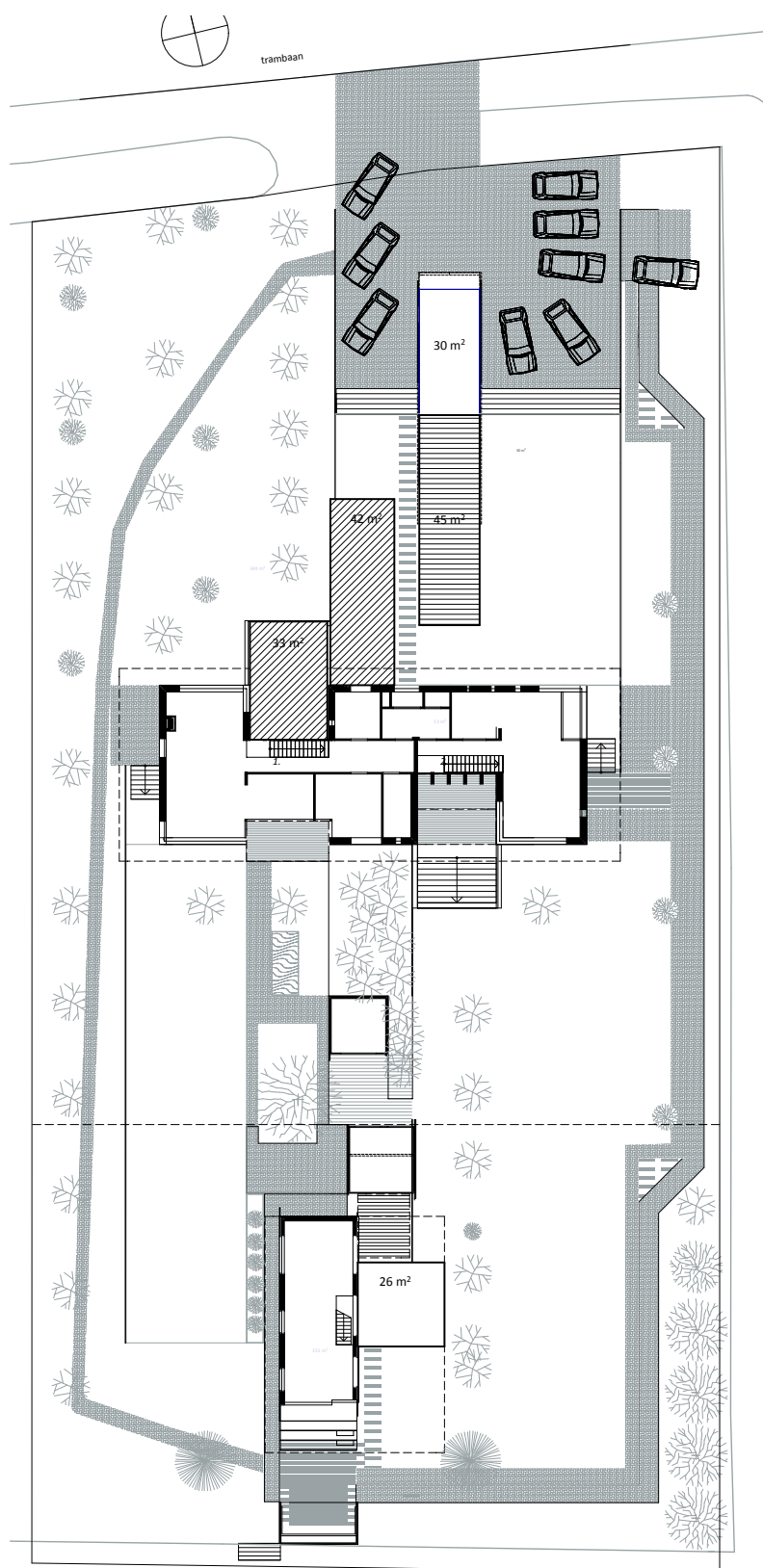
2.2.3. *Oplossing via VAB-beleid*

Op het perceel van de Steenstraat 9 bevindt zich de bebouwing van een voormalige pluimveehouderij. Conform het Vab-beleid ontstaat er door de sloop van alle voormalige bedrijfsbebouwing planologische ruimte voor diverse vormen van woningbouw, zoals de bouw van een nieuwe woning en/of een woongebouw. Onder voorwaarden mag deze ruimte ook op een ander perceel worden ingezet (zie ook paragraaf 3.3.1).

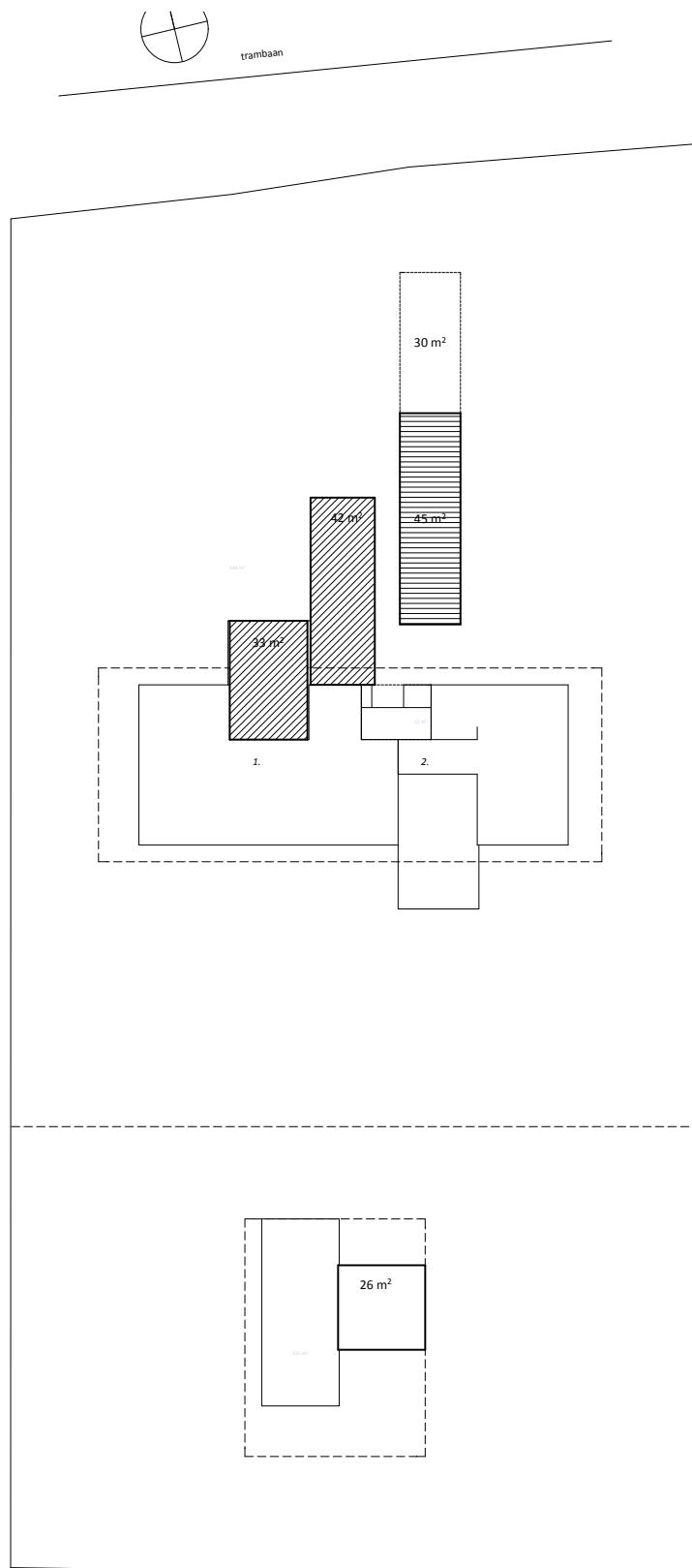
- *Om de aanwezige knelpunten op het perceel aan de Trambaan 3 planologisch te kunnen formaliseren wordt in voorliggend plan de door de sloop gegenereerde planologische ruimte voor woningbouw gebruikt op het perceel aan de Trambaan 3.*

Bouwmogelijkheden VAB-beleid

Via het VAB-beleid is het mogelijk om onder voorwaarden een woongebouw of een vrijstaande woning op te richten. Voor het realiseren van een woongebouw met een omvang van 750 m³ dient er 500 m² tot 1000 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt te worden. Voor het realiseren van een vrijstaande woning is minimaal 1000 m² aan te slopen bedrijfsbebouwing noodzakelijk. Op het perceel aan de Steenstraat



Figuur 16 Inrichtingstekening, gewenste nieuwe situatie Trambaan 3, frank marcus architecten, 26 november 2013



Figuur 17 Trambaan 3, plattergrond bouwvlakken, gewenste nieuwe situatie (excl vergunningvrij), frank marcus architecten , 26 november 2013

wordt 1500 (1497)m² aan bebouwing gesloopt. Met de omvang van deze sloop is **het** (planologisch) toegestaan op het perceel aan de Trambaan 3 één vrijstaande woning toe te voegen. Het perceel krijgt vervolgens ook twee extra adressen.

- *De raad heeft op 17 februari 2011 besloten geen woongebouwen meer toe te staan. Alleen lopende projecten mogen nog met inzet van dit beleidsstuk doorgang vinden. De afstemming over deze plannen loopt al van voor februari 2011 en kan daarom nog van de voorwaarden in deze nota gebruikmaken.*

Toepassing verdiend bouwruimte voor woongebouw

Met de sloop van 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing aan de Steenstraat is het mogelijk de huidige meergeneratiewoning aan de Trambaan 3 te wijzigen in een woongebouw waarbinnen wooneenheden gerealiseerd mogen worden. Als basis worden de bestemmingsregels voor de bestemming 'Wonen-1' van het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal' 2013 gevolgd.

Toepassing verdiende bouwruimte voor vrijstaande woning

De sloop van de nog openstaande 1000 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gebruikt om een vrijstaande woning (planologisch) toe te voegen op het perceel. Hiermee krijgt het huidige bijgebouw/atelier de bestemming voor een vrijstaande woning met de daarbij horende rechten conform het stedenbouwkundig advies van 16 februari 2011. Als basis worden de bestemmingsregels voor de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal' 2013 gevolgd.

- *De invulling van het planvoornemen is stedenbouwkundig getoetst door SAB en positief bevonden, zie ook paragraaf 2.2.4.*

Verbeelding Trambaan

Op de verbeelding en de regels die onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden weergegeven (zie ook verder H 5). Het perceel aan de Trambaan 3 wordt geschikt gemaakt voor een vrijstaande woning en een woongebouw met twee wooneenheden met elk een eigen adres. Het perceel krijgt de bestemming 'Wonen- woongebouw' en de bestemming 'Wonen'. Met daarbij de aanduiding 2 voor twee wooneenheden. Ter duiding van de toegestane woningen wordt het bouwvlak in tweeën gedeeld en krijgt het bouwvlak (voor de nu nog meergeneratiewoning) de bestemming wonen-woongebouw waarmee een woongebouw met twee wooneenheden zijn toegestaan. De aanduiding 'vrij' wordt gebruikt voor de 'nieuwe' vrijstaande woning achter op het perceel. De planologische situatie voldoet daarmee vervolgens aan het bestaande beleid en sluit aan bij de systematiek zoals die door de gemeente West Maas en Waal wordt gehanteerd.

- *Voordat de gemeente heeft besloten tot principedewerking is de bestaande bebouwing en de voorgenomen toevoeging van bijgebouwen aan de Trambaan 3 stedenbouwkundig getoetst (zie hiervoor paragraaf 2.2.4).*

2.2.4. Toetsingen SAB 2011

Op verzoek van de gemeente West Maas en Waal is het plan in 2011 tweemaal stedenbouwkundig getoetst. Onderstaand volgt kort de strekking van beide adviezen. De volledige adviezen maken als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan

Toetsing SAB 16 februari 2011

De toetsing van februari 2011 gaat om de vraag of het stedenbouwkundig gezien verantwoord is om het bijgebouw tot woning te bestemmen. SAB heeft deze vraag positief beantwoord. Onderstaand een citaat uit het advies.

-

“Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is een functieverandering van het bijgebouw geen probleem, onder de voorwaarde dat aan de uitstraling, massa en rooilijnen van het bijgebouw niets veranderd, en de bebouwingsmogelijkheden op het perceel niet worden vergroot ten opzichte van de huidige situatie.”

Toetsing SAB 26 november 2011

De toetsing van november 2011 gaat om de vraag of de toevoeging van 3 bijgebouwen stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord is. Het gaat om de bijgebouwen zoals weergegeven op tekening van oktober 2011. Ter optimalisering van het gebruik van het bijgebouw als woning wordt voor het bijgebouw een kleine uitbreiding voorzien in de vorm van een berging met kookruimte. Daarnaast worden aan de noordzijde van de bestaande meergeneratiewoning (straks woongebouw) twee nieuwe bijgebouwen voorzien (zie figuur 17). Onderstaand 2 citaten uit het advies

Advies toevoeging bijgebouwen noordzijde

“Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is de toevoeging van de bijgebouwen aan de noordzijde van de bestaande woning in principe geen probleem, mits dit op een goede en zorgvuldige wijze wordt ingepast en ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw. De afstand tot de weg is voldoende groot om een dergelijke inpassing op een zorgvuldige wijze te kunnen realiseren. Ook kan de boomgaard intact blijven”.

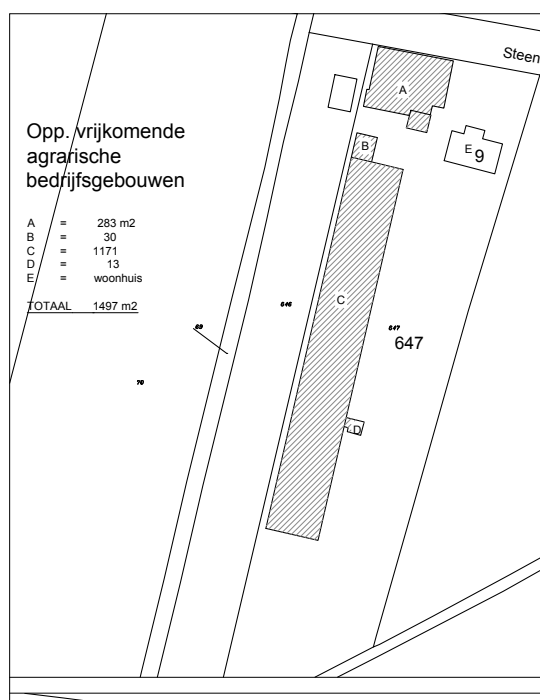
Advies toevoeging berging aan toekomstige woning

“De voorgestelde berging is akkoord indien deze in noord-zuid richting wordt gesitueerd in plaats van in een noord-west richting, waardoor deze beter deel uitmaakt van het ensemble van bijgebouwen.”

- De plannen zijn in februari en november 2011 getoetst en door SAB onder voorwaarden goed bevonden. De gemeente heeft hierop volgend op 10 januari 2012 principemedewerking verleend.
- De SAB-adviezen zijn als richtlijn gebruikt bij het invullen van de kaders van dit bestemmingsplan. De aandachtspunten uit het advies zijn uitgewerkt en weergegeven op een inrichtingstekening (zie figuur 16). Aanvullend is op de plattegrond-uit figuur 17 de bebouwing exclusief vergunningvrije bouwwerken te zien.

2.3. Steenstraat 9

Na sloop van de stallen wordt op het perceel van de Steenstraat met inzet van de nota Kleinschalige Woningbouwplannen een zorggeschikte woning geplaatst. Dit is mogelijk omdat het perceel aan de Steenstraat valt binnen de rode contour van de van de Visie Wonen en Werken. Zie figuur 18 voor de plattegrond van de te slopen bebouwing aan de Steenstraat.



Figuur 18 Situatietekening te slopen bedrijfsbebouwing Steenstraat 9

- De gemeente West Maas en Waal heeft in 2011 de nota Kleinschalige Woningbouwplannen ingetrokken. Alleen lopende projecten mogen nog met inzet van dit beleidsstuk doorgang vinden. Het planvoornemen aan de Steenstraat is al voor de intrekking van de nota aangemeld en kan daarom nog van de voorwaarden in deze nota gebruikmaken.

Verbeelding Steenstraat 9

Het perceel aan de Steenstraat krijgt de bestemming 'Wonen' met daarop een bouwvlak van 15 x 18 m. Hierop kan een zorggeschikte woning geplaatst worden van maximaal 1,5 bouwlaag. De goothoogte mag maximaal 3,8 m bedragen; de nokhoogte mag maximaal 9 m zijn. Daarnaast kan een bijgebouw worden geplaatst van bij recht 80 m² via een binnenplanse afwijking te vergroten tot maximaal 150 m², (zie figuur 19 en 20 voor het schetsontwerp en de inpassing in het straatbeeld).



Figuur 19 Vooraanzicht zorggeschikte woning Steenstraat (welstand jan. 2014 Jan Marcus)



Figuur 20 Inpassing in straatbeeld zorggeschikte woning Steenstraat (welstand jan 2014 Jan Marcus)

- *Het schetsplan voor de zorggeschikte woning is op 9 januari besproken bij welstand. De commissie heeft op hoofdlijnen akkoord gegeven op het schetsontwerp.*

2.4. Verkeer en parkeren.

2.4.1. Trambaan

Verkeer

Het plangebied ligt aan een erftoegangsweg aan de rand van de kern Boven-Leeuwen in een 60 km zone. Onsluiting vindt plaats via de Molenstraat of de Waterstraat en verder via de nu gemeentelijke van Heemstraweg richting de Prins Willem-Alexander brug, naar de A15 of via de deels gemeentelijke, deels provinciale Noord-Zuid.

- *Gezien de planologische toevoeging van woningen, kan gesproken worden van extra verkeersbewegingen. In de praktijk zijn deze te verwaarlozen en zullen geen problemen geven in het gebied.*

Parkeren

Parkeren moet op eigen terrein worden opgelost, temeer in de direct aangrenzende openbare ruimte parkeren niet is toegestaan. Dit komt door de aanwezigheid van

fietsstroken op de Trambaan. Het perceel bevat meer dan genoeg ruimte om op eigen terrein te parkeren. Voor de parkeerbehoefte wordt gerekend volgens de parkeerbeleidsregels (2012, gemeente West Maas en Waal). Uitgaande van de aanwezigheid van drie woningen, wordt gerekend met de aanleg van totaal 9 parkeerplaatsen. Dit gebaseerd op 3 x 1,9 pp voor de woningen met daarnaast 3 pp extra voor bezoekers. Zie figuur 16 voor de inrichtingstekening met daarop de parkeerplaatsen.

- *Met de aanwezigheid van 9 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voldaan aan de gestelde norm volgens de parkeerbeleidsregels 2012*

2.4.2. Steenstraat

Verkeer

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Boven-Leeuwen in een 30 km zone aan een doodlopende weg. Onsluiting vindt plaats via de Molenstraat en verder via de nu gemeentelijke Van Heemstraweg richting de Prins Willem-Alexander brug, naar de A15 of via de deels gemeentelijke, deels provinciale Noord-Zuid.

- *De verkeersbewegingen als gevolg van de extra woning zijn te verwaarlozen en zullen geen problemen geven in het gebied. Opgemerkt wordt dat daarnaast het stopzetten van de agrarische bestemming ook een afname van verkeersbewegingen met zich meebrengt.*

Parkeren

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Het perceel bevat hiertoe meer dan genoeg ruimte. Op de oprit van woning wordt voor minimaal twee naast elkaar liggende parkeerplaatsen ruimte gereserveerd Volgens de parkeerbeleidsregels (2012, gemeente West Maas en Waal) dient voor elke woning 1,9 parkeerplaats (pp) aangelegd te worden.

- *Met de aanleg van minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voldaan aan de gestelde norm volgens de parkeerbeleidsregels 2012.*

3. Beleidskader

3.1. Europees en Rijksbeleid

3.1.1. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Naast het versterken van de concurrentiekracht is er in de SVIR ook aandacht voor het faciliteren van voldoende aanbod van onderwijs, cultuur, toegankelijk groen en recreatiemogelijkheden. Dit wordt ook wel de 'quality of life' genoemd.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het motto uit de Nota Ruimte, (de voorloper van de SVIR) 'decentraal wat kan, centraal wat moet' wordt gehandhaafd. De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. Bijvoorbeeld door in de Randstad standaard snelwegen van tweemaal vier rijstroken aan te leggen. Ook zijn in de SVIR regels opgenomen om te zorgen voor een generieke basiskwaliteit (o.a. luchtkwaliteit, externe veiligheid) en bevat de teksten over ontwikkelingsplanologie en versterking van het draagvlak voor voorzieningen.

- *Gezien de aard en omvang van deze ontwikkelingen ligt de beoordelingsbevoegdheid op lokaal niveau. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen- en regels die het rijk stelt. De SVIR is geen direct relevant beoordelingskade*

3.1.2. *Besluit (algemene regels) ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna Barro) zijn gebaseerd op het beleidskader uit de SVIR regels opgenomen. Deze regels zorgen voor een normstelling voor de richtinggevende kaders uit de SVIR. De regels in het Barro moeten verplicht in bestemmingsplannen opgenomen worden.

- *Het B(ar)ro geeft kaders voor toetsing van de inhoud en opbouw van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. In al deze stukken wordt extra aandacht gevraagd voor de cultuurhistorische waarden, zowel onder als boven de grond. Onderstaand volgt hiervan de (juridische) achtergrond uit het Bro.*

Wijziging Bro ten aanzien van borging erfgoedwaarden

In artikel 3.1.6, lid 4, sub a Bro wordt benoemd dat de cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk moeten worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat de toelichting van een bestemmingsplan een analyse bevat van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied, welke conclusies daar aan worden verbonden en op welke wijze deze waarden geborgd worden in het bestemmingsplan.

- *In paragraaf 4. 8 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden van het plangebied.*

3.1.3. *Vierde Nota Waterhuishouding*

De 'Vierde Nota Waterhuishouding' (Ministerie V&W, september 1997) beschrijft de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de waterhuishouding. Hoofddoelstelling van het beleid is "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Voor de verschillende watersystemen, zoals stedelijk waterbeheer, is specifiek beleid ontwikkeld. Verder wordt nadere aandacht geschonken aan enkele onderwerpen, zogenaamde thema's, waaronder terugdringen van verdroging, reductie van emissies van diffusie bronnen en waterbodemsanering.

- *In onderhavig bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen waarin is aangegeven hoe in relatie tot de ontwikkelingen wordt omgegaan met de verschillende waterspecten (zie paragraaf 4.1.3).*

3.2. **Provinciaal beleid**

3.2.1. *Structuurvisie Gelderland*

Het Streekplan 'Gelderland 2005' wordt Structuurvisie Gelderland genoemd sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening in juli 2008. Eind 2010 is de Structuurvisie aangevuld met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

In de Structuurvisie wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie die ook in de Nota Ruimte wordt gehanteerd: 'Decentraal wat kan, centraal wat moet'. Een onderscheid wordt gemaakt tussen het provinciaal belang en het domein van de gemeente. De Provincie is vooral verantwoordelijk voor stedelijke functies en infrastructuur (rood raamwerk), natuur en water (groenblauwe raamwerk). De gemeenten en de regio's richten zich vooral op het multifunctioneel gebied. Daarnaast wordt er een beleidsmatig onderscheid gemaakt voor de gebieden met een bijzondere status; de waardevolle landschappen, de concentratiegebieden voor intensieve teelten, de ganzen- en weidevogelgebieden en groene wiggen. Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur.

Plandeel Trambaan

- Op de kaart uitwerking zoekzones verstedelijking (deelkaart Rivierenland) streekplankaart ruimtelijke structuur is te zien dat het plandeel Trambaan is benoemd als multifunctioneel gebied. In het multifunctionele gebied vindt beperkte bemoeienis van de provincie plaats. De provincie refereert qua beleid dan ook aan de Regio Rivierenland.

Plandeel Trambaan

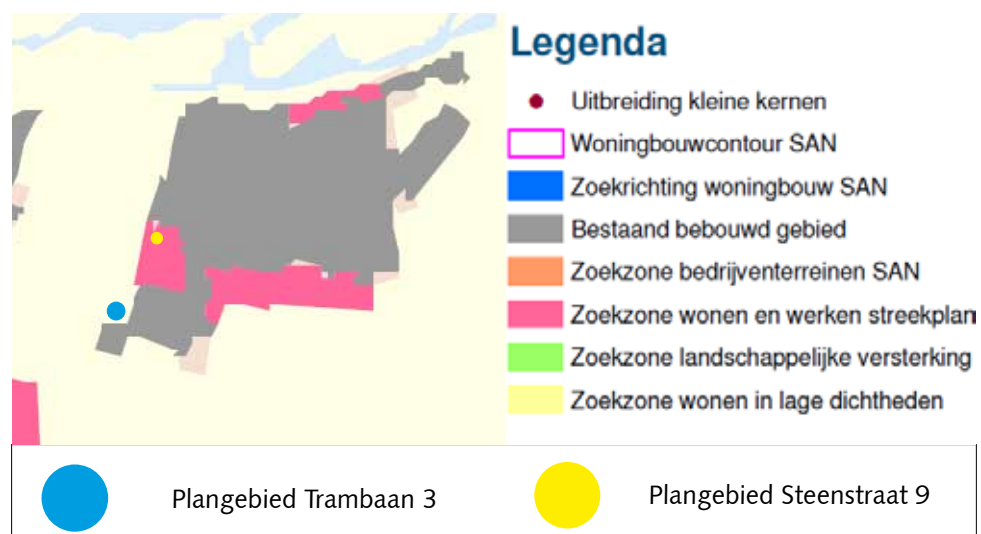
- Op de kaart uitwerking zoekzones verstedelijking (deelkaart Rivierenland) streekplankaart ruimtelijke structuur is te zien dat het plandeel Steenstraat is benoemd als Zoekzone wonen. In deze gebieden is ruimte voor het realiseren van woningbouw.

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

- Het planvoornemen bevat naast de sloop van beeldontsierende bebouwing, de ontwikkeling van een zorggeschikte/levensloopbestendige woning, het (planologisch) omzetten van een meergeneratiewoning in een woongebouw voor twee wooneenheden en een al bewoond bijgebouw bestemmen tot een vrijstaande woning. In het Gelders kwalitatief woonbeleid wordt aandacht gevraagd voor zorggeschikte woningen en de stagnerende bouwproductie van woningen in algemene zin. Voorligend plan voegt, met optimaal gebruik van al bestaande bebouwing, totaal 3 woningen, toe aan de woningvoorraad. Een van de woningen is zorggeschikt. Het plan is daarmee passend binnen het beleid van het Gelders kwalitatief woonbeleid.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Gelderland

Een van de nieuwe instrumenten waar de provincie binnen de Wro over kan beschikken is de provinciale ruimtelijke verordening. Met deze verordening kan de provincie gemeenten verplichten hun bestemmingsplannen binnen een bepaalde periode aan te passen. De verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het plan, maar ook over de toelichting of de onderbouwing. 15 december 2010 is de ruimtelijke verordening vastgesteld door Provinciale Staten. Op grond van de verordening is toevoeging van woonbebouwing binnen het bestaande bebouwde gebied mogelijk.



Figuur 21 detail kaart Verstedelijking (bron; Ruimtelijke Verordening prov Gelderland)

- *Het plangebied Trambaan 3 is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening op de kaart Verstedelijking aangewezen als 'zoekzone wonen in lage dichtheden' (zie figuur 21). Het plangebied voor de Steenstraat 9 is al in het streekplan aangewezen als zoekzone wonen. Het plangebied is niet aangewezen als 'waterwingebied', 'waardevol open gebied' of ander door de Verordening bepaalde beschermde gebieden. De planvoornemens op beide locaties zijn passend binnen de Ruimtelijke verordening.*

3.2.3. Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Het kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 bevat afspraken met de provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. Het KWP3 is op 12 januari 2010 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners.

Om tot afspraken te kunnen komen zijn regionale woonvisies opgesteld. Deze visies gaan in op de kwaliteit, de identiteit en de woonproblematiek per regio. Ze zijn in samenspraak met gemeenten en regio's ontwikkeld en ondertekend. Deze visies vormen de basis voor het opstellen van een kwalitatief woonprogramma per gemeente. Hierin staan afspraken over wat voor soort woningen er gebouwd gaan worden. Algemeen kan gezegd worden dat er met name behoefte is aan goedkopere starterswoningen en aan zorggeschikte (nultreden)woningen. De woningbehoefte in Gelderland blijkt voor de periode 2010 tot en met 2019 lager uit te komen dan in de periode 2005 tot en met 2014. Dit is onder andere gebleken uit recente prognoses van het CBS. Voor de regio Rivierenland is een netto woningbehoefte van 9800 woningen benoemd.

- *Het bestaand gebruik aan de Trambaan wordt gereguleerd door (planologische) toevoeging van een woongebouw en een extra woning. Het gebruik van het perceel door meerdere generaties sluit aan de wens van het KWP3 op het woningaanbod zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de vraag.*
- *De voorgenomen woningbouw aan de Steenstraat 9 past eveneens binnen het KWP3. Het gaat om de ontwikkeling van één zorggeschikte/levensloopbestendige woning. In het KWP3 is aangegeven dat aan dit type woningen een tekort bestaat.*

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. VAB-beleid: beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied

Algemeen

Uitgangspunt van dit beleid is dat Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsbebouwing kan worden hergebruikt voor woondoeleinden of verscheidene bedrijfsmatige doeleinden. Ook zijn er mogelijkheden in geval van sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing voor vervangende nieuwbouw. Het VAB-beleid is door de samenwerkende gemeenten in de regio Rivierenland opgesteld en is van kracht in het buitengebied van onder andere de gemeente West Maas en Waal.

Het agrarisch buitengebied van de regio Rivierenland wordt deels gekenmerkt door verouderde, soms verpauperde bedrijfsbebouwing. Het gaat vaak om niet meer in gebruik zijnde bedrijfsbebouwing. De instandhouding hiervan kan makkelijk leiden tot verrommeling van het landschap. Middels het VAB-beleid willen de samenwerkende gemeenten streven naar het vergroten van de landschappelijke kwaliteit door te stimuleren dat deze agrarische bebouwing gesloopt wordt wanneer de agrarische functie is verdwenen.

Door de opbrengsten van de extra bouwrechten te gebruiken voor het dekken van de sloopkosten van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en de kosten van landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing, denken de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten.

Alleen in de situatie waarin verbouw van de vrijgekomen agrarische bedrijfsruimte tot woonruimte niet mogelijk of wenselijk is, is sloop en vervangende nieuwbouw toegestaan. Monumentale bebouwing mag niet worden gesloopt, evenals bebouwing die door de gemeente als karakteristiek of beeldbepalend is bestemd.

VAB-regeling woongebouw

Ter stimulans bestaat binnen dit beleid de mogelijkheid om - in ruil voor de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen – een woongebouw en, in sommige gevallen, een woning op te richten.

De volgende regeling is van toepassing voor sloop en vervangende nieuwbouw van woongebouwen:

Nieuwbouw woongebouwen	
te slopen bedrijfsbebouwing	maximale omvang nieuwbouw
0 - 500 m ² bedrijfsbebouwing	Bouw woongebouw niet mogelijk
500 - 1000 m ² bedrijfsbebouwing	Bouw woongebouw van maximaal 750 m ³
1000 - 2500 m ² bedrijfsbebouwing	Bouw woongebouw van maximaal 1200 m ³
> 2500 m ² bedrijfsbebouwing	Bouw woongebouw van maximaal 1600 m ³

Daarnaast geldt de voorwaarde dat de oppervlakte van een nieuw woongebouw maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen (reductie bebouwd oppervlak van minimaal 50%)

In principe dient de nieuwbouw plaats te vinden in de directe nabijheid van het reeds aanwezige hoofdgebouw. Alleen wanneer een initiatiefnemer kan aantonen dat nieuwbouw op een andere locatie vanuit het oogpunt van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit de voorkeur verdient, kan de nieuwbouw plaatsvinden op grotere afstand van het bestaande hoofdgebouw of zelfs op een ander perceel. Hierbij geldt dat de initiatiefnemer bij functieverandering moet aantonen waarom herbouw op een andere locatie de ruimtelijke kwaliteit versterkt

- *De raad heeft op 17 februari 2011 besloten geen woongebouwen meer toe te staan. Alleen lopende projecten mogen nog met inzet van dit beleidsstuk doorgang vinden. De afstemming over deze plannen loopt al van voor februari 2011 en kan daarom nog van de voorwaarden in deze nota gebruikmaken.*

Toepassing VAB-regeling in onderhavig plan

Het gaat om de sloop van totaal 1479 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing op het plangebied aan de Steenstraat 9. De aard en maatvoering van de bebouwing van de vroegere pluimveeschuur is ongeschikt om te verbouwen voor andere functies. In dit plan wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in bepaalde situaties de bouw-mogelijkheden die ontstaan door de sloop van bedrijfsbebouwing in te zetten op het plangebied aan de Trambaan. Onder voorwaarden is het mogelijk een woongebouw of een vrijstaande woning op te richten:

- Voor het realiseren van een woongebouw van 750 m³ is minimaal 500 m² aan te slopen bedrijfsbebouwing noodzakelijk.

- Voor het realiseren van een vrijstaande woning is minimaal 1000 m² aan te slopen bedrijfsbebouwing noodzakelijk.
- *Op het perceel aan de Steenstraat wordt 1500 (1497)m² aan bebouwing gesloopt. Met de omvang van deze sloop is het (planologisch) toegestaan op het perceel aan de Trambaan 3 een woongebouw van maximaal 750 m³ en één vrijstaande woning toe te voegen.*
- Het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden van het VAB-beleid. Alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Deze bebouwing heeft deels een verpauperde en deels een industriële uitstraling. Door de sloop zorgt de initiatiefnemer voor verbetering van de omgevingskwaliteit. Daarnaast wordt met de (planologische) invulling van een woongebouw en één vrijstaande woning recht gedaan aan de wens om met meerdere generaties optimaal gebruik te maken van het beschikbare perceel aan de Trambaan.

3.3.2. *Structuurvisie Rivierenland 2004 - 2015*

De Structuurvisie Rivierenland is indertijd opgesteld als bouwsteen in het kader van het Streekplan Gelderland 2005. De Structuurvisie 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.

Voor wonen en werken acht de structuurvisie het Experiment Ruimtelijk Beleid leidend. (Inmiddels vervangen door de uitwerking zoekzones uit 2006). De verhouding tussen te bouwen huur- en koopwoningen moet veranderen. Het doel is om meer huur-, starters- en seniorenwoningen te realiseren. Daarbij moet ook gekeken worden naar de verhouding tussen het aantal eengezinswoningen en meergezinswoningen. Ook moeten de mogelijkheden voor herstructurering van bestaande bouw worden bekeken.

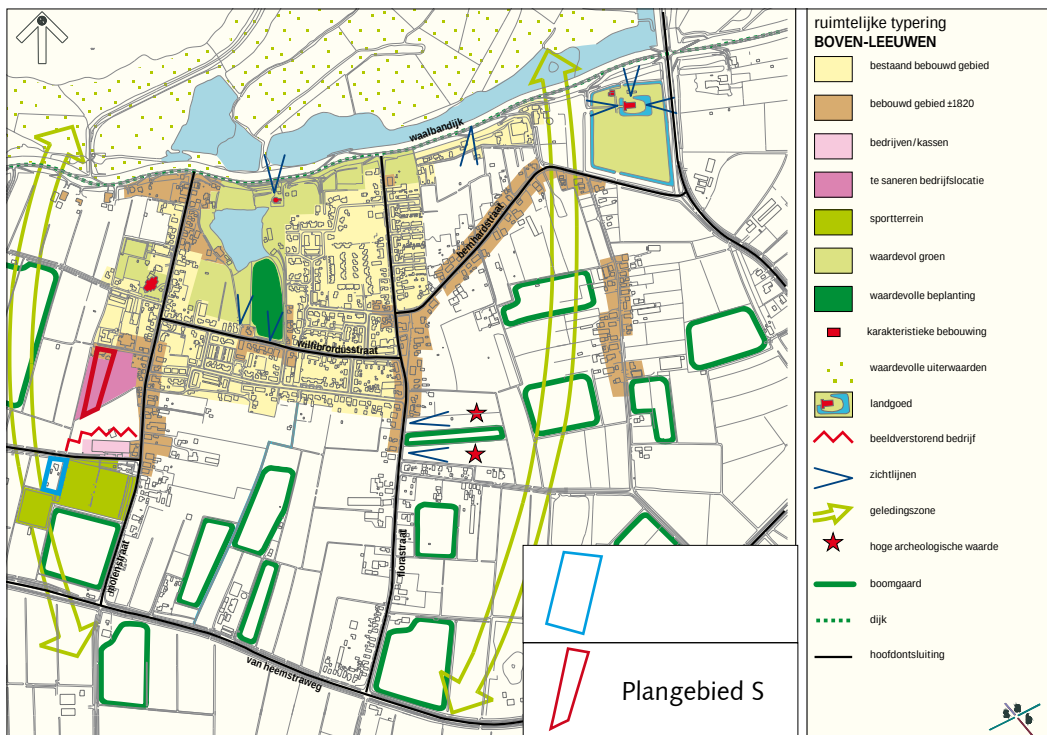
- *Het planvoornemen sluit aan bij de wens naar meer seniorenwoningen en meergezinswoningen uit de structuurvisie Rivierenland. Indirect wordt door de bouw ook de positie van starters verbeterd.*

3.3.3. *Regionale woonvisie*

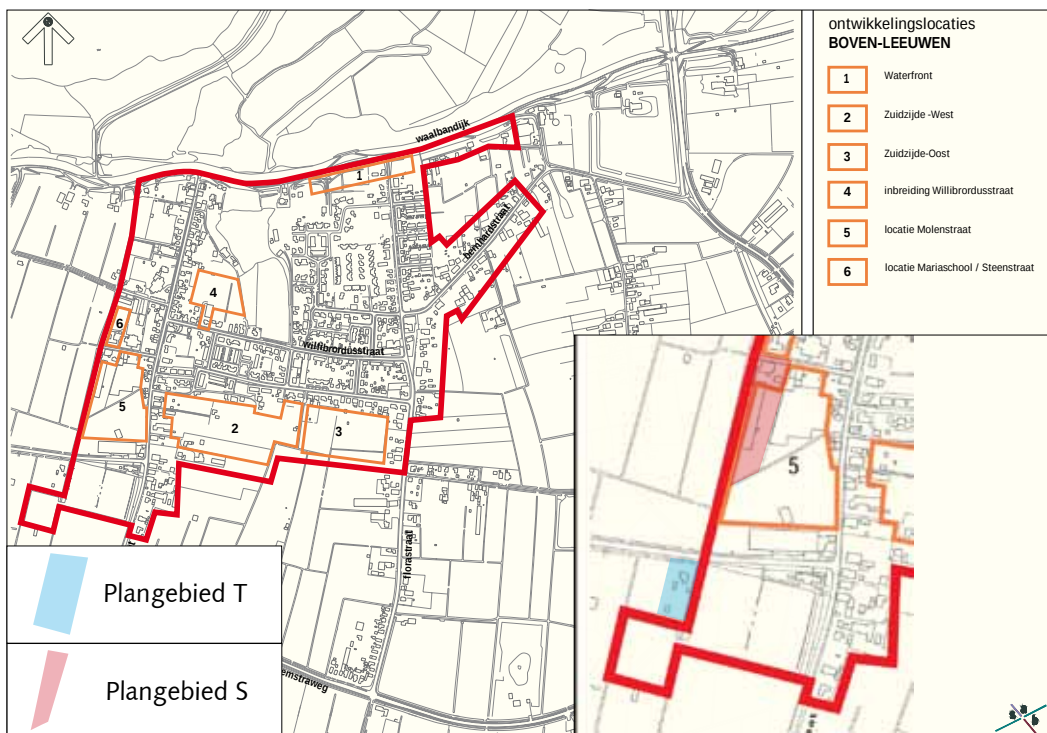
Voor het woonbeleid zijn regionale woonvisies opgesteld. Deze visies gaan in op de kwaliteit, de identiteit en de woonproblematiek per regio. Ze zijn in samenspraak met gemeenten en regio's ontwikkeld en ondertekend. Deze visies vormen de basis voor het opstellen van een kwalitatief woonprogramma per gemeente. Hierin staan afspraken over wat voor soort woningen er gebouwd gaan worden.

In de meeste regio's zijn i.s.m. corporaties afspraken gemaakt over de periode tot en met 2019. In deze periode zal extra aandacht gaan naar starters- en seniorenwoningen. In januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 goedgekeurd.

- *Het voornemen tot het bouwen van een zorggeschikte woning en het gebruik van de bebouwing op één perceel door meerdere generaties sluit aan bij het regionale beleid.*



Figuur 22 Ruimtelijke typering Boven-Leeuwen (Bron: Ontw. visie Wonen en Werken 2002, gem WMW)



Figuur 23 Ontwikkelingslocaties Boven-Leeuwen (Bron: Ontw. visie Wonen en Werken 2002, gem WMW)

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. *Ontwikkelingsvisie gemeente West maas en Waal*

De provincie heeft alle gemeenten in Gelderland gevraagd een visie op te stellen inzake de ontwikkeling van het stedelijk gebied. Ten aanzien van woningbouw geldt een voorkeur voor ruimtelijk beleid dat gericht is op het benutten van inbreidingslocaties. Daarop heeft de gemeenteraad in december 2002 de "Ontwikkelingsvisie wonen en werken" vastgesteld. Met deze ontwikkelingsvisie wordt inzicht gegeven in de te ontwikkelen locaties voor woningbouw en bedrijven tot 2010 met een doorkijk naar de langere termijn.

Door de huidige economische crisis en de stand van zaken van de ontwikkeling van woningbouw in onze gemeente, is het bestaande beleid, waaronder deze "Ontwikkelingsvisie wonen en werken" tegen het licht gehouden. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeenteraad besloten geen nieuwe woningbouwprojecten meer in ontwikkeling te nemen. De in ontwikkeling zijnde woningbouwprojecten lopen wel door. Het aangepaste beleid houdt in dat er tot 2020 totaal nog 845 woningen gebouwd mogen worden.

Onderstaand volgen kort enkele voor dit planvoornemen relevante citaten uit de ontwikkelingsvisie.

Ruimtelijke typering Boven-Leeuwen

"In het dorp ontbreekt een duidelijk dorpshart. Bundeling van activiteiten en functies is noodzakelijk (ISV-project in gemeentelijke ISV-Nota). In de kern bevinden zich nog enkele bedrijven. Met name de meubeltoonzaal aan de Trambaan is een storend element met haar grootschalige bebouwing. De instandhouding van de leefbaarheid van deze kern vraagt om ruimte voor winkelveorzieningen en woningbouw voor starters en senioren (Strategisch woonbeleidsplan), alsmede uitbreidingsmogelijkheden voor lokale bedrijvigheid. In het gebied is sprake van kwel en een slechte afvoer vanuit het stedelijk gebied. De afvoercapaciteit van het aanwezige oppervlaktewater is beperkt. Dit geldt voor alle genoemde locaties. Bij de ontwikkeling dient hieraan voldoende aandacht te worden besteed".

Plandeel Steenstraat

- *Op de kaart Ruimtelijke Typering is te zien dat het plandeel Steenstraat deel uit maakt van een te saneren bedrijfsterrein (zie figuur 22). Deze sanering betreft ondermeer het planvoornemen aan de Steenstraat, nl. het slopen van de voormalige bedrijfsbebouwing van de pluimveehouderij. Het plandeel aan de Steenstraat ligt binnen de rode contour en valt onder ontwikkelingsgebied 5. Ontwikkelingsgebied 5 'locatie Molenstraat' wordt in de visie als volgt getypeerd.*

Ontwikkelingslocatie Molenstraat

"De locatie ligt aan de westzijde van Molenstraat. Met deze locatie kan het gat in de lintbebouwing worden opgevuld en kan bebouwing ontwikkeld worden tot aan de rode contour (afronding van de dorpskern). Op het terrein is nu nog een agrarisch bedrijf aanwezig maar de kans is aanwezig dat de bedrijfsvoering binnen enkele jaren wordt stopgezet. De gronden zijn in particulier eigendom."

Typering woonmilieu, landelijk wonen

"Het woonmilieu is landelijk op de overgang van bebouwd gebied naar het landelijk gebied. Het perceel is geschikt voor woningbouw in de vorm van vrijstaande en dubbele woningen."

Plandeel Trambaan

- *Het plandeel aan de Trambaan is in de visie niet speciaal aangewezen als potentiële woningbouwlocatie maar ligt pal naast de rode contour (zie figuur 23). Op de kaart Verstedelijking uit de Ruimtelijke Verordening van de provincie Gelderland valt het gebied in de zoekzone 'Wonen in lage dichtheden. Aan de Trambaan gaat het om een in de loop van de jaren gegroeid gebruik. Het bestaande gebruik (door diverse huishoudens, verdeeld over meerdere generaties) valt zeker als passend binnen de nu zo veelgenoemde participatiesamenleving te bezien. De wijze van uitvoering van de bebouwing en inrichting van het terrein is kwalitatief zeer hoogwaardig en met veel aandacht uitgevoerd.*

Plandeel Steenstraat

- *De voorgenomen woningbouw aan de Steenstraat heeft levert een positieve bijdrage aan de bestaande vraag naar zorggeschikte woningen (zie figuur 20). Voor het uitwerken van de bouw worden de criteria gevolgd die gelden voor zorggeschikte woningen.*

3.4.2. Beleidsnota Kleinschalige woningbouwplannen 2009

Het doel van deze nota is het vormen van een afwegingskader waarbinnen wordt aangegeven hoe omgegaan wordt met individuele verzoeken voor kleinschalige woningbouwplannen, zodat het beleid hieromtrent actueel, helder en eenduidig wordt. In deze beleidsnota worden toetsings- en beoordelingscriteria opgesteld aan de hand waarvan de binnengekomen verzoeken om kleinschalige woningbouw-plannen zullen worden beoordeeld. Onder kleinschalige woningbouw wordt verstaan de niet substantiële bouwaanvragen (max 2 woningen) die een bijdrage leveren aan de algehele (ruimtelijke) kwaliteit van de kern.

Met de toetsings- en beoordelingscriteria wil de gemeente ervoor zorgdragen dat de behandeling van bovengenoemde verzoeken niet op grond van willekeur plaatsvindt, maar dat wordt zorggedragen voor realisatie van de functioneel en ruimtelijk meest gewenste projecten. Hiermee wordt zoveel mogelijk ingespeeld op het waarborgen en realiseren van ruimtelijke kwaliteit

Inbreiding is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- Een locatie die aan drie zijden direct wordt omgeven door stedelijke functies danwel dient als afronding van de kern of vervanging van bestaande bebouwing c.q. ruimte van stedelijke functies betreft.
 - volkshuisvestelijk verantwoord is, waarmee o.a. zorggeschikte woningen bedoeld worden. Een zorggeschikte woning kent 1 tot 1½ bouwlaag, gebouwd volgens woonkeur en geschikt voor gebruik door senioren/zorgbehoevenden
 - stedenbouwkundig verantwoord is.
- *De bouw van een zorggeschikte woning aan de Steenstraat is mogelijk met toepassing van de Beleidsnota kleinschalige woningbouwplannen 2009. Het voornemen is volkshuisvestelijk verantwoord omdat het de realisatie van 1 zorggeschikte woning betreft op een locatie die aan 3 zijden omgeven wordt door stedelijke functie. Het bouwplan hiervan is stedenbouwkundig verantwoord omdat de woningbouw aansluit bij de al bestaande bebouwing in de omgeving. Bovendien verbetert door de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing de ruimtelijke kwaliteit binnen de kern. De gemeente heeft het bouwplan beoordeeld op basis van de beleidsnota en op 9 januari 2014 voor welstand akkoord bevonden.*
 - *De beleidsnotitie kleinschalige woningbouwplannen is op 17 februari 2011 ingetrokken door de gemeente. Lopende projecten met principemedewerking van de gemeente vallen nog onder de beleidsruimte van deze nota. Deze projecten kunnen na indiening van een bouwplan in procedure genomen worden. Het voornemen aan de Steenstraat is één van de projecten waar al principemedewerking voor bestond.*

3.4.3. *Structuurvisie Buitengebied 2020*

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in ons land van kracht geworden. Voor gemeenten betekent dat, dat zij een structuurvisie moeten opstellen. De gemeente West Maas en Waal heeft voor wat betreft haar buitengebied aan die verplichting voldaan door het opstellen van de Structuurvisie Buitengebied 2020 in 2010.

Deze structuurvisie bevat een brede visie op de toekomst van het buitengebied en vormt het beleidskader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. De visie bestaat uit twee delen. Het eerste deel gaat in op de noodzakelijke inventarisatie en analyse van het plangebied, terwijl het tweede deel de daadwerkelijke visie voor de toekomst op het plangebied omschrijft.

- *De analyse en visie uit de structuurvisie wordt gevolgd en verder uitgewerkt in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente en in de diverse bestemmingsplannen die worden uitgewerkt voor het buitengebied.*

3.4.4. *Landschapsontwikkelingsplan West Maas en Waal*

De in 2010 vastgestelde Structuurvisie Buitengebied vormt een voorbode van het LOP. De doelen ten aanzien van de ruimtelijke, maar vooral ook landschappelijke ontwikkeling zijn hierin reeds vastgelegd. Daarnaast geeft de structuurvisie richting aan een aantal specifieke opgaven die in het LOP worden uitgewerkt in handreikingen.

West Maas en Waal heeft een groot buitengebied. Het uitgangspunt is dat het onderscheid tussen kom, oeverwal en uiterwaard behouden moet blijven en waar mogelijk versterkt moet worden om zo de eigenheid en leesbaarheid van het landschap te bewaren.

De basisvisie richt zich op het waarborgen en behouden van de basiskwaliteit van het landschap. Daarbij staat het behouden en versterken van de karakteristieke elementen van de verschillende landschapstypen voorop." De erven maken wezenlijk onderdeel uit van de verschillende landschapstypen en dragen bij aan de gewenste landschappelijke versterking door een goede inpassing en het gebruik van de juiste beplantingssoorten. Elk voorkomend landschapstype heeft zijn eigen karakteristieke erven.

De handreikingen uit het LOP voor de landschappelijke inpassing hebben betrekking op de volgende aspecten:

- landschappelijke versterking en inpassing erven;
- zoekzones landschappelijke versterking en kernranden;
- waterberging;
- versterken natuurwaarden;
- vergroten recreatieve beleefbaarheid.

- *Beide plandelen maken deel uit van de oeverwal en maken deel uit van het overgangsgebied naar de kern Boven-Leeuwen.*

Kenmerken oeverwallen

De oeverwallen zijn parallel aan de rivieren gelegen en vormden door hun hogere en droge ligging de oudste bewoningplaatsen langs de rivier. Karakteristiek voor de oeverwallen is de kleinschalige structuur met onregelmatige blokverkavelingen, verspreid liggende wegen en een verspreid patroon van bebouwings- en landschapselementen. Iconen op de oeverwal zoals oude gemalen, kastelen en buitenplaatsen met bijbehorende landschapselementen zoals bosschages, waterpartijen, lanen etc.

laten de rijke historie van het gebied zien. Behoud van deze elementen is belangrijk voor de identiteit van het gebied. Vanwege de vruchtbare grond zijn de oeverwallen van oudsher geschikt voor fruitteelt. De vele boomgaarden waarvan enkele zelfs nog met hoogstambomen, vormen kenmerkende landschapselementen op de oeverwal. Oude wielen en kolken herinneren aan tijden dat de dijken nog wel eens doorbraken en liggen nu als cultuurhistorische relictten achter de dijken op de oeverwal. De dijken vormen nu de begrenzing van de oeverwal en liggen als herkenbare lijnen in het landschap. Ze vormen belangrijke routes voor u als bewoner/gebruiker, de recreant en de toerist. De oude lint- en dijkstructuren met karakteristieke bebouwing en zichtlijnen naar het achterliggende landschap vormen belangrijke cultuurhistorische kenmerken op de oeverwal die gewaarborgd moeten blijven. Geleidelijke overgangen van lint naar landschap zijn hier erg belangrijk, waarbij de balans tussen groen en bebouwing in evenwicht moet zijn.

Aanbevelingen voor landschappelijke inpassing oeverwallen

Ingezet wordt op het onderhouden, behouden en ontwikkelen (met inheems en streekeigen beplantingsmateriaal) van goede erfbeplantingen, kavelgrensbeplantingen, (hoogstam)boomgaarden, wielen en kleinschalige open ruimte

Relatie LOP met inrichting plandeel Trambaan

Het plandeel van aan de Trambaan is al ingericht overeenkomstig de aanwijzingen uit het LOP. Op het terrein wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen beplanting. Een kenmerkend onderdeel is de hoogstamboomgaard aan de voorzijde van het perceel. De nog toe te voegen bijgebouwen zullen met zorg voor de omgeving en de bestaande beplanting worden ingepast (zie figuur 16 voor een inrichtingstekening)

Relatie LOP met inrichting plandeel Steenstraat

Het plandeel aan de Steenstraat ter hoogte van de woninbouw aan de noordzijde wordt ingericht ten behoeve van de bestemming wonen met tuin. Het overige terrein wordt na de sloop van de bedrijfsbebouwing vooralsnog ingericht als grasland. Pas als de definitieve terreinindeling duidelijk is, zal het terrein definitief ingericht worden. De aanwijzingen uit het LOP zullen hierbij gevolgd worden,

3.4.5. Welstandsnota gemeente West Maas en Waal

In de welstandsnota van West Maas en Waal staat beschreven aan welke eisen het uiterlijk van een bouwwerk moet voldoen. Bij de behandeling van bouw aanvragen speelt deze nota dus een belangrijke rol. De welstandsnota is een duidelijk en objectief toetsingskader voor de welstandscommissie. En voor de inwoners van West Maas en Waal biedt de nota meer inzicht in deze toetsing door de commissie en – minstens zo belangrijk - meer zekerheid vooraf over de haalbaarheid van bouwplannen. Naast algemene en gebiedsgerichte criteria zijn in de welstandsnota voorwaarden opgenomen voor veel voorkomende, kleine bouwplannen.

- *De bebouwing aan de Trambaan is destijds al voorgelegd aan welstand en akkoord bevonden. Uitgezonderd de toevoeging van 3 bijgebouwen zijn geen bouwplannen voorzien. De toevoeging van de bijgebouwen is stedenbouwkundig getoetst door SAB en akkoord bevonden (zie ook 2.2.5)*
- *De bebouwing van het plandeel Steenstraat 9 valt onder de criteria die zijn opgesteld voor de 'Dorpskern'. De architectuur en materialisering van de bebouwing is afgestemd op de omgeving. Het ontwerp voor de Steenstraat is inmiddels ingediend bij welstand en op 9 januari 2014 goedgekeurd.*

3.4.6. *Conclusie beleidstoetsing*

Binnen het planvoornemen wordt aan de Steenstraat 9, na sloop van de bedrijfsbebouwing, de bouw van een zorggeschikte woning mogelijk gemaakt. Aan de Trambaan wordt het bestaande atelier/bijgebouw planologisch bestemd als vrijstaande woning. De huidige woning krijgt de bestemming woongebouw met daarin minimaal twee wooneenheden. Deze woningen dragen bij aan het draagvlak van voorzieningen in de kern en spelen in op de lokale behoefte meer specifiek op gewenst gebruik ontworpen woningen. De sloop van de bedrijfsbebouwing zorgt tevens voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de directe omgeving.

- *Het plan is passend binnen de zowel het provinciale, regionale en gemeentelijk beleid*

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1. Water

4.1.1. *Beleid diverse partijen*

Het waterbeleid is op Europees niveau vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water en op nationaal niveau in de Waterwet. Op lokaal niveau is het beleid van het Waterschap Rivierenland richtinggevend in de vorm van Keur en Watertoets. Dit beleid wordt geconcretiseerd in het verkavelingsplan en het bestemmingsplan van de betreffende gemeentes.

De waterpartners in West Maas en Waal:

- Rijkswaterstaat is als beheerder verantwoordelijk voor de Rijkswateren.
- De provincie Gelderland verzorgt de doorvertaling van het landelijk beleid en is operationeel beheerder van het grondwater.
- Waterschap Rivierenland verzorgt het operationele waterbeheer binnen de gemeente. Dit betekent het peilbeheer en onderhoud van het oppervlaktewater. Ook initiëren zij veelal de projecten gericht op verbetering van het watersysteem (waterkwaliteit, ecologie en veiligheid).
- De gemeente West Maas en Waal draagt de zorg voor de efficiënte inzameling van regen- en afvalwater. Zij beheert het rioleringsstelsel in de gemeente en is tevens beheerder van de openbare ruimte.
- De grondeigenaren verzorgen het onderhoud van de niet-leggerwaterlopen en de ontwatering van het eigen perceel.

Waterschap Rivierenland

In de regio is het Waterschap Rivierenland de waterbeheerder. Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan een veilig en schoon Rivierenland' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels

Het beleid uit het Waterbeheerplan is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anderszins via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater. Daarnaast dient afhankelijk van de keuze van de oplossing de versnelde afvoer van het verhard oppervlak te worden gecompenseerd.

Grondwater

Ter voorkoming van grondwateroverlast bij bestaande en nieuwe bebouwing gelden richtlijnen voor een bepaalde drooglegging. Dit is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Er wordt uitgegaan van het zomerpeil. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast

te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseert het waterschap om hier nader onderzoek naar te doen. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen. In gebieden met rivierkwel dient aangetoond te worden dat een T=10 hoogwatersituatie op de rivier in combinatie met de T=2 winterbui volgens Buijsman en Velds niet leidt tot onacceptabele peilstijgingen en afvoeren.

Compensatieverplichting Waterschap Rivierenland

Om wateroverlast voor de omgeving te voorkomen vraagt het Waterschap Rivierenland om in geval van een substantiële toename van verharding deze te compenseren. Dit betekent een compensatieverplichting in stedelijk gebied bij een toename van meer dan 500 m² verharding en in landelijk gebied van meer dan 1500 m² verharding. Dit betekent dat voor de oppervlaktes boven de genoemde oppervlaktes een compensatieplicht van 436 m³ per 10.000 m² gevraagd wordt.

Waterplan gemeente West Maas en Waal

Om water een volwaardige plek te geven binnen de gemeentelijke beleidsvorming heeft de gemeente West Maas en Waal samen met het Waterschap Rivierenland een waterplan opgesteld. Het waterplan is in 2006 vastgesteld. Het Waterplan heeft de status van kaderstellend beleidsplan. Het plan kent geen directe planologische doorwerking. De geformuleerde waterdoelstellingen dienen wel door te werken in ruimtelijke afwegingen.

Het Waterplan formuleert de doelstellingen die deze partijen hebben voor het toekomstige waterbeheer binnen de gemeente. Het streven is gericht op het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem en een duurzame waterketen. Daarnaast dient het oplossingen te formuleren voor bestaande knelpunten ten aanzien van waterkwantiteits- en kwaliteitsproblemen. Tot slot moet het Waterplan de gemeente West Maas en Waal voorbereiden op het toekomstige waterbeheer. De voor dit planvoornemen relevante aandachtspunten uit het waterplan zijn:

- onvoldoende ruimte voor berging in bestaand watersysteem;
- onvoldoende afvoercapaciteit op enkele locaties binnen het huidige watersysteem;
- spanning tussen ruimtelijke ontwikkelingen en het aspect water;
- capaciteitsproblemen in het rioolstelsel en hierdoor voorkomen van watercapaciteitsproblemen door overstortingen;
- volledige afkoppeling gevraagd bij nieuwbouw en renovatieprojecten.

Gemeentelijke compensatievraag

Kleine plannen, tot een toename van 500 m² verhard oppervlak, hebben vaak alleen lokaal invloed op het watersysteem. Voor deze plannen geldt een kleine compensatievraag vanuit de gemeente West Maas en Waal. Dit houdt in dat bij toename van bebouwing onder de 500 m² de realisatie van een compensatiemogelijkheid van 200 m³ per 10.000 m² gevraagd wordt.

- *De gemeente West Maas en Waal heeft op 6 december 2012 de gemeentelijke compensatieplicht laten vervallen. Voor de planvoornemens aan de Trambaan en de Steenstraat geldt daarom dat compensatie pas geldt bij toename van 500 m² verharding.*

Hemelwater bovengronds aanbieden aan de perceelsgrens

De gemeente West Maas en Waal wil graag dat het hemelwater bovengronds aan de perceelsgrens wordt aangeboden. Dit vanwege:

- het voorkomen van foutieve aansluitingen (vuilwateraansluitingen op een hemelwaterriool en andersom);
- de bewoners bewust maken van de aanwezigheid en de afvoer van hemelwater;
- het water zichtbaar en beleefbaar in het straatbeeld te brengen;

- de verschillende waterstromen (vuilwater en hemelwater) beheerbaar en controleerbaar te maken en te houden voor de gemeente.

Geen infiltratie in kernen West Maas en Waal

In de kernen van de gemeente West Maas en Waal is infiltratie en het gebruik van krattensystemen niet meer toegestaan. Bij nieuwbouw en renovatieprojecten zal er volledig afgekoppeld moeten worden. Infiltreren zal gezien de hoge grondwaterstanden niet of nauwelijks mogelijk zijn. Dit beleid is na te lezen op pag. 42 van het waterplan van de gemeente West Maas en Waal.

- *In de watertoets worden bovengenoemde beleidsuitgangspunten getoetst voor de planvoornemens aan de Trambaan en de Steenstraat, zie hiervoor paragraaf 4.1.3.*

4.1.2. Watertoets algemeen

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het overleg met de waterschappen, de provincie en het rijk bij de voorbereiding van een bestemmingsplan voorgeschreven. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met de waterbeheerder. Het gaat niet om een toets achteraf.

Afstemming Waterschap

In overleg met het waterschap wordt in het kader van de watertoets afgesproken welke normen van toepassing zijn. In principe dient voor alle uit- en inbreidingsprojecten (feitelijk alle Wet ruimtelijke ordening gerelateerde projecten) een natte paragraaf en een onderbouwend waterhuishoudkundig plan te worden opgesteld, waarin (de aanpassingen van) het watersysteem en de riolering zijn uitgewerkt. In het reguliere watertoetsoverleg wordt per geval bekeken welke omvang het onderzoek en de natte paragraaf dient te krijgen. Kleinschalige projecten kunnen op die wijze op efficiënte wijze het watertoetsstraject doorlopen.

- *Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie.*

Afstemming gemeente

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert de gemeente West Maas en Waal het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen (hergebruik), buffering en afvoer doorlopen. De doelstelling is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Hergebruik van schoon hemelwater wordt gestimuleerd.

Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden aan het al aanwezige gemengde rioolstelsel. De gemeente staat 'postzegel afkoppeling' (elk perceel op zich afkoppelen) niet voor, vanwege de bijna onbeheersbare situatie die dat oplevert.

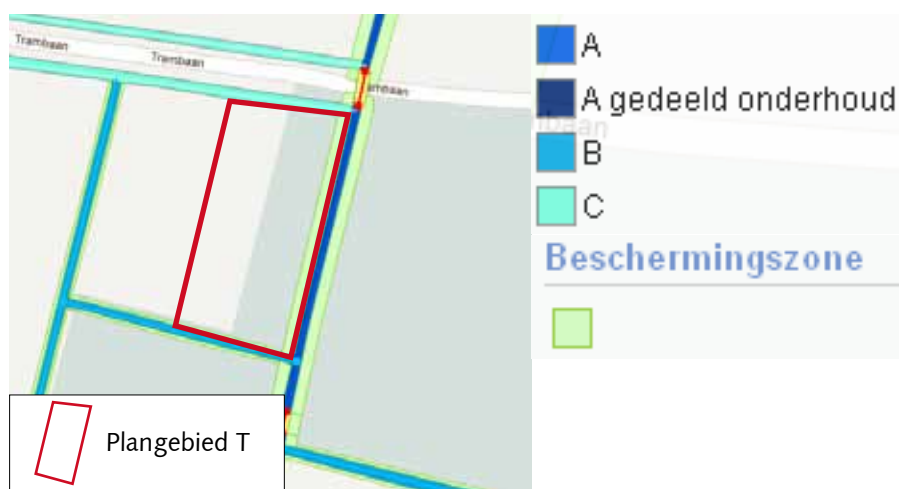
- *Beide plandelen maken deel uit van het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal en krijgen een woonbestemming. Het plandeel Steenstraat 9 is inmiddels compleet omringd door bebouwing. Het plandeel Trambaan 3 ligt tussen sportvelden en weilanden. De nieuwe hydrologische situatie mag niet slechter worden dan de bestaande. Voor beide plandelen is het uitgangspunt dat het riool- en hemelwater gescheiden wordt aangeboden. Voor hemelwater geldt dat dit bovengronds moet worden afgevoerd en aan de perceelsgrens wordt aangeboden. Belangrijk daarbij is het waarborgen van voldoende opvangcapaciteit voor hemelwater.*

4.1.3. Watertoets Trambaan en Steenstraat

Leggerkaart algemeen

Op de leggerkaart van Waterschap Rivierenland zijn ondermeer alle A- B- en C-watergangen en bijbehorende beschermingszones weergegeven. Alle werkzaamheden in watergangen of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunningsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud.

Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor A-watergangen is die strook 4 meter breed, gemeten uit de insteek. Voor B-watergangen is de strook 1 meter breed. C-watergangen hebben geen beschermingszone.



Figuur 24 Leggerkaart Trambaan 3 (Bron: Waterschap Rivierenland)

Leggerkaart Trambaan

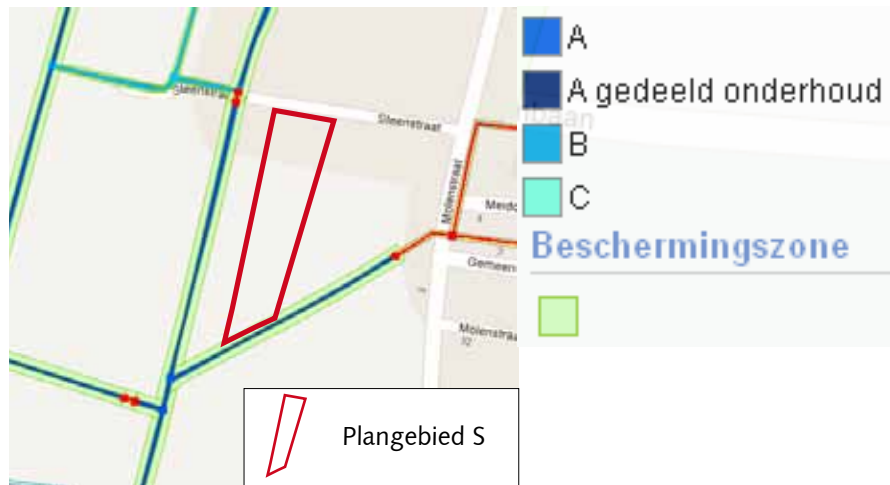
Het perceel aan de Trambaan 3 ligt in het buitengebied aan de rand van de kern Boven-Leeuwen. Aan drie zijden van het perceel liggen watergangen (zie de leggerkaart in figuur 24). Aan de noordzijde ligt een C- watergang, aan de oostzijde een A-watergang en aan de zuidzijde een B-watergang, (zie figuur 25).



Figuur 25 A-watergang aan westzijde perceel Trambaan 3

Leggerkaart Steenstraat

Aan de zuidrand van het perceel ligt een A-watergang (zie figuur 26)



Figuur 26 Leggerkaart Steenstraat 9 (Bron: Waterschap Rivierenland)

- De watergangen maken geen deel uit van beide plangebieden, wel worden de vrij te houden beschermingszones van de aangrenzende A- watergangen opgenomen op de verbeelding. De onderhoudsplicht van B-watergangen ligt aan de zijde van de grondeigenaren, een strook van 1 breed moet vrij blijven voor onderhoud. De onderhoudsplicht van A-watergangen ligt in principe bij het waterschap, soms wordt in overleg met grondeigenaren een gedeeld onderhoudsschap afgesproken. Langs A-watergangen wordt een beschermingszone van 4/5 m breed opgenomen voor onderhoud.

Geohydrologie Steenstraat en Trambaan

In het gebied is sprake van kwel en een slechte afvoer vanuit het stedelijk gebied. De afvoercapaciteit van het aanwezige oppervlaktewater is beperkt. Om die reden heeft de gemeente de toepassing van infiltratie en het gebruik van krattensystemen niet meer toegestaan. Bij nieuwbouw en renovatieprojecten zal er volledig afgekoppeld moeten worden.

In het bodemonderzoek verricht voor de woningbouw Leeuwenborgh (zie bijlage 08. RJ025, pag. 4), valt het volgende te lezen over de hydrologie;

“Het grondwater bevindt zich op een diepte van circa 1,0 m onder maaiveld. Het grondwater in het eerste watervoerend pakket stroomt regionaal in westelijke richting. Het eerste watervoerende pakket heeft een doorlaatvermogen (transmissiviteit) van circa 1600 m²/dag. De onderzoekslocatie is niet gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied. Het dichtsbijzijnde beschermingsgebied (Druten) bevindt zich op een afstand van circa 3,5 kilometer ten westen van de onderzoekslocatie (stroomafwaarts). In de omgeving van de onderzoekslocatie worden geen grote hoeveelheden grondwater onttrokken.

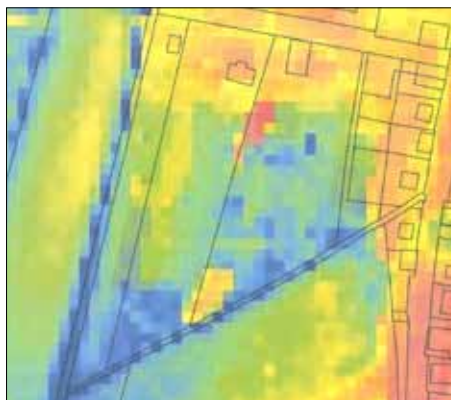
Uit de wateratlas van de Provincie Gelderland blijkt verder:

- het grondwater ligt op 0,4 - 0,8 m onder maaiveld
- er is sprake van intermediaire tot matige kwel
- er is ter plaatse van de locatie geen sprake van een wateropgave, acties op of functies in het kader van het 'waterhuishoudingsplan-3 2005-2009, het streekplan Gelderland 2005 of het waterbeheerplan waterschap Rivierenland 2007-2010)

- Het plangebied aan de Steenstraat maakte voorheen deel uit van de woningbouwplannen voor het gebied Leeuwenborgh. De opmerkingen over de geohydrologische situatie gelden daarom ook voor dit perceel. Het plangebied aan de Trambaan 3 ligt in de directe omgeving van de onderzoekslocatie, op hemelsbreed circa 60 meter van de zuidgrens van het onderzoeksgebied. Omdat de geohydrologische situatie op zo'n korte afstand niet wezenlijk anders kan zijn, zijn de opmerkingen uit dit onderzoek ook van toepassing voor het plangebied aan de Trambaan.
- Omdat het onderzoek uit 2008 stamt, zijn ter controle voor de opmerkingen uit de wateratlas nog de meest recente provinciale stukken bekeken. Hieruit zijn geen tegenstrijdigheden met de opmerkingen over de wateratlas naar voren gekomen,

Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN)10

Volgens het AHN ligt het maaiveld ter plaatse van het plandeel aan de Steenstraat gemiddeld op 6,1 m ^{+NAP}. Op de AHN hoogtekaart (figuur 27) overgenomen uit het wateronderzoek verricht voor woningbouw Leeuwenborgh (07J134 CSO) is zichtbaar dat het terrein van noord naar zuid afloopt in hoogte. Voor het plandeel aan de Trambaan 3 geldt volgens de AHN postcodeviewer een gemiddelde hoogte van 5,9 m ^{+NAP}.



Figuur 27 Hoogtekaart Steenstraat 9 (Bron: Waterparagraaf 'Leeuwenborgh' 07J134, CSO)

Bouwpeil woning en woongebouw Trambaan 3

De 'nieuwe' woning aan de Trambaan 3 betreft de legalisatie van een bijgebouw dat een deel van het jaar als woning wordt gebruikt. Het betreft bestaande bouw. Het woongebouw is eveneens bestaand. Een deel van het perceel ter hoogte van het woongebouw is opgehoogd. Het peil van het woongebouw ligt daardoor op circa 1.10 ^{+weg}. Het peil van de 'nieuwe' woning ligt op circa 6.80 ^{+nap}.

Bebouwing Trambaan 3

De omvang van het perceel is 3508 m². Aan bebouwing inclusief paden en parkeren is nu 584 m² aanwezig (zie tabel figuur 28). Er vinden geen nieuwe grootschalige bouwactiviteiten plaats. Wel zullen (na de perceelswijziging over de dan drie verkregen adressen) de bestaande bijgebouwen herverdeeld en deels uitgebreid worden. Gezien de toegestane maat van de bijgebouwen (150 m²), leidt dit tot een maximale toename van zo'n 240 m² (exl.-vergunningvrije bebouwing, zie figuur 16, 17 en 28). De totale verharding op het perceel loopt hiermee op circa 824 m².

De indeling en het gebruik van het ruime perceel is zorgvuldig afgestemd. De hoogteverschillen maken hier deel van uit. Een groot deel van het perceel blijft onbebouwd en in gebruik als tuin/boomgaard. Ook zijn er rondom het perceel voldoende afwateringsmogelijkheden voor het hemelwater. Er is in de huidige situatie geen sprake van

wateroverlast. Gezien de geringe toename in verharding is het aannemelijk dat er in de toekomstige situatie ook geen problemen met de hemelwaterafvoer zullen zijn.

Bouwpeil Steenstraat 9

Ter voorkoming van wateroverlast zal het peil van de te bouwen woning afgestemd worden met het peil van de naast gelegen woningen. Er mag daarbij maximaal 30 cm opgehoogd worden.

Bebouwing Steenstraat 9

De bebouwing van de voormalige pluimveehouderij met bijgebouwen bedraagt 1497 m². De bebouwing in de nieuwe situatie bestaat uit woning met bijbehorende terassen en oprit en zal circa 250 m² bedragen. De precieze terreinindeling is nu nog niet bekend. Duidelijk is dat er een forse afname is in de omvang van de bebouwing. Deze zal met meer 1200 m² afnemen. De situatie voor de afvoer van hemelwater verbetert daarom aanzienlijk en zal niet tot problemen leiden.

Watertoets	M² verharding bestaande situatie	M² verharding maximaal nieuwe situatie
Meergeneratiewoning/woon- gebouw	284	
Bijgebouw achter/toekomstig woning	50	50
Bijgebouw voor	30	
oprit en paden	220	220
Totaal	584	
Woongebouw		284
Bijgebouwen woongebouw		120 (+30 al bestaand)
Bijgebouwen woning		150
Totaal		824

Figuur 28 omvang verharding Trambaan (bestaand en toekomstig)

Compensatieverplichting Trambaan 3 Waterschap Rivierenland

De toename verharding van het plandeel Trambaan blijft ruim onder de 500 m². Compensatie is daarom niet aan de orde.

Compensatieverplichting Steenstraat 9 Waterschap Rivierenland

Door de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing vindt op het perceel na aftrek van de toekomstige woningbouw een afname plaats van rond de 1200 m², compensatie is daarom niet aan de orde. De toename verharding van het plandeel Trambaan blijft ruim onder de 500 m². Compensatie is daarom niet aan de orde.

Vuilwater Trambaan

In de huidige situatie is de bebouwing al aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel

Hemelwater Trambaan

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3505 m². Afstromend hemelwater mag niet geloosd worden op het (druk)rioolstelsel. Het hemelwater heeft genoeg ruimte om via het maaiveld af te vloeien op de omringende waterlopen.

Vuilwater Steenstraat

De nieuwe bebouwing zal aangesloten worden op het gemeentelijke rioleringsstelsel

Hemelwater Steenstraat

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5600 m². Regenwater mag niet geloosd worden op het (druk)rioolstelsel. Op de hoogtekaart (figuur 27) is te zien dat het perceel naar de achterzijde (zuid) afloopt. Afstromend hemelwater kan daarom op natuurlijke wijze over het gebied afstromen richting de watergang aan de zuidzijde. Gezien de grote afstand naar de A-watergang aan de achterzijde, is gekozen om het hemelwater dat op de daken en verhard oppervlak valt, zichtbaar, bovengronds, naar de voorzijde van de straat te laten lopen. Het hemelwater dat in de steenstraat valt, gaat ook naar een watergang. Gezien de forse afname in verharding worden er geen problemen met wateroverlast voor omringende bebouwing verwacht

- *De watertoets zal ter beoordeling worden voorgelegd aan de gemeente. De uitvoering en de uitvoerbaarheid van het planvoornemen voor beide plandelen is wat het behoud van de waterhuishouding betreft, gewaarborgd. Het voornemen voldoet aan het afkoppelingsbeleid van de gemeente, zodat lozing van schoon water op het riool wordt voorkomen. De gemeente heeft de watertoets als akkoord bevonden.*

4.2. Geluid

4.2.1. Wet Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Onderstaand worden kort de diverse aandachtspunten en toetsingsvoorwaarden vanuit deze wet benoemd.

Geluidsbronnen

De Wgh noemt drie geluidsbronnen waarbij 'geluidsgevoelige bestemmingen' in 'nieuwe situaties' getoetst moeten worden op mogelijke overlast. Deze drie bronnen zijn wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Bij het berekenen van de geluidsbelasting op een 'gevoelige bestemming' zijn afstand (tot de infrastructuur) en intensiteit (potentiële bron) bepalende factoren.

Nieuwe situatie

In het kader van de Wet geluidhinder is sprake van een 'nieuwe situatie' indien een nieuwe weg wordt aangelegd en/of sprake is van nog niet geprojecteerde gebouwen. Nog niet geprojecteerd betekent in dit kader dat het vigerende bestemmingsplan niet in de geplande bestemming voorziet.

Geluidsgevoelige bestemming

Een woning wordt door de Wgh gezien als een 'geluidsgevoelige bestemming'. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder (volgens artikel 77) de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting op de gevel van de woning.

Maximaal toelaatbare geluidbelasting 'nieuwe situaties'.

Normen met betrekking tot de geluidbelasting in 'nieuwe situaties' zijn in artikel 82 tot en met 87 van de Wet geluidhinder vermeld. In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat een zogenaamde voorkeursgrenswaarde niet mag worden overschreden. Indien de voorkeursgrenswaarde wel maar de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, kan door de gemeente West Maas en Waal onder bepaalde voorwaarden een ontheffing worden verleend voor een hogere toelaatbare geluidbelasting.

Aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder.

Op grond van verdere ontwikkelingen in de techniek en het treffen van geluidreducerende maatregelen aan de motorvoertuigen, is te verwachten, dat het wegverkeer in de toekomst minder geluid zal produceren dan momenteel het geval is. Binnen de Wet geluidhinder is middels artikel 110g de mogelijkheid geschapen om deze vermindering van de geluidproductie in de geluidbelasting door te voeren. Deze aftrek als bedoeld in artikel 110g bedraagt 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en 5 dB voor de overige wegen. Deze aftrek mag alleen toegepast worden bij het toetsen van de geluidbelasting aan de normstelling en niet bij het bepalen van het binnenniveau. De eis van het binnenniveau blijft 33 dB.

Wegverkeerslawaaï

De Wgh bepaalt dat zich langs wegen geluidszones bevinden, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. De breedte van een geluidszone wordt aangegeven in artikel 74 Wgh en is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg aangemerkt moet worden als stedelijke of buitenstedelijke weg.

Binnenstedelijk gebied:

Binnenstedelijk gebied is gedefinieerd als het gebied binnen de bebouwde kom minus de gebieden gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. De volgende zones worden aangehouden:

- een of twee rijstroken: 200 meter;
- drie of meer rijstroken: 350 meter;

Buitenstedelijk gebied:

Buitenstedelijk gebied is gedefinieerd als het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. De volgende zones worden aangehouden:

- een of twee rijstroken: 250 meter;
- drie of vier rijstroken: 400 meter;
- vijf of meer rijstroken: 600 meter.

Trambaan 3

- *Het planvoornemen aan de Trambaan betreft een (planologische) toevoeging van een nieuwe woning. Dit wordt gezien als een 'nieuwe situatie' waarbij het gaat om een 'gevoelige bestemming'. Toetsing aan de Wgh is daarom verplicht. Spoorweg- en industrielawaai zijn gezien de ligging van het plangebied niet van toepassing. Het gaat om de situering t.o.v. wegverkeer. Extra aandacht heeft mogelijke geluidsoverlast van de naastgelegen sportvelden gekregen. Hiervoor is een extra onderzoek uitgevoerd, zie hiervoor paragraaf 4.2.2.*

Steenstraat 9

- *Het planvoornemen aan de Steenstraat betreft de bouw van een zorggeschikte woning (na sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing). Dit wordt gezien als een 'nieuwe situatie' waarbij het gaat om een 'gevoelige bestemming'. Toetsing aan de Wgh is daarom verplicht. Spoorweg- en industrielawaai zijn gezien de ligging van het plangebied niet van toepassing. Alleen de situering t.o.v. wegverkeer is relevant, zie hiervoor paragraaf 4.2.3*

4.2.2. Akoestische toetsing plandeel Trambaan 3

De toevoeging/legalisatie van de woning aan de Trambaan 3 moet gezien worden als een 'nieuwe situatie'. Een woning wordt gezien als een gevoelige bestemming.. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom verplicht. Het gaat om toetsing aan het wegverkeer, en daarnaast de toetsing aan de directe ligging naast sportvelden. Omdat de activiteiten op deze sportvelden mogelijk overlast kunnen veroorzaken is in

opdracht van de fam. Marcus door Abovo in oktober 2012 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport (V1494-2-R) maakt als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan, onderstaand is alleen een korte toelichting en de conclusie opgenomen. Voorafgaand volgt eerst de toetsing t.o.v. het wegverkeer.

Toetsing wegverkeer

Het planvoornemen aan de Trambaan betreft een (planologische) toevoeging van een nieuwe woning. Dit wordt gezien als een 'nieuwe situatie' waarbij het gaat om een 'gevoelige bestemming'. Toetsing aan de Wgh is daarom verplicht. Het gaat om de toetsing van het atelier (nu bijgebouw), dat straks de status van woning krijgt. Deze woning ligt achter de al vergunde meergeneratiewoning op hemelsbreed 65 m afstand van de Trambaan. De locatie aan de Trambaan 3 ligt aan de grens van een 60 km-zone aan de rand van de bebouwde kom. Het betreft vooral een ontsluitingsweg voor het aangrenzende verkeer..

- *De iets hoger op het perceel dwarsliggende meergeneratiewoning zal t.o.v. het wegverkeer als een geluidsbuffer voor de nieuwe woning werken. Gezien de grote afstand tot de Trambaan, de beperkte verkeersbewegingen van deze weg samen met de ligging achter de meergeneratiewoning is er geen reden om te verwachten dat de woning geluidsoverlast van het wegverkeer ervaart..*

Toetsing sportvelden

In de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering (Groene Boekje) wordt voor een veldsportcomplex met verlichting een richtafstand voor geluid van 50 m gehanteerd.. Zie ook paragraaf 4.5.1 milieuzonering voor de omschrijving van de gehanteerde systematiek. De afstand van de woningen tot de grens van het dichtsbijzijnde veld bedraagt ca. 20 meter voor de meergeneratiewoning en ca. 16 meter voor de 'nieuwe' woning. In het onderzoek worden het langtijdgemiddeldbeoordelingsniveau en het maximaal geluidsniveau. Onderstaand is de conclusie opgenomen.

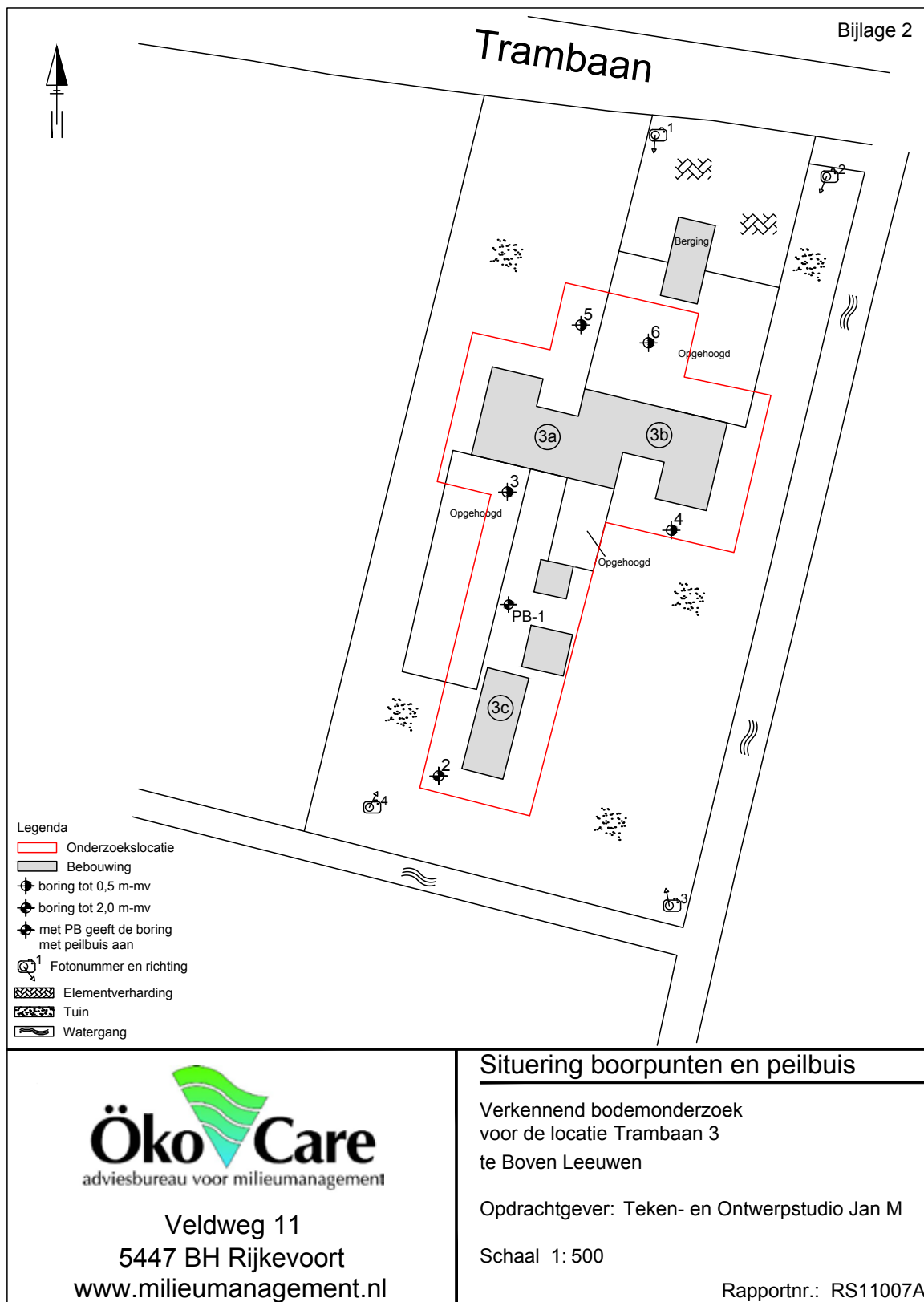
Conclusie akoestisch onderzoek

"Wanneer de normen als opgenomen in het Activiteitenbesluit als leidend worden beschouwd kan gesteld worden dat geen overschrijdingen optreden op de gevel van de geplande woningen. Er is wanneer alle activiteiten worden beoordeeld, met als toetsingskader de kwantitatieve normen uit het activiteitenbesluit, wel, in beperkte mate, hinder te verwachten van met name het maximaal geluidsniveau veroorzaakt door geschreeuw van sporters in de dag- en avondperiode en de scheidsrechtersfluit op wedstrijddagen. Een overschrijding van 2 dB op twee gevels treedt op.

Wanneer een maximaal binnenniveau t.g.v. het L_{amx} gegarandeerd kan worden van 55 dB(A) in de dagperiode en 50 dB(A) in de avondperiode (zie normen Activiteitenbesluit), dan kan toch worden gesproken van een goede ruimtelijke ordening en hoeft geluid geen beletsel te zijn voor de plannen. Om deze niveaus te garanderen zijn slechts beperkte maatregelen noodzakelijk. Het gaat gezien de minimale overschrijding daarbij om aanpassingen zoals kierafdichting (zie ook rapport ABOVA, pag. 14).

Geconcludeerd kan worden dat t.g.v. geluidsproductie van de sportactiviteiten, er geen overschrijding optreden binnen het kader van Activiteitenbesluit en dat met het nemen van beperkte maatregelen, gesproken kan worden van een goede ruimtelijke ordening."

- *Gesteld kan worden dat de akoestische situatie ter plaatse van het plandeel Trambaan gerelateerd aan mogelijk overlast van het wegverkeer en de activiteiten van de sportvelden geen belemmeringen opwerpt voor het planvoornemen.*



Figuur 29 Boorpuntenkaart verkennd bodemonderzoek plandeel Trambaan (bron: Oko-care RS1007A)

4.2.3. *Akoestische toetsing plandeel Steenstraat 9*

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Boven-Leeuwen waarvoor een 30 km/uur regime geldt. Het ligt niet in de zone van een autoweg of autosnelweg. Het plangebied is te definiëren als binnenstedelijk gebied. De voorkeurswaarde voor zowel bestaande als nieuwe woningen langs een bestaande weg in binnenstedelijk gebied bedraagt 48 dB.

- *Langs 30 km/uur wegen ligt geen geluidszone en is de Wgh niet van toepassing Toetsing op de gevelbelasting is daarom in dit planvoornemen niet verplicht.*

Toetsing 30 km/h wegen

Formeel zijn 30 km/uur-wegen voor de Wet geluidhinder gedezoneerd. Op basis van jurisprudentie dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanneemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Deze conclusie mag pas worden getrokken als de maximale binnenwaarde niet hoger is dan 33 dB of 35 dB(A). Er geldt bij deze jurisprudentie een indicatieve stelregel dat bij meer dan 1.000 voertuigbewegingen per etmaal, de voorkeursgrenswaarde mogelijk overschreden wordt.

- *Gezien de rustige ligging aan een doodlopende weg is er geen sprake van meer dan 1000 voertuigbewegingen per etmaal.*

Maximale binnenwaarde 33 dB

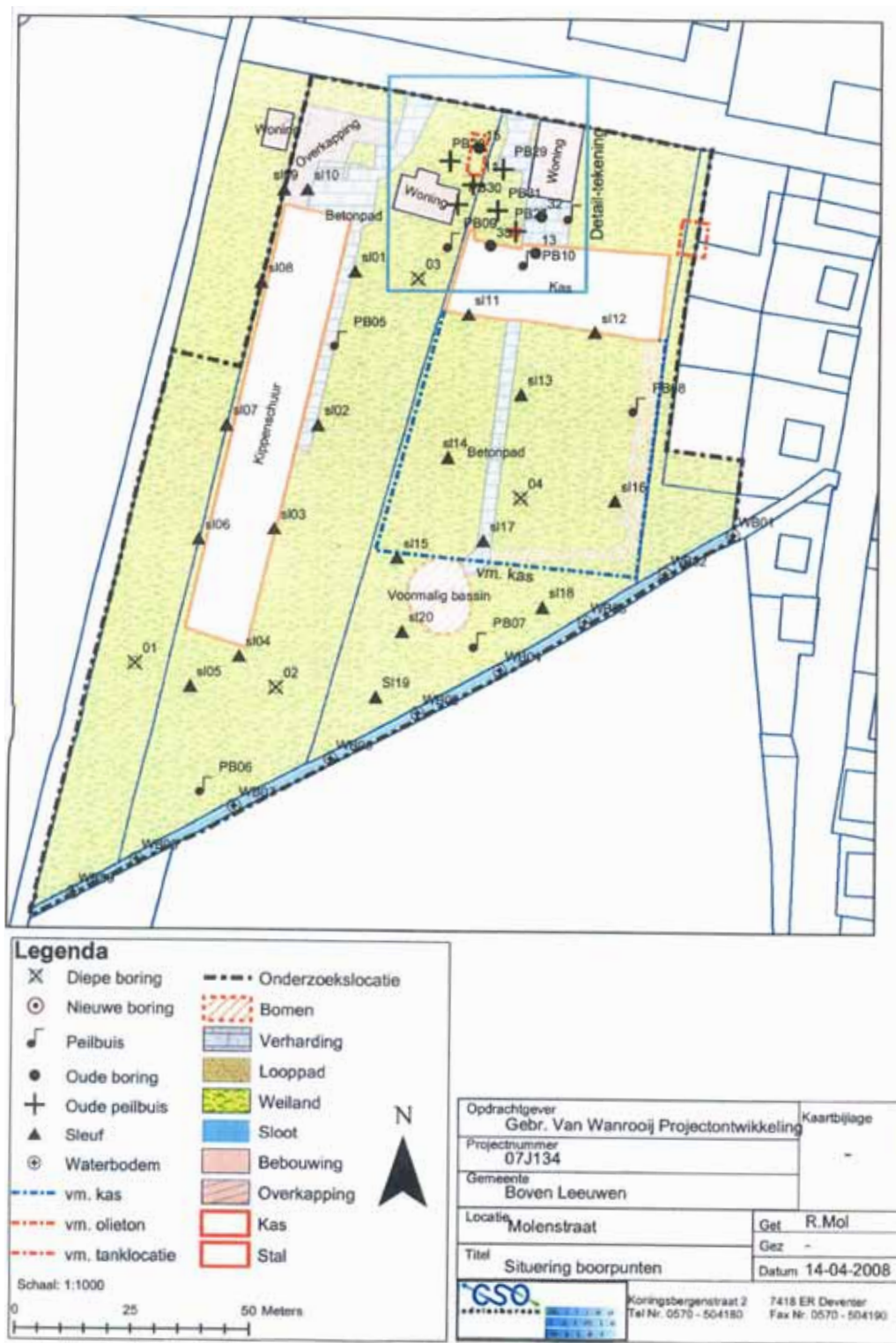
Het binnenniveau is enerzijds geborgd vanuit de Wet geluidhinder en anderzijds vanuit het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit 2003 vereist het realiseren van een binnenniveau van 33 dB. Volgens de binnen het bouwbesluit voorgeschreven regelgeving dient met de bouw een geluidsreductie van 20 dB te worden bereikt. Met deze eis kan ruimschoots worden voldaan aan het gevraagde binnenniveau van 33 dB. Pas bij een gevelbelasting van (33 + 20) 53 dB wordt het binnenniveau een aandachtspunt

- *Gezien de ligging aan een doodlopende weg in een 30km-zone is de verkeerssituatie als zeer rustig te kenmerken. De gevelbelasting zal zeker onder de grenswaarde van 48 dB liggen en het behalen van het gewenste binnenniveau zal geen problemen geven.*
- *Er zijn geen andere omstandigheden die een nader akoestisch onderzoek rechtvaardigen. Vastgesteld kan worden dat de akoestische situatie ter plaatse van het plandeel Steenstraat geen belemmeringen opwerpt voor de ontwikkeling van dit project.*

4.3. Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) van 3 juli 1986 vormt de basis voor de regelgeving om bodemverontreiniging te voorkomen, beperken, onderzoeken en saneren. Daarnaast regelt de wet wie verantwoordelijk is voor de verontreiniging en de financiële gevolgen ervan. De Woningwet bepaalt dat de gemeente alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemonderzoek (bodemtoets) moet uitvoeren. Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen.

- *Op beide locaties is het nodig aan te tonen dat de bodem geschikt is voor de geplande functie 'Wonen'. De rapporten van de uitgevoerde bodemonderzoeken maken als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan. Voor de Trambaan is in 2013 een verkennend bodemonderzoek (nr. RS11007A) uitgevoerd. Voor het woningbouwgebied Leeuwenborgh (waar plandeel Steenstraat voorheen deel van uitmaakte) is in 2008 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek (07J134/08.RJ025) uitgevoerd. Onderstaand worden voor beide plandelen de uitgevoerde bodemonderzoeken kort toegelicht.*



Figuur 30 Boorpuntenkaart verkennd bodemonderzoek plandeel Steenstraat (bron: CSO, 07J134)

4.3.1. *Verkennend bodemonderzoek plandeel Trambaan (RS11007A)*

Inleiding

"Om te voorkomen dat er woningen en andere gebouwen worden gebouwd op een verontreinigde bodem is een verkennend bodemonderzoek naar mogelijke grond- en grondwaterverontreiniging verplicht volgens de eisen voor omgevingsvergunning voor bouwen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) en opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening. In verband met de wijziging van de bestemming van een pand en de eventuele nieuwbouw op de onderzoekslocatie, heeft Teken- en Ontwerpstudio Jan M aan Öko-Care B.V. uit Rijkevoort opdracht gegeven om op de locatie Trambaan 3 te Boven-Leeuwen een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Zie voor de overzichtskaart met boorpunten figuur 29..

Doelstelling

Doel van het onderzoek is om op korte termijn voldoende zekerheid te verkrijgen betreffende de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem (grond en grondwater), welke vanuit het oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiene een belemmering zouden kunnen vormen voor het bij de bestemming behorende (toekomstige) gebruik van de locatie.

Samenvatting

In verband met wijziging van de bestemming en eventuele nieuwbouw is (inclusief vooronderzoek volgens NEN 5725) op de locatie Trambaan 3 te Boven-Leeuwen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740. De onderzoekslocatie beslaat een oppervlakte van circa 1.000 m². Op de onderzoekslocatie zijn zes boringen verricht waarvan een boring is doorgezet tot 2 meter beneden maaiveld. Eén boring is doorgezet tot 1,5 meter beneden de heersende grondwaterspiegel en voorzien van een peilbuis. De overige boringen zijn doorgezet tot 0,5 meter beneden maaiveld. Het opgehaalde bodemmateriaal is beschreven en hiervan zijn mengmonsters samengesteld. Het grondwater is eveneens bemonsterd. De grondmeng- en grondwatermonsters zijn geanalyseerd op de componenten zoals voorgeschreven in de NEN 5740. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen beschreven in de BRL-SIKB 2000 / VKB-protocol 2001 en 2002. Op grond van de analyseresultaten van het grondwatermonster, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' formeel verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de wijziging van de bestemming van en de eventuele nieuwbouw op de onderzoekslocatie."

- *Het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Öko-Care B.V. Adviesbureau voor milieu-management met kenmerk: RS11007A, d.d. 14 mei 2013 is beoordeeld door de gemeente, onderstaand is de conclusie en aanbevelingen weergegeven..*

Conclusie:

- Er is geen sprake van een relevante bodemverontreiniging. De bodemkwaliteit ter plaatse van het onderzoeksgebied voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'Wonen' waardoor de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik zonder beperkingen.
- Eventueel vrijkomende grond kan binnen dezelfde kwaliteitszone hergebruikt worden. Voor toepassing elders is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.
- *De samenstelling van de bodem is niet belemmerend voor het toekennen van de bestemming 'Wonen' aan het perceel aan de Trambaan 3.*

4.3.2. *Bodemonderzoeken plandeel Steenstraat algemeen*

Voor het plandeel Steenstraat wordt gebruik gemaakt van de in opdracht van Van Wanrooij in 2008 uitgevoerde bodemonderzoeken voor de woningbouwplannen 'Leeuwenborgh'. Het plandeel Steenstraat (*kadastraal perceel gemeente Wamel, sectie H nummer 647*). maakte oorspronkelijk ook deel uit van dit ontwikkelingsgebied (zie figuur 30). In een later stadium zijn de woningbouwplannen aangepast en is het plangebied kleiner geworden, waardoor het plandeel Steenstraat niet meer binnen het project Leeuwenborgh viel.

Het doel van de onderzoeken verricht voor Leeuwenborgh betrof het vaststellen of de milieuhygiënische samenstelling van de bodem, geschikt was voor de bestemming 'Wonen'. Deze onderzoeksvraag is ook voor het nu voorliggende plan aan de Steenstraat aan de orde. De in opdracht van Van Wanrooij uitgevoerde bodemonderzoeken voor plangebied 'Leeuwenborgh' kunnen daarom nu gebruikt worden om te bekijken of het planvoornemen tot woningbouw aan de Steenstraat uitgevoerd kan worden.

De uitgevoerde bodemonderzoeken zijn uitgevoerd volgens NEN 5740 Voorafgaand is een historisch vooronderzoek uitgevoerd volgens NVN 5725. Voor een deel van het plangebied is aanvullend nog een nader onderzoek uitgevoerd. Het plandeel Steenstraat 9 maakte echter geen deel uit van het nader onderzoek. Het rapport en de conclusie van het nader onderzoek zijn daarom niet opgenomen in deze toelichting

- *De eigenaar van het perceel heeft een verklaring bijgevoegd. In deze verklaring wordt aangegeven dat er geen bedrijfsactiviteiten sinds 2008 hebben plaatsgevonden.*

4.3.3. *Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek Steenstraat 9 (07J134/08.RJ025)*

Inleiding

"In opdracht van Gebroeders Van Wanrooij Projectontwikkeling heeft CSO Adviesbureau een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd op het (destijds) toekomstige plangebied Molenstraat te Boven-Leeuwen. De onderzoekslocatie staat kadastraal bekend als, gemeente Wamel, sectie H en nummers 86, 646 (deels), 647 (=perceel Steenstraat), 648 en 851 (deels). Zie voor de overzichtskaart met boorpunten figuur 30.

Aanleiding voor het uitvoeren van dit bodemonderzoek is de voorgenomen aan/verkoop van de locatie en de geplande ontwikkeling op de onderzoekslocatie. Het doel van het uitvoeren van dit bodemonderzoek is het vaststellen of de kwaliteit van de bodem een belemmering kan vormen voor de voorgenomen verkoop van de locatie en/of de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

Het uitgevoerde onderzoek heeft bestaan uit een historisch vooronderzoek conform NVN 5725 en een bodemonderzoek conform NEN 5740. Daarnaast is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5707.

Locatiegegevens Steenstraat 9

Op het kadastrale perceel sectie H, nr. 657 (Steenstraat) is een kippenschuur aanwezig welke asbestdekplaten heeft. Uit het milieuarhief blijkt dat op de locatie aan de Steenstraat 9 de volgende Hinderwetvergunningen zijn afgegeven:

- 1970 uitbreiding kippenschuur
- 1971 Vergunning voor kippenfokkerij

Hypothese en onderzoeksstrategie

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is de locatie beschouwd als verdacht met betrekking tot bodemverontreiniging. Vanwege het gebruik van asbestdakplaten is het bodemonderzoek ter hoogte van de Steenstraat 9 conform de richtlijnen van de NEN 5740 eveneens uitgevoerd conform de NEN 5707.

Veldonderzoek

Tijdens het veldwerk is specifiek aandacht besteed aan de aanwezigheid van asbest in en op de bodem. Tijdens de werkzaamheden is op het maaiveld (ten westen van de kippenschuur) asbestmateriaal waargenomen. Het betrof in totaal drie stukjes welke zijn meegenomen voor eventuele analyse. Omdat het overduidelijk asbest betrof zijn de stukjes asbest niet ingezet voor analyse. Naast de stukjes asbest zijn tevens asbestplaten aangetroffen ten westen van de kippenschuur.

Voor plandeel Steenstraat relevante conclusies en aanbevelingen

Op basis van de resultaten van het voorafgaand aan het bodemonderzoek uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot de verontreinigingssituatie. Ter plaatsen van de kippenschuur aan de Steenstraat 9 is de locatie verdacht voor de aanwezigheid van asbest.

Bevindingen gehele onderzoeksgebied

De belangrijkste bevindingen zijn onderstaand weergegeven:

- plaatselijk zijn lichte tot sterke bijmengingen met puin, baksteen en glas in de bovengrond aangetroffen;
 - de grondwaterverontreiniging (met olie) op het terrein aan de Steenstraat 3 is in zuidelijke richting afgeperkt;
 - in de vaste bodem zijn licht verhoogde gehalten (tot boven de streefwaarden) aan zware metalen, PAK, DDD/DDE/DDT (som), EOX en minerale olie worden aangetroffen in de bovengrond. De aangetoonde gehalten worden voornamelijk veroorzaakt door de bijmengingen met puinbijmengingen, bijmengingen met baksteen en glas;
 - in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan 1,1,2-trichloorethaan aangetoond. Het is niet bekend waardeoor de verhoogde gehalten worden veroorzaakt;
 - in een van de samengestelde grondmonsters voor analyse op asbest is asbest aangetoond. Het aangetoonde gehalte (11 mg/kg.ds) blijft beneden de interventiewaarde van 100 mg/kg.ds;
 - in de sliblaag van de watergang zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, EOX, DDD/DDT/DDE (som) en minerale olie aangetoond. In de onderliggende bodem is een licht verhoogd gehalte aan zink aangetoond.
- *Voorafgaand aan de sloop van de bedrijfsbebouwing wordt een asbestinventarisatieonderzoek uitgevoerd. De sloop zal vervolgens uitgevoerd worden conform de aanbevelingen uit het rapport. Na afronding van de sloop zal de verwachte asbestsanering afgerond worden met een verklaring waarbij de bodem asbestvrij wordt verklaard. Het plandeel zal daarna geschikt zijn voor de beoogde woningbouw.*
 - *De onderzoeken zijn ter gerelateerd aan dit planvoornemen beoordeeld door de gemeente, onderstaand zijn de conclusie en aanbevelingen weergegeven.*

Conclusie en aanbevelingen gemeente

Er is geen sprake van een relevante bodemverontreiniging. De bodemkwaliteit ter plaatse van het onderzoeksgebied voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'Wonen' waardoor de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik zonder beperkingen.

Bouw

- Gezien de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek en/of de onderzoeksstrategie die is toegepast, mag de bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond, niet zonder meer in het grondverkeer worden gebracht. Hergebruik binnen de onderzoekslocatie van het bodemonderzoek zelf is wel mogelijk. In geval de grond niet binnen de onderzoekslocatie van het bodemonderzoek wordt hergebruikt, moet de grond binnen het kader van Besluit Bodemkwaliteit worden afgevoerd. Het bevoegd gezag kan u hier over informeren.

Grondwerkzaamheden

- Indien bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen worden aangetroffen (inclusief asbest), dient direct het team vergunningen en handhaving van de gemeente West Maas en Waal in kennis te worden gesteld en het werk op de betreffende plaats te worden stilgelegd. Het afwijkende bodemmateriaal dient apart te worden gehouden en separaat te worden onderzocht voorafgaand aan verwerking /verwijdering.

4.4. Lucht

4.4.1. Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

Deze wijziging heeft er voor gezorgd dat er een betere afstemming is ontstaan tussen ruimtelijke activiteiten en luchtkwaliteit. Als namelijk aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het ontwikkelen van de beoogde ruimtelijke activiteit:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het bestemmingsplan is één van de bevoegdheden waarbij aan de bovengenoemde criteria moet worden getoetst (genoemd in artikel 5.16, tweede lid onder c Wet milieubeheer). Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. Op basis van bijlage 3A van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)' dragen na de vaststelling van het NSL, de volgende ontwikkelingen "niet in betekenende mate" bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor geen luchtonderzoek te worden uitgevoerd.

Met andere woorden een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. Wordt deze grens niet overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden en zijn aanvullende maatregelen niet nodig.

Concreet betekent dit bij:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2);
 - < 100.000 m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.) bij kantoorlocaties bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 200.000 m² b.v.o. bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.1).
- *Feitelijk gezien gaat het in dit bestemmingsplan slechts om de toename van één woning aan de Steenstraat. Aan de Trambaan gaat het 'slechts' om het planologisch formaliseren van een bestaande situatie. Op basis van bijlage 3A is sprake van een 'niet in betekende mate'-plan. Meer concreet betekent dit dat voor dit plan geen luchtkwaliteitonderzoek hoeft te worden uitgevoerd*

Omgekeerde werking

Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie.

Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

- *Het plangebied ligt in de kern Boven-Leeuwen. In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen of bedrijven die van negatieve invloed zijn op de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van beide plandelen aanvaardbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.*

4.5. Zonering omliggende bedrijven

4.5.1. Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Milieuzonering

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevings-

type. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid.

4.5.2. Bedrijvigheid omgeving Steenstraat 9

Het plangebied ligt in een voorheen agrarisch gebied. Het gebied is in de visie Wonen en werken van de gemeente West Maas en Waal opgenomen binnen de rode contour en is mede als gevolg daarvan inmiddels grotendeels getransformeerd tot woongebied (zie ook paragraaf 3.4.1). Aan de zuidzijde van het perceel ligt de in 2012 afgeronde woningbouw onder de naam 'Leeuwenborgh'. Ten westen van het plandeel aan de rand van het buitengebied liggen agrarische percelen. Aan de noord- en oostzijde ligt de kom van Boven-Leeuwen. De agrarische percelen zijn onbebouwd. In de naaste omgeving van het plangebied zijn veel (burger)woningen aanwezig. De directe omgeving leent zich dan ook niet voor de vestiging van bedrijven uit een hogere categorie (3 en hoger)

- *Er zijn geen verwachtingen voor hinder voor de nieuwe woning aan de Steenstraat. Er liggen in de omgeving geen milieucirkels van bedrijven die het plangebied raken. Een goed woon- en leefklimaat kan hierdoor gegarandeerd worden. Er zijn in de omgeving geen bedrijven gelegen die van invloed zijn op het plangebied aan de Steenstraat 9*

4.5.3. Bedrijvigheid omgeving Trambaan 3

Het plangebied ligt in een gemengd voorheen vooral agrarisch gebied. Het gebied ligt in de visie Wonen en werken van de gemeente West Maas en Waal net buiten de rode contour (zie ook paragraaf 3.4.1 en figuur 23).

Aan de noord-west- en west zijde liggen agrarische percelen. Aan de noordzijde ligt 140 m afstand een bedrijfsbestemming in te vullen voor detailhandel. Het betreft een ruim opgezette meubelzaak. Hoewel visueel minder passend in deze omgeving, veroorzaakt de detailhandel geen overlast voor de gevoelige woonbestemmingen in de omgeving. Ook is er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. De maximale hinderafstand voor geluid is 30 meter.

Aan de westzijde ligt aan de Trambaan 9 op 140 m afstand een bedrijfsbestemming ingevuld door een groenverzorgingsbedrijf. Daar tegenover ligt aan de Trambaan 6 een glastuinbouwbedrijf. De maximale hinderafstand voor geluid is 50, respectievelijk 30 meter.

Aan de oost- en westzijde liggen sportvelden. In verband met de bestemmingsplanwijziging waarbij de bestaande agrarische bestemming omgezet wordt in 'woonbestemming' is het van belang te onderzoeken hoe deze twee bestemmingen zich tot elkaar verhouden. Er zijn daarom onderzoeken uitgevoerd naar mogelijk geluid- en lichthinder als gevolg van de sportactiviteiten, zie voor het onderzoek naar geluidhinder paragraaf 4.2.2. Het onderzoek naar lichthinder wordt onderstaand beschreven.

- *Er liggen in de omgeving geen milieucirkels van bedrijven die het plangebied raken. Er zijn in de omgeving geen bedrijven gelegen die belemmerend zijn voor de woonfunctie op het plangebied aan de Trambaan 3 Een goed woon- en leefklimaat kan hierdoor gegarandeerd worden.*

4.5.4. *Onderzoek lichthinder plandeel Trambaan 3*

Op de locatie van dit plandeel is door Oostendorp Nederland in oktober 2012 een lichthinderonderzoek uitgevoerd. Aanleiding hiervoor was het inzichtelijk maken van mogelijke lichthinder als gevolg van de naastgelegen sportvelden.

Het onderzoek is gebaseerd op de grenswaarden die zijn aangegeven in twee algemene richtlijnen gepubliceerd door de commissie lichthinder van de NSVV (november 1999 en juni 2003). Het rapport (111001.marc) maakt als losse bijlage deel uit van deze toelichting. Hieronder volgt enkel de conclusie.

Conclusie lichthindermeting Trambaan 3 2012

"Interpretatie van de resultaten volgens de algemene richtlijn betreffende lichthinder deel 1 en 2 van de NSVV : De 2 gemeten Ev lichtwaarden liggen beneden de uitgangspunten van 5 lux van tabel I, kolom E 2. Alle gemeten lichtintensiteiten liggen beneden de uitgangspunten van 7.500 cd van tabel I kolom E2. Er is geen sprake van lichthinder in de zin van de opgestelde grenswaarden door de NSVV."

- *Er is geen sprake van lichthinder vanaf de sportvelden voor zowel de bestaande als nieuwe woningbouw op het perceel aan de Trambaan. Een goed woon- en leefklimaat kan hierdoor gegarandeerd worden.*
- *Om te borgen dat de nieuwe woonbestemming in de toekomst niet belemmerd is voor de sportvelden wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente. De gemeente geeft in deze overeenkomst aan geen aanvullende maatregelen te nemen om eventuele overlast van het sportterrein te verminderen of te beperken.*

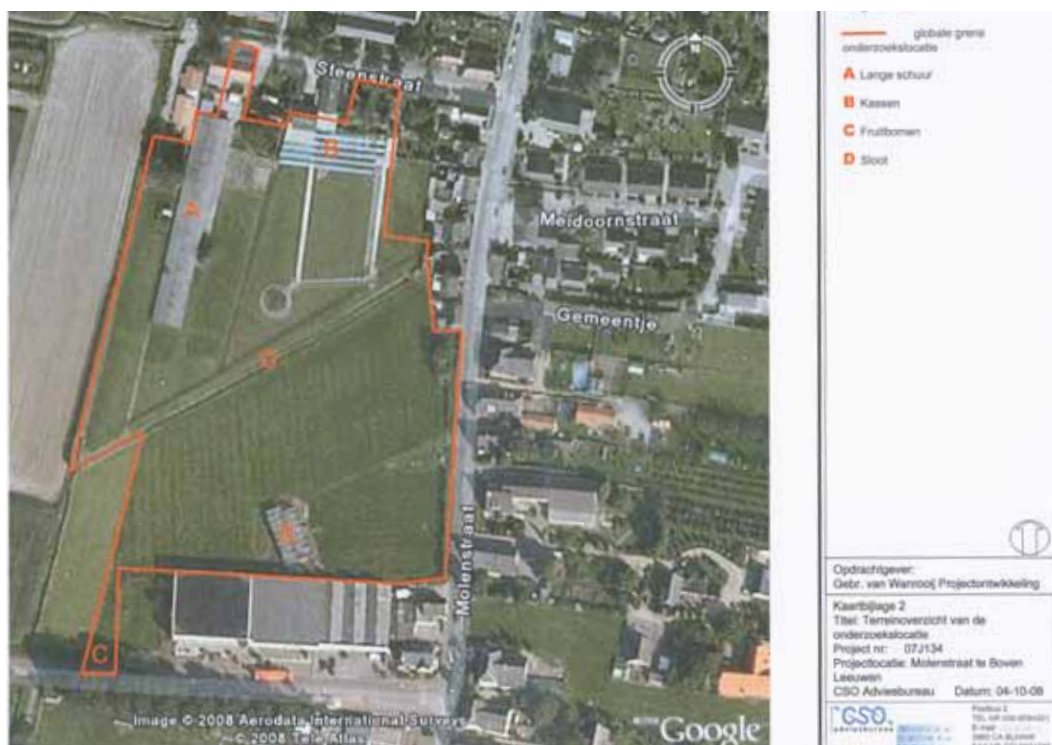
4.5.5. *Wet geurhinder en veehouderij*

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

- *De geplande woningen worden binnen de Wet geurhinder en veehouderij gezien als geurgevoelig object. Er liggen geen veehouderijen in de nabije omgeving. Er is daarom geen geurhinder vanuit agrarische bedrijvigheid te verwachten voor de nieuwe woningen.*

4.6. **Externe veiligheid**

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Tijdens de productie, de opslag, gebruik en het transport kunnen zich calamiteiten voordoen waardoor de veiligheid van de omgeving in het geding is. Daardoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het besluit wil die risico's beperken. Het verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf 1 april 2004 bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met externe veiligheid. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of



Figuur 31 Onderzoekslocatie Natuurwaarden: quickscan en naderonderzoek (bron: CSO)



Figuur 32 Onderzoekslocatie CSO + plandeel Steenstraat (bron: CSO)

1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Overheden moeten iedere verandering boven of onder deze waarde verantwoorden. Op grond van deze risico's heeft VROM veiligheidsafstanden bepaald.

Besluit transportroutes (concept)

In het besluit transportroutes externe veiligheid (hierna: Btev) is bepaald dat als een transportroute op meer dan 200 m afstand van het plangebied ligt het groepsrisico bij nieuwe ontwikkelingen niet langer verantwoord hoeft te worden. Uit de praktijk is naar voren gekomen dat ontwikkelingen op deze afstand niet of nauwelijks bijdragen aan het groepsrisico. *Voor de groepsrisicoverantwoording is het relevant dat het plangebied binnen het invloedsgebied van de Waal ligt, maar buiten de 200 meterzone.*



Figuur 33 Uitsnede risicokaart (bron: prov. Gelderland)

- Volgens de Risicokaart (zie figuur 33) van de Provincie Gelderland ligt de locatie niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van toepassing is. Daarnaast liggen de plangebieden niet binnen veiligheidsafstanden van stationaire risicobronnen, waarvoor veiligheidsafstanden zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit en het Vuurwerkbesluit. Ook ligt de locatie niet binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen of de 200 m zone van relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de rivier de Waal. Hier vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen over het water. Omdat het plangebied buiten de maximale contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6) ligt, zijnde de oeverlijnen van transportroute de Waal, wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico.
- In dit geval ligt het plangebied echter ruim buiten de 200 meterzone en neemt de personendichtheid als gevolg van de voorgenomen wijziging niet noemenswaardig toe. Hierdoor zal het groepsrisico niet significant toenemen. Op grond van het huidige toetsingskader (Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) is een verantwoording van het groepsrisico dan ook niet nodig.
- Wel bevindt het gebied zich in overstromingsgebied. De locatie ligt tussen twee grote rivieren in. Het gebied waar de locatie ligt is daarom ook aangewezen als overstromingsgebied op de kaart. De risicokaart spreekt van een overstroming als een gebied onder water loopt en hierbij

in het algemeen een waterstand (diepte) van ten minste 1 meter ontstaat. Mogelijke overstromingsgebieden op de risicokaart hebben een kans van 1 op 4000 om onder te lopen. Ook staan er gebieden op die in 1993 of 1995 overstroomden of werden bedreigd.

- Indien het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd na het in werking treden van het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) (naar verwachting begin 2014), zal op basis van dit Besluit waarschijnlijk wel een beperkte verantwoording van het groepsrisico moeten plaatsvinden

4.7. Ecologie

4.7.1. Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van nieuwe woningen of een bedrijf moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied en omgeving. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming

Gebiedsbescherming

Met de inwerking treding van de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in oktober 2005 is de Europese wet- en regelgeving volledig in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De Natuurbeschermingswet ziet toe op de bescherming van specifiek aangewezen gebieden ten behoeve van specifieke instandhoudingsdoelen. .

Soortenbescherming

“De Flora- en Faunawet is een soortbeschermingswet. De wet draait niet om het beschermen van individuele organismen, maar om de duurzame instandhouding van soorten. Indien voldoende voorzorgsmaatregelen worden genomen lijkt het voornemen uitvoerbaar binnen de Flora- en Faunawet.

Uitgevoerde onderzoeken

In 2012 is er in de nabije omgeving van beide plandelen woningbouw gerealiseerd .Het gaat om een gebied dat ligt tussen beide plandelen in en bekend staat onder de naam Leeuwenborgh. In de aanloop na de uitvoering zijn hiervoor diverse onderzoeken uitgevoerd. Zo is er door onderzoeksbureau CSO een quickscan Natuurwetgeving en aanvullend een nader onderzoek uitgevoerd (zie figuur 30 en 31). Deze onderzoeken worden ten behoeve van het planvoornemen aan de Steenstraat 9 en Trambaan 3 gebruikt om een algemene inschatting te kunnen maken van de natuurwaarden en de mogelijk te verwachten soorten in de omgeving. Aanvullend is door HSRO een quickscan uitgevoerd om de bevindingen uit het eerdere onderzoek te staven aan beide plandelen. Onderstaand worden de onderzoeken kort omschreven. De volledige rapporten maken als losse bijlage deel uit van de toelichting.

4.7.2. Samenvatting quickscan natuurwetgeving CSO (07J134, april 2008)

Het doel van het onderzoek is een inschatting te maken of de geplande ontwikkelingen strijdig zijn met de soortenbescherming van de Flora- en faunawet (2005) en de gebiedsbescherming van de Natuurbeschermingswet (1998).

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 23.390 m² De planlocatie bestaat uit weilanden, al dan niet enigszins verruigd. Tevens zijn permanent watervoerende sloten aanwezig waarvan er één dwars over het plangebied loopt. Op de locatie bevinden zich enkele opstallen in de vorm van een lange loods en enkele kassen. Langs de Trambaan zijn kapvergunningsplichtige fruitbomen aangetroffen. Lokaal, nabij de loods,

is verharding (stelconplaten en straatklinkers) aanwezig. Het plangebied grenst aan naastgelegen vergelijkbare weilandpercelen en achtertuinen. De omgeving bestaat uit kleinschalig agrarisch gebied met weilanden, boomgaarden, akkers, enkele bospercelen en de kern Boven Leeuwen.

Het plangebied zelf heeft geen status in het kader van de Natuurbeschermingswet (Natura 2000 gebied of beschermd Natuurmonument). In de directe omgeving van het plangebied liggen de uiterwaarden van de Waal, dit is het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. De kortste afstand tussen het plangebied en de beschermde uiterwaarden is circa 500 meter. Deze uiterwaarden vallen onder de Vogelrichtlijn (zie hoofdstuk 5.1). Het onderzoeksgebied vormt geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. De quickscan heeft zich derhalve verder beperkt tot de Flora- en faunawet.

Onderzoeksafbakening

Omdat het in deze rapportage gaat om een vooronderzoek of quick-scan is geen soortgericht inventarisatie uitgevoerd. Het onderzoek geeft dus geen volledig inzicht in de aanwezige flora en fauna. Wel is gekeken naar mogelijkheden voor soorten, potentiële leefgebieden en aanwijzingen dat beschermde soorten aanwezig zijn in het gebied. Het vooronderzoek geeft een indruk van de waarden en mogelijk aanwezige soorten in het gebied. Dit rapport leent zich dus niet voor een eventueel noodzakelijke ontheffingsaanvraag.

- *Opgemerkt wordt dat vanwege de algemene insteek, deze quickscan niet geschikt is voor een ontheffingsaanvraag. Zoals in het rapport benoemd is het onderzoek opgezet ter inventarisering van potentiële leefgebieden met daarin mogelijk voorkomende soorten. Het onderzoek is vanwege deze insteek goed bruikbaar om eenzelfde verwachting voor de omliggende planden uit dit bestemmingsplan te kunnen benoemen.*

Conclusie

Samenvattend wordt nader onderzoek nodig geacht naar het gebruik van het plangebied door: vleermuizen, amfibieën, vissen en vogel. De te verwijderen bomen en opstallen vergen controle op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen door vogels en vleermuizen".

4.7.3. Nader onderzoek Flora- en faunawet CSO (08L182, juni 2008)

Als gevolg van de conclusie uit de quickscan is door CSO nader onderzoek verricht. Onderstaand volgt een samenvatting uit het rapport. Het volledige rapport (08L182) maakt als bijlage deel uit van deze toelichting.

"Het doel van dit onderzoek is vast te stellen of de geplande ontwikkelingen strijdig zijn, of kunnen zijn met de soortenbescherming van de Flora- en faunawet (2005). In geval van te verwachten knelpunten tussen de planontwikkeling en de Flora- en faunawet, wordt aangegeven wat de vervolgstappen kunnen zijn en welke mitigerende en compenserende maatregelen van toepassing kunnen zijn.

De voorgenomen ontwikkeling is zodanig dat alle in dit gebied te verwachten planten en dieren zullen worden verstoord, bedreigd en/of uit hun leefgebied worden verjaagd. Een aantal van de te verwijderen bomen zijn kapvergunningplichtig"

- *Opgemerkt wordt dat de voorgenomen ontwikkelingen uit voorliggend planvoornemen aanzienlijk minder omvangrijk zijn. Aan de Steenstraat gaat het om de sloop van bedrijfsbebouwing en de bouw van één woning. Dit plandeel valt overigens binnen de onderzoekslocatie van CSO. In een later stadium is besloten dit deel van het plangebied voorsnog niet mee te nemen bij de voorgenomen woningbouw Leeuwenborgh. Wat betreft de Trambaan wordt opgemerkt dat daar op dit moment in geen grootschalige (bouw)activiteiten zijn voorzien. Het gaat daar om*

het planologisch rechte trekken van een in de loop der tijd gegroeide situatie die nog niet vergund is. Er zullen geen voor de bestaande flora en fauna versturende activiteiten plaatsvinden.

Onderzoeksafbakening

“Deze rapportage betreft een soortgerichte inventarisatie naar de beschermde soorten binnen de planlocatie. Daarnaast zijn te verwijderen bomen en opstallen gecontroleerd op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen van vogels en vleermuizen.

Resultaten

Tijdens de bezoeken zijn geen vleermuizen op het plangebied waargenomen. In de omgeving (rond de school aan de Steenstraat en de kerk in dorpskern) zijn exemplaren van de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) aangetroffen. Een functie van het plangebied als verblijfslocatie, foerageergebied of een vliegroute zijn niet aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen dat het plangebied een functie van belang heeft voor een locale vleermuispopulatie. In de sloten op en naast het plangebied zijn uitsluitend algemeen voorkomende soorten amfibieën en vissen aangetroffen zonder speciale bescherming. De waargenomen vogelsoorten betreffen algemeen voorkomende soorten zonder bijzondere bescherming. Er zijn geen aanwijzingen van verblijfplaatsen voor zowel vleermuizen als standvogels binnen het plangebied aangetroffen. Van de aangetroffen beschermde soorten is in bijlage 4 soortspecifieke informatie opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het gebruik van het plangebied door vleermuizen niet is vastgesteld. Mogelijk bevindt zich in de school een verblijfplaats van een kolonie. Het is eveneens mogelijk dat de vleermuizen rond de school dezelfde zijn als rond de kerk zijn aangetroffen. De Gewone dwergvleermuis is relatief ongevoelig voor verstoringen als licht en geluid en zullen naar verwachting geen effect ondervinden van de planontwikkeling. Er zijn diverse vogelsoorten aangetroffen (Kievit en Scholekster), echter geen sporen van standvogels of beschermde weidevogels. De aangetroffen vissen en amfibieën betreffen algemeen voorkomende soorten (Bastaardkikker, Driedoornig stekelbaarsje) zonder bijzondere bescherming. Er zijn geen aanwijzingen van verblijfplaatsen voor zowel vleermuizen als standvogels binnen het plangebied aangetroffen. Er is derhalve geen aanleiding conflicten tussen de planontwikkeling en de Flora en faunawet te verwachten.

Advies

Hoewel vleermuizen niet op het plangebied zijn aangetroffen is gebruik van deze soort niet uit te sluiten of kan dat in de toekomst wellicht gaan gebeuren. Geadviseerd wordt in de bouwplannen enkele aspecten van de aanwezige natuurwaarden aandacht te geven. Behouden en verbetering van bestaande elementen Wenselijk is dat lijnvormige elementen blijven bestaan, worden versterkt, of worden aangelegd. Vooral de lijn gevormd door de sloot dwars over het plangebied lijkt van betekenis te kunnen zijn, maar ook nieuw aan te leggen elementen kunnen deze functie hebben.. Versterking van de lijnwerking kan gebeuren door bijvoorbeeld het aanplanten van een bomenrij. Het heeft de voorkeur dat binnen het plangebied open plekken of ruigtes aanwezig blijven die als foerageergebied voor vleermuizen kunnen dienen, bij voorkeur met open water.

Maatregelen in de nieuwe wijk

Door het ruim opzetten van de wijk is er voldoende gelegenheid voor groene elementen. Het openbaar groen in de wijk kan bestaan uit ruim opgezette stroken van struweel beplanting van inheems materiaal. Hoewel de buiten het plangebied aange-

troffen vleermuizen niet bijzonder gevoelig zijn voor lichtverstoring blijft het mogelijk dat ook andere soorten van het gebied gebruik maken. Om verstoring door licht zoveel mogelijk te beperken kan voor de straatverlichting speciale armaturen gebruikt worden die zeer weinig licht naar boven uitstralen"

- *De onderzoeken van CSO beschouwend zijn geen ontheffingen of vergunningen nodig in het kader van de Flora- en faunawet en/of de Natuurbeschermingswet 1998. Ook is het voor-nemen uitvoerbaar binnen het beleidskader van de Ecologische Hoofdstructuur. Omdat het plandeel Trambaan buiten de onderzoekslocaties van CSO ligt is aanvullend nog een Quicks-can door HSRO uitgevoerd (zie 4.7.4)*

4.7.4. Quickscan natuurwaarden HSRO, mei 2013

Aanvullend is door HSRO een quickscan uitgevoerd om de bevindingen uit het eerdere onderzoek te staven aan beide plandelen. Onderstaand volgt de samenvatting en con-clusie. Het volledige rapport maakt als losse bijlage deel uit van de toelichting.

Samenvatting en conclusie

"De Flora- en Faunawet is een soortbeschermingswet. De wet draait niet om het beschermen van individuele organismen, maar om de duurzame instandhouding van soorten. Indien voldoende voorzorgsmaatregelen worden genomen lijkt het voor-nemen uitvoerbaar binnen de Flora- en Faunawet. In het plangebied komen alleen algemeen beschermde flora- en faunasoorten voor. Deze soorten genieten een alge-mene vrijstelling (soorten van tabel 1 Flora en Faunawet) van de ontheffingsplicht als gevolg van schade door ruimtelijke ontwikkelingen en projecten. Voor deze soorten is geen ontheffing vereist. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de alge-mene zorgplicht en de aanbevelingen voor de uitvoering.

Voor vogels kan worden vastgesteld dat schade aan nesten, holen, eieren en veront-rusting van individuen door de nodige voorzorgsmaatregelen kan worden voorkomen. Voor vogels zal enkel een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet nood-zakelijk zijn indien het voornemen schade toebrengt aan vaste broed-, rust- en verblijfsplaatsen. Geadviseerd wordt, om het uitvoeren van de werkzaamheden uit te stellen tot het einde van het broedseizoen. Het (laten) uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval voor de aanvang van de werkzaamheden, kan eveneens voorkomen dat er onnodige vertraging van de plannen en verstoring van broedvogels plaatsvindt. Tevens wordt aangeraden om eventuele kap- en bouw-werkzaamheden geleidelijk uit te voeren. Op deze wijze wordt dieren de gelegenheid geboden uit te wijken.

- *Met inachtneming van de algemene zorgplicht, is een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet niet nodig.*

Gebiedsbescherming Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het voor-nemen heeft door zijn aard en omvang geen invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling is niet nodig.

Gebiedsbescherming Natuurbeschermingswet 1998

Met de inwerking treding van de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in oktober 2005 is de Europese wet- en regelgeving volledig in de Nederlandse wetgeving geïm-plementeerd. De Natuurbeschermingswet ziet toe op de bescherming van specifiek aangewezen gebieden ten behoeve van specifieke instandhoudingsdoelen. Het plan-gebied ligt ten zuiden van de door de Natuurbeschermingswet 1998 beschermde Natura 2000-gebied "Uiterwaarden Waal". Gezien de afstand (circa 400 meter tot

deelgebied Steenstraat) tussen dit beschermde gebied en het plangebied en de aard van de ingreep, doet het voornemen geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. Deze conclusie wordt onderschreven door de habitat-toets welke voor de ontwikkelingen rondom de Steenstraat is opgesteld. Hierin wordt geconcludeerd dat: gezien de geringe omvang en het lokale karakter van de verstoring, de locatie van het plangebied en de tussenliggende elementen (woningen en wegen) zal de beoogde woningbouw niet leiden tot een aantasting of verontrusting van de nabijgelegen Waaluiterswaarden. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (ex. artikel 19d lid 1) is niet nodig."

- *Binnen het voornemen zijn geen ontheffingen of vergunningen nodig in het kader van de Flora- en faunawet en/of de Natuurbeschermingswet 1998. Ook is het voornemen uitvoerbaar binnen het beleidskader van de Ecologische Hoofdstructuur.*

4.8. Cultuur en Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Dit verdrag is uitgewerkt in een wijziging van de Monumentenwet. 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Algemeen

In 2012 is er in de nabije omgeving van beide plandelen woningbouw gerealiseerd. Het gaat om een gebied dat bekend staat onder de naam Leeuwenborgh. In de aanloop tot de uitvoering zijn diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd, (zie figuur 32 voor de onderzoekslocatie). Het plandeel Steenstraat 9 maakt deel uit van het onderzocht gebied. Het plandeel Trambaan 3 valt niet binnen het onderzochte gebied.

Deze onderzoeken zijn ten behoeve van het planvoornemen aan de Steenstraat 9 en Trambaan 3 gebruikt om een algemene inschatting te kunnen maken van de archeologische waarde in het gebied en de mogelijke verstoring als gevolg van het planvoornemen. Het gaat om een bureauonderzoek met een inventariserend veldonderzoek/booronderzoek. Beide onderzoeken zijn in opdracht van gebr. Wanrooij Projectontwikkeling door ADC uitgevoerd. De onderzoeken maken als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan. Daarnaast is (informeel) nog aanvullend archeologisch advies ingewonnen bij Archeodienst Zevenaar.

- *Onderstaand volgt een korte weergave van de uitgevoerde archeologische onderzoeken en het ingewonnen advies bij Archeodienst.*

4.8.1. ADC Archeologisch bureauonderzoek (1380, maart 2008)

Onderzoeksvragen

"Het doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie over bekende of verwachte archeologische waarden binnen het omschreven gebied. De volgende onderzoeksvragen zijn opgesteld voor het plangebied:

- Zijn er (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig, en zo ja, wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard en datering hiervan?

- Indien er archeologische waarden aanwezig zijn: In welke mate worden deze waarden verstoord door realisatie van de geplande bodemingreep? Hoe kan deze verstoring door planaanpassing tot een minimum worden beperkt?
- Indien de archeologische waarden niet kunnen worden behouden: Welke vorm van nader onderzoek is nodig om de aanwezigheid van archeologische waarden en hun omvang, ligging, aard en datering voldoende te kunnen bepalen om te komen tot een selectiebesluit?

Conclusies archeologisch bureauonderzoek (I380, maart 2008)

In het onderzoek zijn de volgende vragen nader onderzocht:

Zijn er (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig en, zo ja, wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard, datering en waardestelling hiervan?

Er zijn aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen. Deze waarden zullen zich direct onder het maaiveld bevinden of onder een dek van jongere afzettingen van de Waal. Ook kunnen aan of direct onder het maaiveld resten uit de Nieuwe Tijd verwacht worden.

In welke mate worden deze waarden verstoord door realisatie van de geplande bodemingreep?

De eventuele resten zullen verstoord worden door de geplande bodemingreep. Hoe kan deze verstoring door planaanpassing tot een minimum worden beperkt? Dit is niet mogelijk

Indien de eventuele archeologische waarden niet kunnen worden behouden: Welke vorm van nader onderzoek is nodig om de aanwezigheid van archeologische waarden en hun omvang, ligging, aard en datering voldoende te kunnen bepalen om te komen tot een selectiebesluit?

Er is verkennend booronderzoek nodig om de opbouw van de bodem te bepalen en om te bepalen of er archeologische resten aanwezig kunnen zijn.

Aanbevelingen

Het advies is om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een verkennend booronderzoek, teneinde inzicht te krijgen in de vormeenheden van het landschap, voor zover deze van invloed zijn op de locatiekeuze in het verleden en met als doel kansarme zones uit te sluiten en kansrijke zones te selecteren voor de volgende fasen. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een Plan van Aanpak (PvA) of Programma van Eisen (PvE)".

4.8.2. ADC Inventariserend Veldonderzoek/verkennd booronderzoek (I483, september 2008)

Conclusies Inventariserend Veldonderzoek/verkennd booronderzoek (I483, september 2008) vooronderzoek archeologie (080301, I483)

"Uit het bureauonderzoek is gebleken dat in het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen uit de IJzertijd tot en met de Vroege Middeleeuwen op of in de top van de oeverafzettingen van de stroomgordel van Leeuwen, onder het maaiveld of onder een afdekking van jongere afzettingen van de Waal. Doordat het plangebied op een oeverwal ligt, is de kans op het voorkomen van deze resten hoog. Op de zandkop in het zuidoosten van het plangebied kunnen resten verwacht worden uit de Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen. Deze resten komen voor aan of direct onder het maaiveld en de kans hierop is hoog. Aan en direct onder het maaiveld kunnen resten verwacht worden uit de Nieuwe Tijd. De kans hierop is hoog.

Tijdens het booronderzoek zijn bedding- en oeverafzettingen van de stroomgordel van Leeuwen aangetroffen met hierop afzettingen afkomstig van een dijkdoorbraak van de Waal. Door de dijkdoorbraak zijn eventuele archeologische vondsten waarschijnlijk weggespoeld. Hierdoor is het opsporen van vindplaatsen door middel van boren niet

mogelijk. Wel zijn eventuele sporen, zoals paalsporen, kuilen, greppels of waterputten goed bewaard gebleven. In de IJzertijd en Romeinse tijd lag er vaak een greppel om de nederzettingen en om cultusplaatsen. Deze kunnen opgespoord worden met enkele smalle proefsleuven over de gehele lengte van het plangebied.

ADC ArcheoProjecten adviseert om in de gebieden met een hoge archeologische verwachting een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P), teneinde gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken. Het betreft:-

- een aantal smalle sleuven (1,8 m breed) over de gehele lengte van het plangebied om eventuele greppels op te sporen, die de begrenzing van nederzettingen uit de IJzertijd en Romeinse tijd vormden en om andere grondsporen op te sporen. De sleuven zullen worden aangelegd tot onder de overslagafzettingen (40-130 cm –mv). Een voorstel voor de locaties van de aan te leggen proefsleuven is weergegeven in afbeelding 2. In totaal zal circa 3 % van het plangebied worden onderzocht door middel van proefsleuven."

- *Er is geen proefsleuvenonderzoek uitgevoerd ter hoogte van het plandeel Steenstraat. Dit vervolgonderzoek is daarom niet meegenomen voor dit bestemmingsplan. Wel is op basis van de onderzoeken en de planvoornemens informeel advies ingewonnen bij Archeodienst Zevenaar.. Onderstaand volgt daarvan verslag.*

4.8.3. Ingewonnen Archeologisch advies Archeodienst Zevenaar (april 2013)

Gevraagd is te bekijken of verder archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Bij het beoordelen is ook het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente West Maas en Waal en de daarop aangebrachte zonering ter bescherming van archeologische waarden.

- *Op de in bureauonderzoek (1380 ADC) opgenomen weergegeven Archeologisch + Cultuurhistorische waardenkaart (zie figuur 34) van de provincie gelderland is een brede zone (stroomgordel) te zien waaraan een hoge archeologische verwachting wordt toegekend. Als de plandelen van de Trambaan en de Steenstraat op deze kaart geprojecteerd worden is zichtbaar dat het plandeel Trambaan geheel buiten deze zone ligt. Het plandeel Steenstraat ligt deels buiten deze zone. Het voorgenomen gedeelte voor de woningbouw ligt wel buiten de zone*



Figuur 34 Arch. + Cultuurh waardenkrt, prov gld (bron: CSO, archeologisch rapport 1380)

- *De gemeente West Maas en Waal heeft zich m.i. bij het vaststellen van de dubbelstemmingen archeologische waarde voor het Ontwerpbestemmingsplan buitengebied (grotendeels) gebaseerd op deze kaart. Aan de hand daarvan is de dubbelbestemming Archeologische waarde middel en hoog vastgesteld.*

Plandeel Steenstraat 9

Volgens het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied geldt voor de noordelijke helft van het perceel een middelhoge archeologische verwachting. In deze zone geldt een onderzoeksplicht voor archeologie "bij bodemingrepen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2.000 m² en dieper dan 0,3 m beneden maaiveld". Voor de zuidelijke helft van het perceel geldt een hoge archeologische verwachting. In deze zone geldt een onderzoeksplicht voor archeologie "bij bodemingrepen dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en een oppervlakte groter dan 100 m²". Expliciet wordt de noodzaak voor archeologisch onderzoek gekoppeld aan het oprichten van een bouwwerk, over archeologisch onderzoek bij sloop wordt niets gezegd. Hieruit valt af te leiden dat voor de sloop van de pluimveeschuur en bedrijfswoning geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

- *De nieuwe woning wordt gebouwd in de noordelijke helft van het plangebied wordt gebouwd, in de middelhoge verwachtingszone. Het bouwvlak is 15 x 18 = 270 m². Dit legt ver onder de voor deze zone geldende onderzoeksgrens van 2.000 m². Er is geen archeologisch onderzoek nodig.*

Plandeel Trambaan 3

Dit perceel ligt geheel in de middelhoge verwachtingszone. Het gaat om het (planologisch) omzetten van een bestaande meergeneratie woning naar een woongebouw van 750 m³ en het (planologisch) toevoegen van een vrijstaande woning. Zodat het al bestaande atelier/bijgebouw de status van woning krijgt. De nieuwe woning wordt grotendeels gerealiseerd op de plek waar al een schuur staat. De grond is daarmee al geroerd. Ter optimalisatie van het gebruik en de inrichting van het perceel is enkel nog de uitbreiding/toevoeging van binnenplanse mogelijkheden in de vorm van bijgebouwen of aanbouw woning aan de orde.

- *Het totale oppervlakte van binnenplanse uitbreidingen is gebonden aan de planologisch ruimte die binnen de bestemming 'Wonen' mogelijk is. Duidelijk is dat eventuele uitbreidingen ver onder de voor deze zone geldende onderzoeksgrens van 2.000 m² liggen. Verder archeologisch onderzoek is niet aan de orde.*

4.8.4. Cultuurhistorische toetsing

Wijziging Bro ten aanzien van borging erfgoedwaarden. Door wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro dienen sinds 1 januari 2012 cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen (zie ook 3.1.3). Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkeling een analyse moet worden verricht van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en op welke wijze deze waarden geborgd worden in het bestemmingsplan.

Cultuurhistorische waarden plandelen en omgeving

Op de historische kaarten uit 1890 en 1939 (zie figuur 35) is te zien het gebied ter hoogte van de plandeel Steenstraat destijds onbebouwd was. Wel heeft de bestaande landschappelijke afwisseling tussen de verschillende deelgebieden en het bijbehorende ontginnings- en het ontsluitingspatroon ook een cultuurhistorische waarde. Het binnen de gemeente Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is ook gestoeld op deze cultuurhistorische (landschappelijke) waarde. In het LOP valt te lezen dat beide plandelen deel uit maken van de oeverwallen. Voor deze oeverwallen geldt onderstaande typering:

Oeverwallen

"Kenmerkend is de kleinschaligheid van het landschap. Hiervoor is het noodzakelijk om kleinschalige groenelementen te behouden en de aanplant en aanleg van nieuwe groenelementen (hagen en boomsingels) te bevorderen. Eén en ander kan niet worden afgedwongen via het bestemmingsplan. Waardevolle bomen worden beschermd via de kapverordening. De gemeente stimuleert particulieren in het kader van de uitvoering van het landschapsontwikkelingsplan (LOP) om mee te werken aan het behoud van bestaande en de ontwikkeling van nieuwe groenelementen. Bij die ontwikkeling worden cultuurhistorische randvoorwaarden gehanteerd, zoals het gebruik van streek-eigen boom- en heestersoorten."



Afb. 3 Het plangebied op de bonnekaart van 1890

Figuur 35 Historische kaarten plandeel Steenstraat + omgeving (bron: CSO, archeologisch rapport 1380)

Plandeel Trambaan

- In het plangebied zijn uitgezonderd de hoogstamboomgaard aan de Trambaan geen bovengrondse cultuurhistorische waarden aanwezig. Het terrein aan de Trambaan is al conform de richtlijnen uit het LOP ingericht. Binnen dit plandeel zijn geen grootschalige wijzigingen voorzien. De hoogstamboomgaard wordt met veel zorg en aandacht door de fam. Marcus onderhouden. Het verwijderen ervan is totaal niet aan de orde. De overige beplanting op het perceel bestaat uit gebieds- en streekeigen beplanting.

Plandeel Steenstraat

- Na de sloop van de bedrijfsbebouwing aan de Steenstraat wordt het perceel t.b.v. van de zorggeschikte woning ingericht t.b.v. van de woonbestemming. Het resterende terrein wordt voorlopig ingericht als grasland. In een later stadium zullen bij een definitieve inrichting de richtlijnen uit het LOP leidend zijn.
- De ontwikkelingen hebben geen gevolgen voor stratenpatroon. Beide plandelen en directe omgeving maken geen onderdeel uit van een beschermd stads en dorpsgezicht. Ook liggen in de directe omgeving geen rijks- en of gemeente monumenten.

5. Juridische planopzet

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in het bestemmingsplan, verbeelding en regels.

5.1. Plansystematiek

Algemeen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op het juridisch bindende gedeelte van voorliggend bestemmingsplan. De gekozen wijze van bestemmen komt overeen met bestemmingsregelingen zoals die in de gemeente West Maas en Waal worden toegepast. Deze procedure is gestart om een handhavingszaak over het bestaande gebruik te legaliseren. De bouw- en gebruiksmogelijkheden worden met dit bestemmingsplan gecorrigeerd vastgelegd.

5.1.1. *Wat is een bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan komt voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Het is een instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid en is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar is belangrijk voor een goede interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. De toelichting gaat in op de noodzaak, de onderzoeken en het beleid die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. De Wet ruimtelijke ordening staat niet los van andere wetten en regels. Vandaar dat in de toelichting van een bestemmingsplan ook de ecologische, economische, milieu-hygiënische en juridische haalbaarheid moet worden aangetoond.

De verbeelding en regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in samenhang worden toegepast. De verbeelding is een kaart van de gronden met bestemmingsvlakken. De bestemmingen zijn gekoppeld aan bijbehorende regels. In de regels staan bepalingen voor gebruik, bebouwing en het verrichten van werken. De regels zijn mede bepalend voor het verlenen van vergunningen in het kader van de WABO. De WABO combineert wet- en regelgeving op het gebied van Milieubeheer, Bouwverordening, Woningwet en Monumentenwet.

De bestemmingen van de gronden kunnen op twee manieren zijn aangeven:

- Via een (enkel)bestemming. Met de bestemming wordt aangegeven voor welke gebruiksdoelen of functies de betreffende gronden mogen worden aangewend. Deze functies zijn in de zogenaamde bestemmingsregels vastgelegd.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming wordt aan gronden toegekend naast de daarvoor aangegeven (enkel)bestemming, zodat voor dezelfde gronden meerdere bestemmingen naast elkaar kunnen gelden. In de bijbehorende bestemmingsregels wordt de verhouding tussen de doeleinden (functies) van de beide bestemmingen aangegeven. Ook worden in de bestemmingsregels bij de dubbelbestemming vaak extra bepalingen ter aanvulling of beperking op/van de gebruiks- of bouw mogelijkheden van de (enkel)bestemming opgenomen.
- Aanvullend op de bestemmingen worden 'aanduidingen' gebruikt. Er bestaan twee soorten aanduidingen: gebiedsaanduidingen en functieaanduidingen. Met een functieaanduiding gaat het meestal om een specificatie van de gebruiksmogelijkheden binnen een bepaalde bestemming of een gedeelte daarvan. Bij een gebiedsaanduiding, die vaak een gebied met meerdere bestemmingen beslaat, gaat het vaak om

een bescherming van specifieke, veelal sectorale belangen. Er worden ook gebruiksdoelen mee aangeduid die zich over meerdere bestemmingen uitstrekken en niet met elk van de bijbehorende bestemmingen apart een functionele relatie hebben. Bij een aanduiding worden regels opgenomen gericht op de specifieke functieaanduiding (bijv. een maximale oppervlaktemaat) dan wel gericht op specifieke, te beschermen waarden of belangen binnen een gebiedsaanduiding. Op de verbeelding zijn de geldende bestemmingen zichtbaar. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven.

5.2. Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen IMRO-2012. Qua methodiek is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal dat onlangs in werking is getreden heeft gelegen.

5.2.1. Regels algemeen

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. De wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels is vastgelegd in artikel 2.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Per bestemming is het toegestane gebruik van de gronden geregeld. Dubbelbestemmingen zijn ook in dit hoofdstuk opgenomen. Ieder artikel kent in beginsel een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Tenslotte zijn eventueel een omgevingsvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die in relatie tot een bestemming mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden.

Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels, wijzigingsregels en procedureregels.

Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn overgangs- en een slotregels opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2.2. Bestemmingsplan 'Buitengebied, Trambaan 3 en Steenstraat 9, Boven-Leeuwen'

Algemeen

Beide plandelen maken deel uit van het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal. Op beide plandelen vigeert het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal. Om tot realisering over te kunnen gaan is toewijzing van de juiste bestemmingen met aanduidingen en bouwvlakken nodig.

Bestemming 'Wonen' en 'Wonen-Woongebouw'

Voorliggend bestemmingsplan 'Buitengebied, Trambaan 3 en Steenstraat 9, Boven-Leeuwen' kent aan de diverse plandelen de bestemming 'Wonen' of 'Wonen-Woongebouw' toe, met bijbehorende bouwvlakken. Het bestemmingsvlak voor de trambaan is tweeën gedeeld. Elk deel kent zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden. Op het noordelijkste deel (liggend aan de Trambaan), is een woongebouw met maximaal twee woningen/wooneenheden mogelijk. Op het achtergelegen deel mag een vrijstaande woning staan. Deze vervangt een nu aanwezig bijgebouw. Aan de Steenstraat mag alleen een zorggeschikte woning van maximaal 1,5-bouwlaag gebouwd worden.

Het bestemmingsvlak 'Wonen-Woongebouw' krijgt een aanduiding waarmee de realisatie van maximaal 2 woningen/wooneenheden binnen het woongebouw is aangegeven. Ook de maximale goot- en nokhoogtes van de woningen aan de Steenstraat en op het achterste deel van de Trambaan worden met een aanduiding zichtbaar gemaakt. In de regels worden voor de diverse bouwvlakken de maximale omvang en verdere bouw- en gebruiksmogelijkheden nader omschreven. Hierbij wordt aangesloten bij de systematiek zoals die voor woningen in het buitengebied wordt gehanteerd. Voor de regels rondom bijgebouwen geldt in dit plan een aparte regeling. Voor het plandeel aan de Steenstraat geldt de gebruikelijke afspraak, dat bijgebouwen alleen op maximaal 3 m achter de voorgevellijn van de woning mogen worden geplaatst.

Stedenbouwkundig advies Trambaan

De grondslag voor de woning achter op de Trambaan vormt het stedenbouwkundig advies van 16 februari 2011. Voor het gehele perceel aan de Trambaan wordt aangaande de omvang en situering van de bijgebouwen het stedenbouwkundig advies van 26 november 2011 gevolgd. De tekeningen die onderdeel waren van de stedenbouwkundige toets (d.d. 4 oktober 2011) liggen ten grondslag aan zowel de toegestane situering als de omvang van bijgebouwen. Stedenbouwkundig is de oppervlakte en situering akkoord bevonden. Dit betekent dat zowel binnen de bestemming 'Wonen-woongebouw' als binnen de bestemming 'Wonen' 150 m² aan bijgebouwen mag worden geplaatst. De regel uit het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal, waarbij bijgebouwen alleen op 3 m achter de voorgevel mogen staan wordt hierbij overeenkomstig het stedenbouwkundig advies losgelaten. Bijgebouwen mogen conform deze tekeningen geplaatst worden op het perceel.

Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'- verwachtingswaarde Hoog

Voorliggend bestemmingsplan 'Buitengebied, Trambaan 3 en Steenstraat 9, Boven-Leeuwen' kent aan beide plandelen deels de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie - verwachtingswaarde Hoog' toe. In de regels van deze dubbelbestemming zijn ter bescherming van mogelijke archeologische resten in het gebied de bouw- en gebruiksregels nader omschreven. De invulling en begrenzing hiervan is conform het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente West Maas en Waal.

Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'- verwachtingswaarde Middel

Voorliggend bestemmingsplan 'Buitengebied, Trambaan 3 en Steenstraat 9, Boven-Leeuwen' kent aan beide plandelen deels de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie - verwachtingswaarde Middel' toe. In de regels van deze dubbelbestemming zijn ter bescherming van mogelijke archeologische resten in het gebied de bouw- en gebruiksregels nader omschreven. De invulling en begrenzing hiervan is conform het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente West Maas en Waal. .

6. Motivatie

In dit postzegelplan worden twee planvoornemens planologisch mogelijk gemaakt. Beide plandelen liggen in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal in/resp. net buiten de bebouwde kom van Boven-leeuwen.

Planvoornemen Steenstraat

Voor het planvoornemen aan de Steenstraat gaat het om het toevoegen van een zorggeschikte woning op een inbreidingslocatie. Deze locatie komt vrij na sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing. Met toepassing van de voorwaarden uit de Beleidsnotitie Kleinschalige Woningbouwplannen 2009 kan op deze plek een zorggeschikte woning gebouwd worden.

Het toevoegen van een zorggeschikte woning levert een positieve bijdrage aan de bestaande vraag naar van dit type woningen. Ook levert het slopen van de bedrijfsbebouwing van de voormalige pluimveehouderij een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor het perceel en directe omgeving. De bedrijfsbebouwing is al geruime tijd buiten gebruik en rondom het plangebied hebben inmiddels de nodige ontwikkelingen plaatsgevonden. Denk daarbij aan de recent in gebruik genomen woningbouw 'Leeuwenborgh'. De nog aanwezige bedrijfsbebouwing bepaalt in negatieve zin steeds meer de uitstraling van het gebied. Na de sloop zal het achterste deel van het gebied als grasland ingericht worden. Als te zijner tijd een andere inrichting wenselijk is zullen hierbij de richtlijnen uit het LOP gevolgd worden. De ruimtelijke kwaliteit van het perceel en nabije omgeving verbetert sterk door de sloop van de bedrijfsbebouwing, de toevoeging van een zorggeschikte woning en de herinrichting van de rest van het perceel.

Planvoornemen Trambaan

Aan de Trambaan 3 gaat het om een handhavingszaak omtrent het gebruik van een in 2003 verleende vergunning voor een meergeneratiewoning en het gebruik van een in 2006 gebouwd atelier/bijgebouw. Alhoewel gebouwd volgens vergunning wordt dit atelier tegenwoordig een deel van het jaar (zonder gebruiksvergunning) als woning wordt gebruikt. Beide vraagstukken zijn al jaren met veel discussie omgeven, waarbij de gemeente op het standpunt staat dat de meergeneratiewoning bewoond wordt als zijnde twee aparte woningen en het bijgebouw onrechtmatig als woning wordt gebruikt. De bewoners zijn van mening dat zij de meergeneratiewoning volgens destijds (2002) verleende kaders gebruiken.

In overleg met alle betrokkenen is ingestemd het bestaande gebruik planologisch te formaliseren met toepassing van het VAB-beleid. Via dit beleid kunnen de bebouwingsmogelijkheden die met de sloop van de bedrijfsbebouwing aan de Steenstraat vrijkomen toegekend worden aan het perceel van de Trambaan 3. Planologisch gezien wordt de meergeneratiewoning omgezet als woongebouw en wordt het bijgebouw omgezet als een woning. Met de toevoeging van de vrijstaande woning kan de niet vergunde bewoning van het bijgebouw gelegaliseerd worden. Met de wijziging van de meergeneratiewoning naar woongebouw wordt het huidige gebruik van het hoofdbouw geformaliseerd.

Algemeen

Parkeergelegenheid wordt voor de twee plandelen op eigen terrein gerealiseerd. Beide terreinen bieden hier genoemd ruimte voor. De architectuur en materialisering van de toe te bestaande/toe te voegen woning(en) evenals de bestaande/voorgenomen inrichting van de terreinen is passend binnen de omgeving en het landschap.

Het planvoornemen is getoetst aan de diverse beleidskaders die gelden voor het omzetten van de bestemming. Er zijn, zoals in de toelichting te lezen is, geen ruimtelijke of milieuhygiënische knelpunten naar voren gekomen die belemmerend zijn. De bedrijven en woningen in de omgeving worden niet beperkt in hun bedrijfsontwikkeling of woongenot. Voor de toevoeging van de woning aan de Trambaan zijn wat betreft de naastgelegen sportvelden onderzoeken uitgevoerd tav. licht en geluid. Uit deze onderzoeken is naar voren gekomen dat het huidige gebruik van de sportvelden niet beperkend is voor zowel de nieuwe woning als de bestaande woning.

Het voornemen past binnen het beleid van rijk, provincie en gemeente. Het plan past in de visie dat inbreiden boven uitbreiden staat. De gemeente West Maas en Waal is voornemens medewerking te verlenen aan het uitvoeren van het planvoornemen en het hiervoor noodzakelijke aanpassen van de bestemmingen door het invoegen/opstellen van dit postzegelbestemmingsplan.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt door de initiatiefnemer ontwikkeld. Alle kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zal door de gemeente geen financieel risico worden gelopen. De gemeente West Maas en Waal is niet betrokken bij de exploitatie of investeringen van het project. Exploitatiebijdragen of baatbelasting zijn niet aan de orde. Er wordt door de initiatiefnemer een realisatie-overeenkomst gesloten met de gemeente West Maas en Waal.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1. Inspraak en (voor)overleg

Algemeen

Voordat bestemmingsplan *Buitengebied, Trambaan 3 en Steenstraat 9, Boven-Leeuwen*, van de gemeente West Maas en Waal rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (ex artikel 3.8 Wro). De gemeente past daaraan voorafgaand haar eigen inspraakverordening uit 2004 toe.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken voor inspraak ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen inspraakreacties worden ingediend. In dezelfde periode wordt het voorontwerpbestemmingsplan nogmaals voorgelegd aan diverse instanties. Zij hebben de mogelijkheid om in het kader van het vooroverleg te reageren op het bestemmingsplan. In deze paragraaf worden te zijner tijd de resultaten van de inspraak en het overleg opgenomen

Na de gemeentelijke inspraakprocedure en het vooroverleg t.a.v. het voorontwerp zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Kort weergegeven betreft het de volgende stappen:

- ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met de bekendmaking van onder meer de mogelijkheid om schriftelijke zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad (artikel 3.8 Wro);
- vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen) door de gemeenteraad van West Maas en Waal;
- ter inzagelegging van het bestemmingsplan met de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vooroverleg en inspraak

In het Besluit ruimtelijke ordening staat in artikel 3.1.1 dat een ontwerpbestemmingsplan vergezeld dient te gaan met een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Het gaat daarbij ondermeer om het betrokken waterschap en die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

- *De reacties van het vooroverleg en de inspraak zijn verwerkt in een inspraak- en vooroverlegverslag d.d. 3 juni 2014. Het verslag is als bijlage 14 bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.*

8.2. Zienswijzen

De formele procedure start met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt daartoe gedurende 6 weken voor ter visie gelegd, in welke periode door eenieder zienswijzen kunnen worden ingediend. In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen



HOOGSTRAAT 1

6654 BA AFFERDEN (GLD)

WWW.HSRO.NL

INFO@HSRO.NL

TEL. 0487 - 542906

FAX. 0487 - 542905