



Gemeente
West
Maas en
Waal

Gebiedsanalyse Wilhelminastraat 9, Wamel

Inhoudsopgave

Gebiedsanalyse Wilhelminastraat 9, Wamel.....	1
Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Inhoud gebiedsanalyse.....	5
1.3 Ligging van het plangebied.....	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Huidige situatie en toekomstscenario's	7
2.1 Huidige situatie.....	7
2.2 Toekomstscenario's.....	9
2.2.1 Woonconcept.....	9
2.2.2 Scenario 1 - 12 Oekraïense ontheemden.....	10
2.2.3 Scenario 2 - 20 Oekraïense ontheemden.....	10
2.2.4 Scenario 3 - 30 Oekraïense ontheemden.....	10
2.2.5 Scenario 4 - 40 Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (door ODIGzorg). ..	10
2.2.6 Planologische procedure.....	11
2.2.7 Inhoud vergunning scenario's	11
2.2.8 Het vervolg na de tijdelijke vergunning	12
3 Ruimtelijke beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie.....	13
3.1.2 Tijdelijke wet opvang Oekraïense ontheemden	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Gelderland.....	13
3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Gelderland	14
3.3 Gemeentelijk beleid.....	14
3.3.1 Omgevingsvisie West Maas en Waal	14
3.3.2 Structuurvisie Dorpen 2025.....	15
3.3.3 Dorpskwaliteitsplan en dorpspaspoort.....	15
3.3.4 Erfgoedverordening	16
3.3.5 Welstandsnota	16
3.3.6 Woonvisie 2022-2026	17
3.3.7 Nota parkeren 2019	18
4 Ruimtelijke haalbaarheidsaspecten.....	19
4.1 Onveranderlijke aspecten.....	19
4.1.1 Bodem	19

4.1.2 Archeologie.....	19
4.1.3 Geluid	20
4.1.4 Bedrijven en milieuzonering	20
4.1.5 Externe veiligheid.....	21
4.1.6 Ecologie	23
4.1.7 Water	24
4.1.8 Luchtkwaliteit	25
4.1.9 Duurzaamheid	25
4.2 Veranderlijke aspecten	26
4.2.1 Stikstof	26
4.2.2 Kabels en leidingen.....	26
4.2.3 Verkeersbewegingen	27
4.2.4 Parkeren	29
5 Sociale en maatschappelijke aspecten	31
5.1 Sociale gemeentelijke beleidskaders	31
5.1.1 Structuurvisie en Visie Leefbaarheid	31
5.1.2 Samen Beter!	32
5.1.3 Kwaliteit van (samen)leven	33
5.1.4 Beleidskader sociaal domein.....	33
6 Participatie.....	35
6.1 Beschikbare gebruiks- en privéruimten.....	35
6.2 Sociale cohesie	36
6.3 Voorzieningen	36
6.4 Veiligheid.....	37
7 Begrippenlijst	39
8 Bronnenlijst.....	40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In augustus 2023 besluit het college van gemeente West Maas en Waal een huurovereenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer. In de overeenkomst wordt afgesproken dat de initiatiefnemer op drie locaties 160 Oekraïense ontheemden opneemt. Eén locatie is een voortzetting van de bestaande locatie in Altforst. Twee locaties zijn nieuw. Dit zijn de Raadhuisdijk 18 in Maasbommel en de Wilhelminastraat 9 in Wamel. De locatie Wilhelminastraat zou de locatie Veerhuis in Wamel vervangen. Daar vangt initiatiefnemer nu 55 Oekraïense ontheemden op. De locatie aan de Raadhuisdijk zou openen op 15 december 2023 en de locatie aan de Wilhelminastraat op 1 februari 2024.

Locatie	Aantallen	Beoogde opvang	Voornemen opening	Betalingsplicht
Woerdsestraat Altforst	75	75		Ja
Henricus en het Veerhuis Wamel	55	0		Ja
Wilhelminastraat Wamel	0	50	1/2/24	Ja
Raadhuisdijk Maasbommel	0	35	15/12/23	Ja

Tabel 1: Een overzicht van de opvanglocaties voor Oekraïense ontheemden

De gemeenteraad wordt vertrouwelijk geïnformeerd. Op 12 december 2023 worden de bewoners van Wamel geïnformeerd. Tijdens de avond uiten de bewoners hun zorgen, en vragen ze zich af waarom ze niet eerder betrokken zijn. De aanwezige bestuurders begrijpen dat en willen graag verder met de bewoners in gesprek.

Het college besluit om alternatieve invullingen te ontwikkelen en daarover met bewoners in gesprek te gaan. Dit is op 29 februari 2024 in een raadsdebat als motie aangenomen. De raad heeft het college opgedragen om in de raadsvergadering van 27 juni 2024 te komen met een plan. Hierbij is het de bedoeling om de volgende beoogde resultaten te bereiken:

- Alternatieve invullingen (anders dan de oorspronkelijk afgesproken aantallen en doelgroep) voor de Wilhelminastraat 9 in Wamel, met een advies voor de raad over het aantal op te vangen Oekraïense vluchtelingen waarvoor draagvlak is vanuit de omgeving.
- Inzicht in de financiële gevolgen van de alternatieve invullingen voor de Wilhelminastraat 9.

Bovenstaande verzoeken zijn uitgewerkt in deze gebiedsanalyse. De verschillende alternatieve invullingen heten vanaf nu 'scenario's'.

Om de omgeving bij deze ontwikkelingen te betrekken, heeft de gemeente een klankbordgroep opgericht in Maasbommel en Wamel. De gemeente raadpleegt deze klankbordgroepen en informeert ze over de voorliggende scenario's. Deze bijeenkomsten zijn een tweerichtingsverkeer: alle aanwezigen brengen en halen informatie. Bovendien zijn de groepen opgesteld om te sparren, te spiegelen en wensen en zorgen te delen met elkaar.

1.2 Inhoud gebiedsanalyse

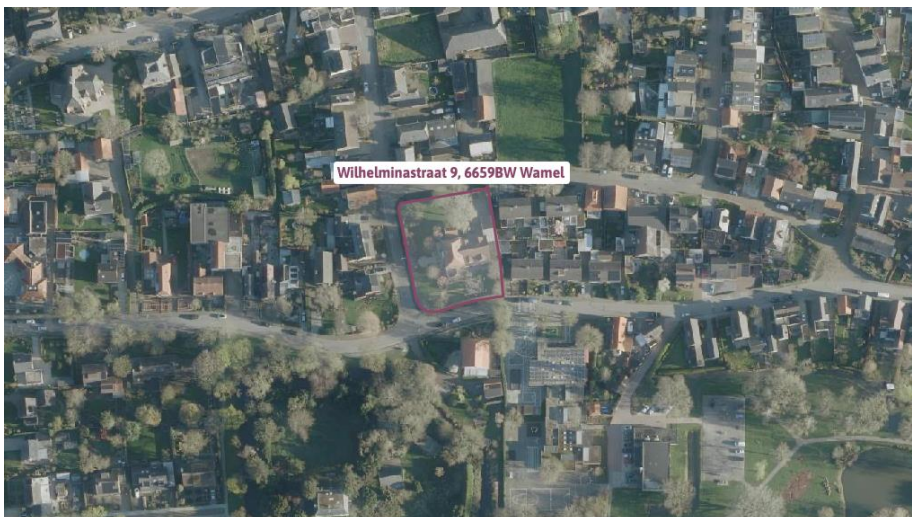
Voor de besluitvorming is het nodig om inzicht te hebben in zowel de mogelijkheden als de beperkingen van de locatie. Daarvoor zijn er twee klankbordgroepen ingesteld. Bij de bijeenkomsten van deze klankbordgroepen zijn twee medewerkers van de gemeente aanwezig: de projectleider van de opvang van Oekraïense ontheemden en een adviseur ruimtelijke ordening/ projectassistente. De bijeenkomsten zijn onderverdeeld in 7 sessies per locatie. Deze gebiedsanalyse is tijdens de loop van de sessies met de klankbordgroep opgesteld. De haalbaarheid van de voorliggende scenario's is onderzocht en wordt bepaald door ruimtelijke, maatschappelijke en sociale componenten.

De gebiedsanalyse is geschreven zoals een initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing zou schrijven tijdens het presenteren van zijn of haar beoogde plan. In een ruimtelijke onderbouwing wordt de ruimtelijke en maatschappelijke haalbaarheid onderbouwd. Het verschil met andere onderbouwingen is dat hier meerdere scenario's voor één perceel worden behandeld en dat ook de sociale component wordt belicht. Er wordt bij het toetsen van de scenario's losgelaten wie de huidige initiatiefnemer is. Dit wordt pas later in het proces weer relevant.

Voor Wamel heeft het college uitgesproken om Oekraïense ontheemden op te vangen, maar minder mensen dan de eerder afgesproken 50 ontheemden. Hierbij worden drie varianten uitgezocht: 12, 20 of 30 mensen. Later is een extra scenario toegevoegd; de opvang van Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (AMV's).

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in de kern van Wamel. De dorpskern van Wamel typeert zich als een woonwijk, met verspreid door het dorp diverse kleinschalige voorzieningen. De kavel heeft een oppervlakte van 2.160 m² en is kadastraal bekend als nummer 1733. Onderstaande afbeelding toont de locatie van de villa aan de Wilhelminastraat 9.



Figuur 1: Ligging plangebied (bron: Omgevingsloket, 2024)

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beknopte beschrijving van zowel de bestaande als de toekomstige situatie. De toekomstige situatie is in vier varianten beschreven. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op het beleidskader van het desbetreffende plan. De ruimtelijke afweging wordt in hoofdstuk 4 voorgelegd. Hoofdstuk 5 bespreekt de sociale gemeentelijke beleidskaders en gaat in op verdere sociale en maatschappelijke gevolgen van de scenario's. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 het participatieproces met de bevindingen van de klankbordgroep toegelicht.

2 Huidige situatie en toekomstscenario's

In dit hoofdstuk wordt eerst een beknopte beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Vervolgens worden een viertal scenario's uiteengezet en wordt duidelijk welke planologische procedure van toepassing is op ieder scenario.

2.1 Huidige situatie

Midden in de woonkern aan de Wilhelminastraat in Wamel staat een monumentaal landhuis van drie bouwlagen: de begane grond, eerste verdieping en een zolder. Het pand heeft een woonoppervlak van ongeveer 560 m² en een bergingsruimte van ongeveer 100 m². De bergingsruimte bestaat uit een schuur, kelder en berging op zolder. De villa is een gemeentelijk monument. Het is grotendeels omringd door woonhuizen met een aanzienlijke diversiteit, zowel in grootte als in verschijningsvorm. De Wilhelminastraat heeft nu ongeveer 30 bewoners. Ten zuiden van de villa staat de basisschool De Laak. Ook is er in Wamel een tweede basisschool De Terebint, een huisartsenpraktijk, een buurtsupermarkt en een vrije markt. Recreatieve functies zijn de kinderboerderij, binnenspeeltuin Wammelland, de voetbalvereniging en de tennisvereniging. Onderstaande afbeelding toont een luchtfoto van het perceel.



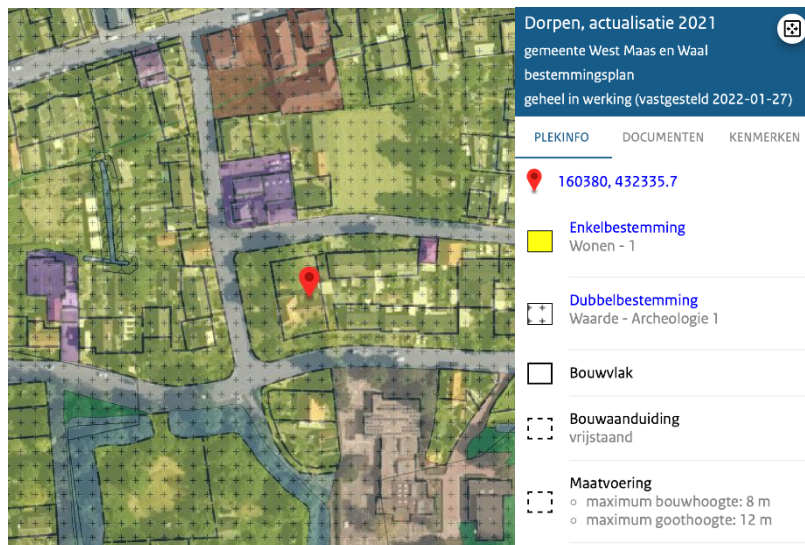
Figuur 2: Luchtfoto van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse geldt het tijdelijke omgevingsplan 'Dorpen' vastgesteld op 11 december 2014, en 'Dorpen, actualisatie 2021' vastgesteld op 27 januari 2022. Op het perceel is de bestemming 'Wonen – 1' met de bouwaanduiding 'Vrijstaand' van toepassing. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaand wonen waar maximaal 1 woning per bouwperceel is toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis. Hierbij mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken worden gebruikt voor het beroep aan huis, met een maximum van 80 m² (artikel 24.1 en 24.2).

Ondergeschikt aan de woonbestemming hoort de functieaanduiding 'Tuin' en bouwaanduiding 'Bijgebouwen'. Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'Tuin' geldt dat uitsluitend uitbouwen toegestaan zijn, maar niet aan de zijgevel. Bovendien moet de uitbouw aan aanvullende voorwaarden voldoen. Deze voorwaarden zijn te vinden in artikel 24.2.5 van het tijdelijke omgevingsplan 'Dorpen'.

Als laatste heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Deze waarde bepaalt dat het is toegestaan om een bodemingreep uit te voeren wanneer het niet groter is

dan 100 m² en niet dieper dan 40 cm. Wanneer dit wel het geval is, dan is daar een omgevingsvergunning voor nodig.



Figuur 3: Kaart met beoogde bestemmingsplan informatie

2.2 Toekomstscenario's

2.2.1 Woonconcept

In de motie van de gemeenteraad op 29 februari 2024 is gevraagd om alternatieve invullingen voor het perceel Wilhelminastraat 9 te Wamel te analyseren. De volgende scenario's en varianten worden hiervoor gepresenteerd:

1. 12 Oekraïense ontheemden
2. 20 Oekraïense ontheemden
3. 30 Oekraïense ontheemden

Scenario 4 is later als optie toegevoegd en ook later besproken met de klankbordgroep:

4. 40 Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (AMV)

In het oorspronkelijke plan is er een vergunning aangevraagd bij de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) om het perceel tijdelijk te bestemmen als logiesfunctie om Oekraïense ontheemden te huisvesten. Hier is uitgegaan van een oppervlakte van 6 m² privégebruiksruimte (bron: Omgevingswet bruidsschat paragraaf 22.2.4, artikel 22.16). Op basis van deze oppervlakte is er een vergunning aangevraagd voor 50 Oekraïense ontheemden. Deze aanvraag is ingetrokken. Er ligt op dit moment geen vergunningaanvraag voor het perceel Wilhelminastraat 9 te Wamel bij de ODR.

In de voorliggende scenario's in de gebiedsanalyse betreft het minder personen, waardoor er uit kan worden gegaan van meer privégebruiksruimte per persoon. Om een duurzaam en toekomstbestendig gebruik in dezelfde bouw van de woning te garanderen, is er gekozen voor een woonconcept suggestie voor zelfstandig wonen.

De wooneenheden in scenario 1, 2 en 3 worden in deze analyse gedefinieerd als 'appartementen'. In deze appartementen kunnen verschillende samenstellingen (onder andere gezinnen, stellen en alleenstaanden) van Oekraïense ontheemden worden opgevangen. Het is mogelijk om een voorkeur uit te spreken voor de samenstelling van ontheemden aan het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) op basis van de beschikbaarheid van opvangplekken in de gemeente. In scenario 4 wordt uitgegaan van kamerverhuur, dit vanwege het grote aantal personen en de doelgroep.

In de volgende paragrafen wordt de oppervlakte gebruiksruimte per persoon beschreven op basis van de totale woonoppervlakte en bergruimte op het perceel. In tabel 1 is een overzicht gemaakt van deze gegevens.

Scenario	Aantal personen	Aantal appartementen	Woonoppervlak/ persoon	Bergruimte/ persoon
1	12	3 tot 5	46,67 m ²	8,33 m ²
2	20	6 tot 10	28,00 m ²	5,00 m ²
3	30	12 tot 14	18,67 m ²	3,33 m ²
4	40 (AMV) + 6 medewerkers	0 (kamerverhuur)	5,00m ² min.p.kind 360 m ² voor gemeenschappelijke ruimtes en kamers medewerkers	2,50 m ²

Tabel 2: Overzicht scenario's

2.2.2 Scenario 1 - 12 Oekraïense ontheemden

In scenario 1 worden er 12 Oekraïense ontheemden opgevangen. In een woonoppervlakte van 560 m² is er naar inschatting ruimte voor 46,7 m² per persoon en 8,33 m² bergingsruimte per persoon.

Op basis van deze gegevens kan uit worden gegaan van een onderverdeling van bijvoorbeeld 4 tot 6 appartementen van 92 m² – 129 m² per appartement. Er kunnen 2 appartementen op de begane grond, 2 appartementen op de eerste verdieping en ook nog appartementen op zolder worden gerealiseerd.

2.2.3 Scenario 2 - 20 Oekraïense ontheemden

Scenario 2 bestaat uit het opvangen van 20 personen. Per persoon is er 28 m² woonoppervlakte en 4,9 m² bergingsruimte beschikbaar.

Op basis van deze gegevens kan uit worden gegaan van bijvoorbeeld 6 tot 10 appartementen van 40 m² – 122 m² per appartement. Dit zou betekenen dat er ongeveer 3 à 4 appartementen op de begane grond, 3 à 4 appartementen op de eerste verdieping en 1 à 2 appartementen op zolder worden gerealiseerd.

2.2.4 Scenario 3 - 30 Oekraïense ontheemden

In scenario 3 worden er 30 personen opgevangen. Als woonoppervlakte is er per persoon 18,6 m² beschikbaar. Verder is er 3,33 m² bergingsruimte beschikbaar.

Op basis van deze gegevens variëren oppervlakten van de appartementen van 30 m² – 105 m². Het gaat om 11 tot 15 appartementen. Op basis van deze oppervlakte wordt het gebouw onderverdeeld in 5, 6 of 7 appartementen op de begane grond; 5, 6 of 7 appartementen op de eerste verdieping en 1 à 2 appartementen op zolder.

2.2.5 Scenario 4 - 40 Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (door ODIGzorg)

Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (AMV) zijn kinderen tussen de 12 en 18 jaar oud die zonder ouders naar Nederland zijn gekomen en zich aanmelden bij het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) in Ter Apel. ODIG is een contractpartner van het COA. Onder verantwoordelijkheid en op basis van het programma van eisen en de AMV-methodiek van het COA worden de dagelijkse taken uitgevoerd door ODIG.

Er is op basis van vooronderzoek bepaald dat er circa 40 kinderen opgevangen kunnen worden in de woning. Het zal gaan om kinderen tussen de 15 en 18 jaar oud. Deze leeftijd kan zelfstandig gebruik maken van het openbaar vervoer en zich verplaatsen naar bijvoorbeeld sportvelden en supermarkt.

De kinderen krijgen een ruimte van minimaal 5 m² per persoon. Er mogen maximaal 4 kinderen op een kamer slapen.

Er zullen 3 tot 4 pedagogische medewerkers overdag aanwezig zijn, en 2 's nachts (waarvan 1 slaapdienst). Daarnaast zijn er overdag verschillende andere medewerkers, zoals voogden, bestuurders, en medewerkers van de GGD. Een indicatie van de bezetting per dag zou kunnen zijn:

7.00 - 15.00 uur - 3 begeleiders
15.00 - 21.00 uur - 4 begeleiders
21.00 - 7.00 uur - 2 begeleiders

Er wordt gemiddeld uitgegaan van 6 medewerkers in totaal op hetzelfde moment op een dag.

2.2.6 Planologische procedure

Het huisvesten van ontheemden is niet mogelijk omdat de villa maar door één huishouden mag worden bewoond. Om dit plan mogelijk te maken is er dus een omgevingsvergunning nodig. Normaal gesproken is een vergunning van permanente aard, maar het is ook mogelijk om een vergunning te verkrijgen waarvoor een bepaalde termijn geldt. Dit is een tijdelijke vergunning (Omgevingswet artikel 5.36). Aangezien het voorgestelde plan niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vereist. Er is een BOPA-procedure nodig bij ieder van de voorgestelde scenario's. In de meeste gevallen wordt voor deze vergunningsprocedure een termijn van 8 weken gehanteerd.

In het raadsbesluit van 2022 / 01 – 17 is aangegeven dat er instemming nodig is van de raad over specifieke aanvragen, bijvoorbeeld wanneer de aanvraag een politiek sensitief onderwerp raakt.

Met bovenstaande in het achterhoofd, zijn er voor de aanvraag omgevingsvergunning twee mogelijkheden voor de wettelijke beslistermijn. Enerzijds kan de aanvraag omgevingsvergunning via de reguliere procedure worden doorlopen (met eventueel 4 weken verlenging wanneer instemming van de raad nodig is). Anderzijds kan de raad bij specifieke gevallen er ook voor kiezen om de uitgebreide voorbereidingsprocedure te hanteren (Awb afdeling 3.4). Voor de langere procedure kan het bevoegd gezag een lijst van gevallen opstellen, of gebruik maken van artikel 16.65, vierde lid.

Het vierde lid van artikel 16.65 van de omgevingswet behoeft wat extra toelichting: de uitgebreide procedure kan van toepassing worden verklaard wanneer (1) het gaat om een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft (of kan hebben) voor de fysieke leefomgeving én (2) waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben. Dit moet naar de aanvrager worden gemotiveerd, aangezien de aanvrager hierop een zienswijze kan indienen (voordat een besluit wordt genomen). Nadat het besluit is genomen, kan de aanvrager hiertegen in beroep gaan.

Een extra kanttekening is dat na het verlenen van de vergunning nog 4 weken moet worden gewacht voordat de werkzaamheden kunnen starten, vanwege de monumentale status van het pand aan de Wilhelminastraat 9 (Ow art. 16.79 lid 2).

Samenvattend zijn de twee opties hieronder in de tabel weergegeven:

Optie	Vorbereidings-procedure	Aantal weken*	Inwerkingtreding
1	Regulier	8 weken (+ 4 bij instemming)	4 weken na besluitdatum
2	Uitgebreid	26 weken**	4 weken na besluitdatum

Tabel 3: Overzicht procedures

*in beide gevallen kan de termijn eenmalig met 6 weken worden verlengd

**in het geval van de uitgebreide procedure dient dit binnen de eerste 8 weken na indiening van de aanvraag te worden verlengd

2.2.7 Inhoud vergunning scenario's

Te volgen procedure

Geen van de scenario's passen binnen de regels van het omgevingsplan, dus moet er een BOPA-procedure worden gevolgd. Door de raad is bepaald dat bij deze BOPA, onafhankelijk van het scenario, de uitgebreide procedure wordt gevolgd. Dit, aangezien de scenario's een aanzienlijke impact hebben op de fysieke leefomgeving en kunnen leiden tot bezwaren van belanghebbenden. Bovendien is het bij een reguliere procedure niet mogelijk om binnen de

afgesproken procedurele termijnen de raad om instemming te vragen. Daarnaast laat de uitgebreide procedure meer ruimte over voor inspraak van belanghebbenden.

Tijdelijke vergunning

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, is het mogelijk om een termijn te verbinden aan een omgevingsvergunning. Aangezien het huisvesten van ontheemden of AMV's een tijdelijke noodsituatie betreft, is het nuttig om gebruik te maken van deze tijdelijke vergunning. Dit zal dan ook voor elk scenario het uitgangspunt zijn.

De termijn die aan de vergunning wordt verbonden moet concreet zijn: een abstracte bepaling als 'geldig tot het einde van de oorlog' of 'geldig tot de noodwet niet meer geldt' is onvoldoende. Er kan bijvoorbeeld wel worden gekozen om een tijdelijke vergunning aan te vragen voor een specifieke termijn. Mocht de vastgestelde termijn van de vergunning niet lang genoeg zijn, kan de termijn worden verlengd.

Toetsing

De vergunningaanvraag wordt bij ieder scenario hoofdzakelijk getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het tijdelijke omgevingsplan. Respectievelijk gaat het hier om de technische en de ruimtelijke bouwactiviteit. Bovendien is het pand een gemeentelijk monument. Voor deze activiteit moet ook een vergunning worden aangevraagd.

De aanvraag zal bij alle scenario's voor zowel de technische als ruimtelijke bouwactiviteit vergunningplichtig zijn. Het pand moet intern zodanig worden verbouwd dat de draagconstructie- en brandcompartimentering wijzigt. Daarom zijn de uit te voeren werkzaamheden vergunningplichtig voor de technische bouwactiviteit. Voor de ruimtelijke component wordt getoetst aan het (tijdelijke) omgevingsplan. Hieruit zal blijken dat de scenario's in strijd zijn met de ruimtelijke bouwactiviteit, omdat volgens de planregels het pand slechts mag worden bewoond door één huishouden. Zoals eerder is aangegeven, moet er om deze reden de procedure voor een BOPA worden gevolgd.

Voor de monumentenactiviteit zal worden getoetst aan de erfgoedverordening en welstandsnota. De monumentencommissie oordeelt of de cultuurhistorische waarden voldoende behouden blijven. Hierover leest u meer in hoofdstuk 3.

2.2.8 Het vervolg na de tijdelijke vergunning

Wanneer de termijn van de tijdelijke vergunning (en de eventueel aangevraagde verlenging) is verlopen, zal de huidige bestemming weer gaan gelden (namelijk 'Wonen -1'). Hierna kan er een nieuwe procedure omgevingsvergunning worden gestart. Voor scenario's 1, 2 en 3 kan worden gedacht aan het realiseren van 'appartementen' of 'gestapelde woningen', en bij scenario 4 kan worden gedacht aan kamerverhuur of een zorgfunctie. De belanghebbenden hebben dan recht op een nieuwe juridische procedure met een nieuw participatieproces.

3 Ruimtelijke beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), van kracht sinds januari 2021, biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Het kabinet richt zich met de NOVI op grote opgaven zoals het bouwen van nieuwe woningen, duurzame energieopwekking, klimaatadaptatie, circulaire economie en kringlooplandbouw, met aandacht voor gezonde bodems, schoon water, biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI benoemt nationale belangen en helpt bij het maken van keuzes, ontwikkeld in samenwerking met diverse partijen.

Doorwerking planinitiatief

Voorliggend plan voorziet in het tijdelijk huisvesten van Oekraïense ontheemden. De NOVI heeft geen directe implicaties voor deze ontwikkeling omdat het niet de nationale belangen treft die in dit beleidsstuk worden beschreven.

3.1.2 Tijdelijke wet opvang Oekraïense ontheemden

Sinds 1 april 2022 zijn de burgemeesters verantwoordelijk voor de opvang van ontheemden uit Oekraïne. Dat doen zij op basis van het staatsnoodrecht. Het staatsnoodrecht kan slechts tijdelijk worden toegepast. De tijdelijke wet voor opvang van Oekraïense ontheemden volgt het staatsnoodrecht op, en zorgt ervoor dat gemeenten langer, maar wel tijdelijk, in die opvang voorzien.

Doorwerking planinitiatief

De taakstelling vanuit het Rijk voor gemeente West Maas en Waal is het opvangen van 120 ontheemden. Op dit moment worden er 130 Oekraïense ontheemden opgevangen. Het college heeft een bestuurlijke wens uitgesproken in de huurovereenkomst van 21 augustus 2023 om uiteindelijk 160 personen op te vangen. Voorliggend plan levert een bijdrage aan de opvang van deze Oekraïense ontheemden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland beschrijft in hoofdlijnen het provinciale ruimtelijke beleid. De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;

- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Doorwerking planinitiatief

Voorliggend plan voorziet in het huisvesten van Oekraïense ontheemden of Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (AMV's). Vanwege de tijdelijkheid van het plan zal het geen invloed hebben op de abstracte ambities van de omgevingsvisie. In het stadium na de huisvesting van ontheemden (scenario's 1, 2 en 3), wanneer het pand zou worden opgedeeld in appartementen, zou er wel een bijdrage kunnen worden geleverd aan een divers woon- en leefklimaat. Dit omdat er dan meerdere wooneenheden in één pand kunnen worden gerealiseerd. Dit is in de directe omgeving van het plangebied niet veelvoorkomend en draagt daarmee bij aan de diversiteit van het woon- en leefklimaat. Voor scenario 4 zal dit lastiger te realiseren zijn, omdat hier kamerverhuur plaatsvindt.

3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Doorwerking planinitiatief

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling geen directe implicaties zal hebben vanuit de Omgevingsvisie Gelderland, is de voorgenomen ontwikkeling ook in lijn met de Omgevingsverordening Gelderland. De onderwerpen van de omgevingsvisie zijn namelijk in de regels van de omgevingsverordening verwerkt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie West Maas en Waal

De omgevingsvisie van de gemeente West Maas en Waal is op 30 mei 2024 vastgesteld. De visie bundelt het ruimtelijke beleid en schetst vanuit dit beleid een integraal toekomstbeeld. Hiervoor is onder andere gebruik gemaakt van de structuurvisie en het dorpskwaliteitsplan. Het beleidsstuk dient als afwegingskader om te bepalen of initiatieven passend zijn in de omgeving en het in de visie geschetste beleidskader.

De visie maakt onderscheid in drie typen gebieden, namelijk het buitengebied, het recreatiegebied, en de acht dorpen. Met deze gebiedstypen in het achterhoofd zijn de uitdagingen van de gemeente in beeld gebracht.

Naar aanleiding van deze uitdagingen is de visie opgesteld en wordt duidelijk wat voor iedere uitdaging de wenselijke richting is voor de gemeente. Daarvoor zijn vier pijlers opgesteld: (1) herkenbare, unieke gebieden, (2) rustig en groen wonen in kleine dorpen, (3) agrarische sector als ruimtelijke drager en (4) evenwichtige recreatie.

Bovendien staan in de omgevingsvisie ook vijf ambities die de uitdagingen van de gemeente raken:

- Sociale basis op orde
- Groeien vanuit de identiteit van de dorpen
- Toekomstbestendige leefomgeving
- Bloeiende lokale economie

- Evenwichtige recreatie voor inwoner en toerist

Deze ambities geven goed weer waar de gemeente in de toekomst naartoe wil. Net als in de structuurvisie is de leefbaarheid van de gemeente een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisie.

Doorwerking planinitiatief

Op onderhavig plan zijn een aantal van deze ambities van toepassing. De eerste ambitie, 'sociale basis op orde', is van groot belang. Het huisvesten van ontheemden kan op de sociale structuur een (tijdelijk) effect hebben. In hoofdstuk 5 wordt dit nader toegelicht.

De tweede ambitie, 'groeien vanuit de identiteit van de dorpen', haakt aan op de speerpunten van het dorpskwaliteitsplan en de woonvisie en beschrijft waar en voor wie er gebouwd kan worden.

3.3.2 Structuurvisie Dorpen 2025

De Structuurvisie vormt het strategisch beleidsdocument dat de ruimtelijke ontwikkeling van West Maas en Waal op hoofdlijnen bevat. Hierin staat de leefbaarheid in de dorpen centraal. De komende jaren leiden sociale en economische ontwikkelingen tot veel veranderingen, zowel in de dorpen als tussen de dorpen. Als uitwerking van de Visie leefbaarheid 2030 wordt in de Structuurvisie voor de komende tien jaar aangegeven waarin moet worden geïnvesteerd. Er wordt ruimte geboden voor initiatieven die de identiteit en kwaliteit van de dorpen versterken.

Doorwerking planinitiatief

In de structuurvisie staat de leefbaarheid centraal. Het is van belang om dit begrip te definiëren, omdat alle scenario's de leefbaarheid zullen beïnvloeden. Leefbaarheid beschrijft de mate waarin een woonomgeving als prettig wordt ervaren, en is afhankelijk van de wisselwerking tussen omgevingsfactoren en persoonlijke kenmerken. Elementen die hierbij horen zijn toegankelijkheid, gelijkheid, veiligheid, comfort, beschikbare diensten, loopbaarheid, openbaar vervoer en participatie (Ahmed, El-Halafawy & Amin, 2019). De Visie leefbaarheid 2030 beschrijft dan ook dat de leefomgeving van inwoners van belang is op de leefbaarheid. Factoren als fysieke en digitale bereikbaarheid van voorzieningen, (verkeers)veiligheid, de sociale cohesie en initiatieven van inwoners bepalen volgens de visie van de gemeente de kwaliteit van de leefomgeving in een dorp. Sociale cohesie is hierop een mooie toevoeging aan de definiëring uit de wetenschap.

De villa, voorheen bewoond door één huishouden, zal door meerdere gezinnen of AMV's worden bewoond. De leefbaarheid zal bij ieder scenario dus veranderen. Daarbij zal bij ieder scenario ook de leefbaarheid op een andere manier worden beïnvloed. Hoe meer mensen er in het pand zullen wonen, hoe groter de impact zal zijn op de omgeving. Er zal daarom bij de scenariokeuze rekening moeten worden gehouden met de verschillende factoren die de leefbaarheid doen veranderen. Dit, om ervoor te zorgen dat de leefbaarheid van Wamel niet in het geding komt. De leefbaarheid zal in hoofdstuk 5 nader worden geanalyseerd.

3.3.3 Dorpskwaliteitsplan en dorpspaspoort

De gemeente West Maas en Waal heeft, met de structuurvisie in het achterhoofd, een dorpskwaliteitsplan opgesteld waarin de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen in de gemeente worden gewaarborgd. Het is een gespecificeerde uitwerking van de visie waarin richtlijnen en spelregels staan, en biedt bovendien inspiratie bij nieuwe ontwikkelingen. Het dorpskwaliteitsplan voorziet voornamelijk in de realisatie van nieuwe bouwwerken, maar

vindt ook haar toepassing in bijvoorbeeld de herontwikkeling van panden. Het plan bestaat uit (A) een algemeen deel en (B) een dorpspaspoort, dat per kern is uitgewerkt.

Het dorpspaspoort van Wamel heeft vier thema's, waarin wordt uitgelegd hoe deze kunnen worden ingezet: (1) Een levendig, historisch centrum, (2) Dicht bij de Waal, (3) Een divers woningen- en voorzieningenaanbod en (4) Zuidelijke dorpsrand: groen en bedrijvigheid.

Doorwerking planinitiatief

De waarde van de Dorpsstraat en de Varkensmarkt staan centraal in thema 1. Deze plekken liggen dicht bij het plangebied. Met het oog op het versterken van de levendigheid van het dorp en het behouden van de historische waarden in het dorp, kan het herbestemmen van de villa een goede bijdrage leveren. Dit, om verloedering van zowel het pand als de directe omgeving tegen te gaan.

Aansluitend op thema 1 beschrijft thema 3 het belang van een divers woningen- en voorzieningenaanbod. In dit thema wordt herontwikkeling aangemoedigd, waar de voorliggende scenario's op toezien. Herontwikkeling is een goede manier om binnen een bestaand bebouwingslint leefruimte toe te voegen, zonder dat dit een zeer ingrijpende maatregel hoeft te zijn.

Voorliggende ontwikkeling heeft weinig raakvlak met thema's 2 en 4. Deze thema's gaan vooral over hoe landelijk gebied haar waarde kan behouden. Aangezien voorliggend plan een ontwikkeling betreft in stedelijk gebied, zullen zich hier geen problemen voordoen met betrekking tot deze thema's.

3.3.4 Erfgoedverordening

De gemeente heeft haar erfgoedverordening met ingang van 2024 vernieuwd. De verordening voorziet in de bescherming en instandhouding van de cultuurhistorische waarden van gemeentelijke monumenten.

Doorwerking planinitiatief

Het pand waarop de ontwikkeling van toepassing is, is bestempeld als gemeentelijk monument. Bij het herbestemmen van een monument wordt er gekeken naar een balans tussen het gebouw en ingrepen die nodig zijn voor de nieuwe functie. Om dit te beoordelen is een bouwhistorisch onderzoek noodzakelijk. Bovendien heeft de monumentencommissie de bouwtechnische indeling nodig. Hierin staat hoe het pand wordt opgedeeld in appartementen. Pas als duidelijk is waar de waarden liggen en wat behouden moet blijven, kan er gekeken worden naar de beste indeling van de appartementen.

Derhalve is de erfgoedverordening van toepassing en zal erop moeten worden gelet dat de cultuurhistorische waarden van het pand behouden blijven. Met een cultuurhistorisch waarde-onderzoek worden de monumentale waarden nauwkeurig in kaart gebracht. Dit is dan ook noodzakelijk bij de uiteindelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning. In dit onderzoek staat bijvoorbeeld aangegeven welke onderdelen van het pand een hoge of lage monumentale status hebben. In de jaren '70 is de villa voor een gedeelte intern aangepast, waardoor eventuele monumentale delen zijn verdwenen.

3.3.5 Welstandsnota

In de welstandsnota, vastgesteld in 2012, staat de gemeentelijke visie op het ruimtelijke kwaliteitsbeleid. De gemeente heeft een welstands- en monumentencommissie die adviseert op bouwplannen. De nota geeft inzicht in de wijze waarop deze adviezen tot stand komen. In de beleidsnota zijn de toetsings- en beoordelingscriteria weergegeven waarop alle binnengekomen verzoeken/bouwvergunningen worden beoordeeld. Overkoepelend heeft de gemeente een dorpskwaliteitsplan. Dit plan geeft richtlijnen en spelregels en biedt inspiratie

bij nieuwe ontwikkelingen. Het plan heeft als doel om de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen in de gemeente West Maas en Waal te waarborgen.

Doorwerking planinitiatief

Het bouwwerk waarop het plan van toepassing is, is een gemeentelijk monument. Ongeacht of er gevelwijzigingen plaatsvinden of niet, is de welstandsnota van toepassing. Bij de uitwerking van het plan moet rekening worden gehouden met de redelijke eisen van welstand, die in de welstandsnota zijn omschreven. Met het plan voor het tijdelijk opvangen van Oekraïense ontheemden is het mogelijk dat de uitstraling van het bouwwerk enigszins zal wijzigen. Het is echter nog niet bekend in welke hoedanigheid dit zal gebeuren. De bestaande bebouwing blijft in ieder geval behouden en het dorpslint zal daarmee hetzelfde blijven.

3.3.6 Woonvisie 2022-2026

Het woningbouwprogramma van de gemeente West Maas en Waal is met omliggende gemeenten afgestemd in de 'Regionale woningbouwagenda Rivierenland 2020-2030'. Hierin zijn afspraken gemaakt over de kwantitatieve en de kwalitatieve nieuwbouwpoging. Regionale afstemming moet zorgen voor voldoende woningen, voor de juiste doelgroepen en op de goede plek.

In de Woonvisie staan vier thema's centraal:

- Aandacht voor kwaliteit
- Onbezorgd wonen
- Goed wonen voor alle doelgroepen
- Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

Voor de gemeente West Maas en Waal is de woningbehoefte tussen 2021 en 2030 geraamd op minimaal 870 extra woningen.

De Woonvisie van West Maas en Waal benadrukt de groeiende vraag naar woningen voor ouderen, één- en tweepersoonshuishoudens en grondgebonden woningen. De gemeente wil ook buitenstaanders aantrekken om de dorpen te versterken. Er is vooral behoefte aan betaalbare woningen voor middeninkomens, statushouders en kleine huishoudens.

Doorwerking planinitiatief

Voorliggende scenario's voorzien in het tijdelijk huisvesten van Oekraïense ontheemden of AMV's. Dit is een doelgroep die niet direct wordt benoemd in de visie, maar is desondanks een groep die aandacht vereist. Immers kunnen deze ontheemden in verloop van tijd een statushouder worden. De woonvisie schrijft over statushouders dat er voor deze doelgroep een behoefte is aan sociale huurwoningen, iets waar scenario's 1 t/m 3 goed op zouden kunnen inspelen na de tijdelijke vergunning. Scenario 4 kan, na de tijdelijke vergunning goed inspelen op bijvoorbeeld een zorgfunctie, omdat hier kamers worden gerealiseerd.

Na het tijdelijk huisvesten zullen de appartementen beschikbaar komen voor senioren en starters (tweepersoonshuishoudens). In de woonvisie wordt de groeiende vraag naar woningen voor deze twee doelgroepen benadrukt. Deze ontwikkeling zal dus aanbod leveren voor deze vraag.

Hoe dan ook is het belangrijk dat de beoogde ontwikkeling goed rekening houdt met de speerpunten van de woonvisie, met name het punt 'goed wonen voor alle doelgroepen'. Datzelfde geldt voor de 'toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad'. Bij ieder scenario zal in ieder geval het woonaanbod, vergeleken met de bestaande situatie, diversificeren.

3.3.7 Nota parkeren 2019

De Nota Parkeren 2019 is sinds 1 februari van dat jaar van kracht. De gemeente geeft in deze nota invulling aan haar wens om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare parkeergelegenheid in de gemeente. In deze beleidsnota zijn een aantal parkeernormen verhoogd omdat er een hogere parkeerdruk is. Bovendien voert de gemeente een vraagvolgend beleid.

Doorwerking planinitiatief

Dit plan voorziet in de tijdelijke huisvesting van Oekraïense ontheemden. Het is goed voorstelbaar dat deze personen zich willen verplaatsen per fiets of auto, daardoor zal de parkeervraag groeien. Er moet rekening gehouden worden met deze behoefte. Daarom moet de Nota parkeren 2019 toegepast worden. Deze nota wordt verder behandeld in hoofdstuk 4 onder de paragraaf parkeren.

4 Ruimtelijke haalbaarheidsaspecten

Dit hoofdstuk is onderverdeeld in haalbaarheidsaspecten die als onveranderlijk (invariabel) of veranderlijk (variabel) worden gemeten per scenario. Onveranderlijke aspecten zijn aspecten die niet wijzigen in resultaat (over het wel of niet ondergaan van onderzoek) op het moment dat het plan van scenario verandert. De invariabele aspecten zijn in de volgende volgorde omschreven: bodem, archeologie, geluid, milieuzonering, externe veiligheid, milieueffectrapportage, ecologie, water, luchtkwaliteit, duurzaamheid en monumentale status.

De variabele aspecten verschillen wel in resultaat per scenario. De variabele aspecten zijn stikstof, kabels en leidingen, verkeersbewegingen en parkeren.

Update: de onderzoeken die uit de acties voortkomen, zullen binnen een korte termijn worden uitgezet en als opdracht worden gegeven aan onafhankelijke onderzoeksbureaus.

4.1 Onveranderlijke aspecten

4.1.1 Bodem

In het kader van de Omgevingswet dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. Er zijn mogelijk in het verleden bronnen aanwezig geweest welke een bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. Er dient ook aangegeven te worden hoe eventuele toekomstige bodemverontreiniging kan worden voorkomen.

Ten aanzien van eventuele toekomstige ontwikkelingen geldt in het algemeen dat een bodemonderzoek noodzakelijk is bij het wijzigen van de bestemming of bij graafwerkzaamheden. Indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging zal op basis van de Wet bodembescherming en de Wabo (art 6.2c) pas gebouwd/ontwikkeld mogen worden wanneer bij de omgevingsaanvraag een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan/BUS-melding is gevoegd.

Doorwerking planinitiatief

De bestemming van de locatie zal wijzigen van de bestemming wonen voor één huishouden naar een bestemming voor meerdere wooneenheden. Bovendien is niet eerder een bodemonderzoek uitgevoerd voor dit perceel. Voor het aspect bodem is een verkennend bodemonderzoek nodig volgens de NEN 5740.

4.1.2 Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Als ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Doorwerking planinitiatief

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Hierbij geldt een onderzoeksplicht met een bodemingreep groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm. Dit zal bij de beoogde functiewijziging niet van toepassing zijn.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een bovengrens van 63 dB (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Doorwerking planinitiatief

Het plangebied is gelegen aan de Wilhelminastraat. Zowel deze straat als omliggende wegen liggen in een 30 km/u zone. Op grond van artikel 72 lid 2 van de Wgh hebben deze wegen geen onderzoekzone en zijn niet onderzoeksplichtig. De verkeerintensiteiten geven ook geen aanleiding om een akoestisch onderzoek te doen.

Het plangebied ligt op ongeveer 200 meter van de provinciale weg N322 (van Heemstraweg). Daarmee ligt het binnen de geluidzone van 250 meter. Echter blijkt dat de voorkeursgrenswaarde hier niet wordt overschreden. Uit oogpunt van geluid is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Industrielawaai of spoorweglawaai zijn hier niet aan de orde.

Bovendien wordt het aspect 'geluidsoverlast' gecreëerd door zowel de omliggende bewoners als door de toekomstige bewoners van het perceel, in het sociale onderdeel van de analyse behandeld. Deze paragraaf bespreekt enkel de milieutechnische kans van geluid, namelijk het geluid van industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag, nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Doorwerking planinitiatief

Het plangebied ligt in de dorpskern van Wamel. Van oudsher is er een menging van functies aanwezig; naast woningen zijn er ook enkele kleinschalige bedrijven, horeca en maatschappelijke functies aanwezig. Dit zijn functies die goed samengaan en zorgen voor levendigheid in het dorp.

In de directe omgeving van het plangebied liggen de volgende bedrijven en functies:

Adres	Functie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Wilhelminastraat 5-7	bedrijf van categorie 1 of 2	30 m	60 m
Dorpsstraat 43 - 51A	horeca categorie 3	10 m	140 m
Koningsstraat 7	bedrijf - nutsvoorziening	-	75 m

Tabel 4: Milieuzonering adressen

Ten westen van het plangebied ligt op de hoek met de Koningsstraat een bedrijfsbestemming waar bedrijven van categorie 1 en 2 toegestaan zijn. Het bedrijf heeft reeds rekening te houden met naastgelegen woonbestemmingen, die op kortere afstand liggen dan het plangebied.

Ten noorden van het plangebied ligt een horecabedrijf van categorie 3 aan de Dorpsstraat. Hieronder wordt begrepen o.a. een café, bar of eetcafé. Ook voor dit bedrijf geldt dat er woonbestemmingen op kortere afstand liggen waar rekening mee gehouden moet worden. Aangenomen mag worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De bouw van drie woningen aan de Koningsstraat legt geen extra beperkingen op aan de bedrijfsvoering of de ontwikkelingsmogelijkheden van genoemde functies.

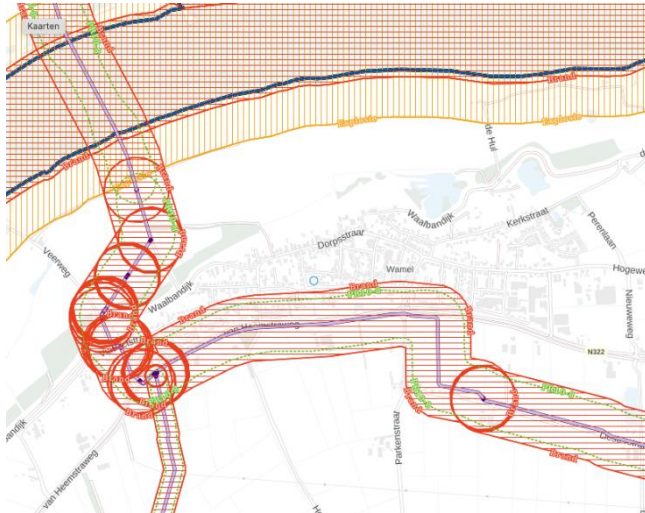
Schuin aan de overzijde aan de Koningsstraat ligt een nutsvoorziening, een KPN-huisje. Hier zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten geen richtafstanden voor opgenomen. Aangezien het telecomhuisje tussen bestaande woningen staat en de afstand tot de nieuw te realiseren woningen meer dan 15 meter bedraagt, zal deze geen belemmeringen tot gevolg hebben. Geconcludeerd wordt dat uit oogpunt van milieuzonering sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voor alle hierboven genoemde bedrijven geldt bovendien dat er andere woningen nabijer gelegen zijn dan de Wilhelminastraat 9. Er is naar aanleiding van bovengenoemde gegevens sprake van een goed woon-en leefklimaat.

4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Hiermee wordt bedoeld dat gemeenten aandacht moeten besteden aan mogelijke alternatieven en risico reducerende maatregelen. Daarnaast moet de gemeente ook aandacht besteden aan mogelijkheden voor rampenbestrijding en haar bewoners inlichten over hulpverlening.

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



Figuur 4: Kaart met externe veiligheidslagen in Wamel

Doorwerking planinitiatief betreft buisleidingen

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Hieruit is op te maken dat ten zuiden van het plangebied op een afstand van circa 180 meter een buisleiding ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen. De 1%-letaliteitscontour (waar 1% van de onbeschermd blootgestelde personen dodelijk letsel oploopt) van deze leiding ligt op 140 meter (zie figuur 4). Het plangebied ligt dus niet binnen het invloedsgebied van deze buisleiding.

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

Doorwerking planinitiatief betreft risicovolle inrichtingen

Binnen de woonbestemming van het perceel passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. De vestiging van een Bevi-inrichting binnen het plangebied is daarmee uitgesloten. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid op risicokaart.nl blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig voor risicovolle inrichtingen.

Doorwerking planinitiatief betreft transport gevaarlijke stoffen

Ten noorden van Wamel ligt de rivier de Waal. De Waal is een belangrijke vaarweg. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, waarbij

personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen.

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in ieder geval worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroutes; en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige kwetsbare personen of bestemmingen binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid hier advies over uitbrengen.

Doorwerking planinitiatief tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NLAlert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen. Echter zal er meer aandacht moeten worden gegeven aan de zelfredzaamheid van verminderd zelfredzame personen of kwetsbaardere groepen. In het bijzonder voor de Oekraïense ontheemden en AMV's omdat zij de Nederlandse taal niet of minder goed spreken en de WAS-palen mogelijk niet kennen.

Het aspect externe veiligheid is relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes (wel met extra aandacht voor de kwetsbare doelgroep). Een opvang van ontheemden of vluchtelingen is mogelijk mits er goede instructies worden gegeven, waarna ontheemden/vluchtelingen gezien worden als voldoende zelfredzaam.

4.1.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en de bosopstanden in Nederland.

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Er moet bekeken worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor

een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Doorwerking planinitiatief

Ten behoeve van het plan is een verkennend ecologisch onderzoek (Quick-Scan Flora en fauna) benodigd. Met een verkennende studie kan namelijk worden nagegaan of er bijvoorbeeld nesten van beschermde diersoorten in het gebouw aanwezig zijn. Er moet zorgvuldig worden omgegaan met alle diersoorten en er zullen passende maatregelen moeten worden gevonden om de diersoorten te beschermen.

4.1.7 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hooggehouden worden.

Op Rijks- en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Met ingang van 22 december 2021 is het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken. Verbinden. Vergroenen.' van Waterschap Rivierenland bepalend voor het waterbeleid. In dit Waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap wat het in de planperiode tot 2027 wil bereiken. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen 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 Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel 'Nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak'. Deze heeft als doel de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak te beperken tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet vanuit waterhuishoudkundig opzicht dus waterbalans-neutraal plaatsvinden.

Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Deze vrijstelling geldt alleen voor particulieren.

De gemeente West Maas en Waal volgt het beleid van Waterschap Rivierenland. Daarnaast stellen zij het volgende:

- Binnen een plan mag er tot een maximum van 500 m² verhard worden om géén compensatieverplichting te krijgen (eenmalige vrijstelling).
- In alle andere gevallen moet in open water gecompenseerd worden. Daarbij geldt uiteraard: hoe minder verharding, hoe minder gecompenseerd hoeft te worden. Bij

het toekennen van de bestemming 'Wonen' geldt altijd dat uitgegaan wordt van 70% verharding bij vrijstaande woningen, 80% bij 2-onder-1 kap en 90% bij rijtjes.

- Per 8 december 2022 worden plannen langs de meetlat van het beeldkwaliteitsplan klimaatadaptatie gelegd.

Doorwerking planinitiatief

Ten opzichte van de voormalige situatie is er geen sprake van een grote toename van verharding. Er zal mogelijk een verharding kunnen toenemen door het realiseren van parkeergelegenheden. Hierbij is dan ook geen sprake van compensatieverplichting.

4.1.8 Luchtkwaliteit

De beoogde ontwikkeling is dusdanig van kleine schaal dat er op voorhand kan worden aangemerkt als een project van 'niet betekende mate'. Dit houdt in dat de ontwikkeling niet in betekende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatste en nadere beschouwing van de luchtkwaliteit niet benodigd is.

4.1.9 Duurzaamheid

Gelet op de eindigheid van ruimte en bouw- en brandstoffen is duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang. Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden en de toekomst zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

Doorwerking planinitiatief

Er is op dit moment nog geen keuze gemaakt of er zonnepanelen op het dak worden geplaatst of dat er een warmtepomp wordt neergezet. Omdat het een bestaand gebouw betreft hoeft er nog niet te worden voldaan aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Dit is echter wel een wens.

4.2 Veranderlijke aspecten

4.2.1 Stikstof

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) - dat in juli 2015 van kracht werd - berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit leidde tot een significante toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Onder het PAS golden enkele drempels- en grenswaarden die bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was. Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hiermee kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Per 1 juli 2021 is de nieuwe stikstofwet in werking getreden. Door deze wetgeving is het in principe niet langer noodzakelijk om ook de bouwfase te betrekken in het onderzoek, alleen de gebruiksfase dient nog onderzocht te worden. Echter is naar aanleiding van de gerechtelijke uitspraak van de Raad van State op 2 november 2022 de zogenaamde bouwvrijstelling komen te vervallen.

Doorwerking planinitiatief

Het plangebied is gelegen langs de uiterwaarden van de Waal. Dit is een Natura 2000-gebied. Om het effect van stikstofuitstoot voor de verschillende scenario's te bepalen zullen een voortoets stikstofdepositie en AERIUS-berekening moeten uitgevoerd worden. Dit zal gevolgen hebben voor de termijn van de omgevingsvergunning (uitgebreide procedure). De provincie zal als bevoegd gezag binnen 26 weken een besluit nemen over de aanvraag. Uit de AERIUS-berekeningen zal moeten blijken dat in de meest nadelige benadering de stikstofdepositie niet leidt tot significante negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden gedurende de realisatiefase.

In de gebruiksfase zijn er echter wel wijzigingen ten opzichte van de vergunde situatie. Dit zal ook per scenario verschillen. Een scenario met meer bewoners zal zorgen voor meer verkeersbewegingen. Verkeersbewegingen worden gerekend per huishouden, dus bijvoorbeeld 4 appartementen geven feitelijk gezien meer verkeersbewegingen dan het oorspronkelijke huishouden. Deze resulteren in een hogere stikstofwaarde dan een scenario met minder bewoners.

4.2.2 Kabels en leidingen

Er liggen relevante leidingen in het plangebied voor bijvoorbeeld het afwatersysteem en afvalwatersystemen. Op basis van het aantal personen wonend in het plangebied, zullen de faciliteiten (douches, toiletten, keukens) worden afgestemd. Het is noodzakelijk om te voorkomen dat de impact op de ondergrondse infrastructuur buitensporig hoog wordt.

Doorwerking planinitiatief

Naar aanleiding van de onderzoeksgegevens van het beheersysteem zullen er geen problemen in de bestaande leidingen voordoen wanneer er 30 personen zullen wonen in het

plangebied. Afhankelijk van wat er nodig zal zijn kan er gebruik worden gemaakt van de bestaande aansluiting en kan in het slechtste geval een nieuwe aansluiting aangelegd worden. Voor scenario 4 (AMV's) zal er een onderzoek moeten plaatsvinden om de capaciteit van het systeem te bepalen.

4.2.3 Verkeersbewegingen

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van een nieuwe situatie, moet de verkeers-aantrekkende werking worden bepaald. Voor de berekening van verkeersgeneratie gaat men uit van het aantal wooneenheden. Een samenstelling van een gezin is bijvoorbeeld geen vast gegeven en zal dus niet kunnen worden berekend.

Daarnaast is gekeken naar de ligging van het plangebied om de verkeersgeneratie van de functie in het plangebied te bepalen. Een stedelijk gebied zal met de aanwezigheid van openbaar vervoer en andere nabijgelegen voorzieningen tot minder autobewegingen leiden dan een meer landelijke omgeving met minder voorzieningen en de afwezigheid van openbaar vervoer. De gemeente West Maas en Waal is qua stedelijkheidsgraad aan te merken als een 'niet stedelijk' gebied.

Er worden twee verkeersgeneraties gebruikt om de verkeersgeneraties op de Wilhelminastraat 9 aan te duiden. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag:

- De verkeersgeneratie voor 'kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)' van 1,8 tot 2,4 ritten per kamer per etmaal.
- En de verkeersgeneratie 'huur-appartement, midden/goedkoop' van 3,7 tot 4,5 ritten per etmaal.

Doorwerking planinitiatief

De opvang van vluchtelingen aan de Wilhelminastraat zal een toename aan verkeersbewegingen te weeg brengen. Daarnaast is ook aandacht voor de verkeersveiligheid van belang. De verkeersveiligheid wordt gezien als sociaal aspect en wordt dan ook in hoofdstuk 5 verder behandeld.

Aangezien er 12/20/30 ontheemden of 40 AMV's komen te wonen, is onderzocht of de bijbehorende verkeersbewegingen passen in de omgeving. Het aantal verkeersbewegingen is te relateren aan het aantal voertuigen dat verwacht kan worden en de frequentie waarmee verkeer komt/vertrekt. Dit is in de regel het resultaat van de functieomvang (aantal kamers).

Voor een locatie met 'kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)' moet rekening gehouden worden met een verkeersgeneratie van 1,8 tot 2,4 ritten per 'kamer' per etmaal. Voor de scenario's 1 tot en met 3 komen de verkeersgeneraties er dan als volgt uit te zien:

Personen	Wooneenheden x ritten	Totaal aantal ritten per etmaal
12 personen (vb: 2 gezinnen en 3 stellen)	5 x 1,8 5 x 2,4	9 – 12
20 personen (vb: 3 gezinnen en 5 stellen)	8 x 1,8 8 x 2,4	14,4 – 19,2
30 personen (vb: 6 gezinnen en 5 stellen)	11 x 1,8 11 x 2,4	19,8 – 26,4
30 personen (vb: 4 gezinnen en 9 stellen)	13 x 1,8 13 x 2,4	23,4 – 31,2

Tabel 4: Verkeersbewegingen o.b.v. kamerverhuur

Als er wordt uitgegaan van grotere wooneenheden namelijk 'huur-appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' dan bedragen de kencijfers 3,7 tot 4,5 ritten per etmaal. Voorstaande voorbeelden leiden dan tot de volgende verkeersgeneratiecijfers:

Personen	Wooneenheden x ritten	Totaal aantal ritten per etmaal
12 personen (vb: 2 gezinnen en 3 stellen)	5 x 3,7 5 x 4,5	18,5 – 22,5
20 personen (vb: 3 gezinnen en 5 stellen)	8 x 3,7 8 x 4,5	29,6 – 36
30 personen (vb: 6 gezinnen en 5 stellen)	11 x 3,7 11 x 4,5	40,7 – 49,5
30 personen (vb: 4 gezinnen en 9 stellen)	13 x 3,7 13 x 4,5	48,1 – 58,5

Tabel 5: Verkeersbewegingen o.b.v. huur-appartement

Omdat er geen specifieke verkeersgeneratie beschikbaar is voor woonvormen zoals een opvang voor vluchtelingen, wordt er voor scenario 4, de opvang van 40 AMV's, een inschatting gedaan met behulp van verschillende rekentools. De kinderen beschikken niet over auto's; verkeer komt alleen van personeel van ODIG, het COA, ondersteunende diensten (zoals Nidos en de GGD) en leveranciers. Hierbij wordt opgemerkt dat het hier gaat om diensten bestaande uit een dagdeel of dagdelen. Alle medewerkers zullen niet tegelijkertijd aanwezig zijn op de locatie. De kinderen verplaatsen zich voornamelijk lopend, met de fiets en via openbaar vervoer. Incidenteel zal een personenbusje kinderen naar school of de dokter brengen. Naast personeel en aanvoer van goederen worden geen andere verkeersbewegingen verwacht; bezoek aan de locatie zal incidenteel zijn.

1. Allereerst een rekentool ontwikkeld door Witteveen+Bos. Deze rekentool is gebaseerd op feitelijke tellingen van de verkeersgeneratie van opvanglocaties voor vluchtelingen van het COA. Met deze rekentool wordt de verwachte verkeersgeneratie voor nieuwe opvanglocaties ingeschat middels een vergelijking van de opvangcapaciteit van andere locaties. Er is hierbij uitgegaan van de meest nadelige situatie zodat er geen onderschatting van verkeersgeneratie kan worden gemaakt. Op basis van deze tool kan er worden uitgegaan van 0,23 x per persoon per etmaal. Dit komt uit op 11,04 verkeersbewegingen per etmaal. Hier is voor de zekerheid ook het personeel als bewoners meegerekend.
2. De tweede rekentool is op verschillende statistieken van Altforst gebaseerd. De geplande verkeersbewegingen komen uit op maximaal 1,98 ritten per persoon per etmaal. Elke werkende is in deze mechanisme opgeteld als 2 verkeersbewegingen. Echter gaan de meesten in koppels of zelfs in grotere groepen werken en zijn er ook bewoners die een fiets als vervoersmiddel gebruiken. Voor 40 AMV's zal het betekenen dat er 79,2 verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden. Echter is dit gebaseerd op het feit dat alle kinderen zouden kunnen rijden en een auto hebben. Dit is dus geen accurate rekentool.
3. Ten derde is er een inschatting gemaakt door ODIG. Dit zijn de verkeersbewegingen geteld op de huidige locaties, in relatie tot het aantal kinderen, het aantal begeleiders/medewerkers en externen zoals leveranciers. Voor de Wilhelminastraat 9 zullen de verkeersbewegingen uitkomen op 30 verkeersbewegingen per dag.

De derde rekentool is voor deze woonvorm en doelgroep het meest betrouwbaar.

Gezien de omgeving worden er geen knelpunten voorzien in verkeersafwikkeling; de omgeving is redelijk verkeersluw. Wel is er het aandachtspunt dat aan de zijkant de basisschool De Laak is gevestigd, dat trekt op piekmomenten extra verkeer aan.

De verkeersoverlast manifesteert zich rond het begin en einde van de school in de vorm van drukte en niet wenselijk (parkeer)gedrag in combinatie met gehaaste kinderen tussen voertuig en school. De gemeente is momenteel met de school in gesprek voor de mogelijkheid om de weginrichting iets aan te passen om het gedrag te kunnen sturen. Hierover is nog geen uitsluitsel.

Er moet aandacht worden gegeven aan verkeersoverlast op het moment dat de Oekraïense ontheemden of AMV's hier komen te wonen. Wat zijn de gevolgen van de extra verkeersbewegingen van deze nieuwe bewoners op de piekmomenten van de school? En wat betekenen die extra bewegingen voor zowel de veiligheid van de kinderen als die van de nieuwe bewoners?

4.2.4 Parkeren

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd te worden. Hierbij dient te worden voldaan aan de 'Nota Parkeernormen 2019' van de gemeente West Maas en Waal.

Parkeren eigen terrein

De gemeentelijk 'Nota Parkeren 2019' geeft weinig variatie in de woonfunctie. Voor de functie van vluchtelingenopvang zijn in deze nota geen parkeernormen opgenomen. In dit geval zou er van 'kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)' kunnen worden uitgegaan. Daaruit volgt een parkeereis van 1,0 per kamer. De fietsparkeernorm bedraagt eveneens 1 stallingsplek per kamer.

Andere haalbaarheidsstudies van ruimtelijke initiatieven omtrent opvang voor Oekraïense ontheemden hebben de volgende overwegingen gehanteerd:

- Een kerncijfer dat vanuit de CROW-richtlijnen redelijkerwijs het meest in de buurt komt is die van kamerverhuur, zelfstandig (niet student). Hiervoor ligt het kerncijfer tussen 0,6 en 0,8 per kamer;
- vergelijking bij andere gemeentes bij huisvesting van ontheemden leveren op dat zij veelal een kerncijfer hanteren van 0,5 à 0,6 per woonunit;
- en in dit geval dan een vergelijking met het autobezit in Altforst (20 auto's op 75 mensen) = +/- 0,26 per bewoner zonder bezoekersplekken meegeteld.

Op de onderhavige locatie zijn op dit moment 5 parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein. Uit bovenstaande resultaten wordt uitgegaan van de grootste waarde uitgegaan van 1 persoon per appartement. Voor scenario 4 geldt een norm van 0,3 parkeerplaats per persoon. Echter rijden deze kinderen zelf niet. Toch wordt er met alle externe verkeersbewegingen uitgegaan van 0,3 van de Parkeernorm kerncijfer 'kamerverhuur, zelfstandig (student)' en 6 medewerkers die zouden kunnen parkeren. Dit getal is gebaseerd op het medewerkers aantal gegeven door ODIG. Bovendien moet er een fietsenstalling worden geplaatst voor 40 fietsen.

Dit betekent per scenario de volgende parkeerkerncijfers:

Scenario	Parkeerkerncijfer
1	4 – 6
2	6 – 10
3	11 – 15
4	40 x 0,3 + 6 medewerkers = 18

Tabel 6: Parkeerkerncijfers

Er is daarnaast in de Nota Parkeernormen 2019 aangegeven dat voorzien moet worden in fietsparkeerplaatsen. Voor de ontheemden, waar geen kerngetallen voor beschikbaar zijn, zal er ook aandacht gegeven worden aan een fietsenstalling voorzien op eigen terrein.

Parkeren openbare ruimte

De regels bieden de mogelijkheid om (een deel van) de parkeereis in de openbare ruimte op te lossen, als realisatie op het eigen terrein niet mogelijk is. Dit moet dan binnen de maximale loopafstand. Deze afstand is voor wonen maximaal 100 meter. De parkeerdruk in de omgeving mag niet verder toenemen dan tot 85% op het drukste/maatgevende moment (zie parkeeronderzoek Koningsstraat Wamel, 2023).

Er is in maart 2023 een parkeeronderzoek uitgevoerd in de Koningsstraat, Houtstraat en Wilhelminastraat. Uit de tellingen blijkt dat de parkeercapaciteit aan de Koningsstraat beperkt wordt benut (zie het parkeeronderzoek Koningsstraat Wamel, 2023). Ook na realisatie van het nieuwe plan aan de Koningsstaat blijft er sprake van een normale parkeerdruk.

Er zijn op de Wilhelminastraat vier langparkeerplaatsen beschikbaar en op de Koningsstraat naast het pand op de Wilhelminastraat 9 ook nog drie parkeerplaatsen. Uit het onderzoek blijken de parkeerplaatsen in de Koningsstraat beperkt gebruikt te worden. De parkeerdruk in de Wilhelminastraat ligt gemiddeld hoger dan in de Koningsstraat. De bezettingsgraad van de hier aanwezige parkeerplaatsen kan oplopen tot 100%. Dit is echter alleen waargenomen op één moment, namelijk op zaterdagochtend.

Gezien de bovenstaande gegevens, zullen er parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd op het eigen terrein waardoor de verharding zal toenemen.

5 Sociale en maatschappelijke aspecten

In dit hoofdstuk worden de sociale en maatschappelijke aspecten behandeld. Deze komen o.a. voort uit de speerpunten van de sociale gemeentelijke beleidsnota's. Deze aspecten zullen worden beschouwd als variabelen die de sociale impact van elk scenario omschrijven op zowel de omgeving (en bestaande bewoners) als op de toekomstige bewoners. Deze variabelen zijn vergelijkbaar met de milieutechnische aspecten, alleen zijn deze aspecten anders te interpreteren. In dit hoofdstuk zullen deze aspecten uiteen worden gezet.

5.1 Sociale gemeentelijke beleidskaders

5.1.1 Structuurvisie en Visie Leefbaarheid

In de structuurvisie van de gemeente staat het concept van leefbaarheid centraal. In de Visie Leefbaarheid wordt dit nader omschreven. Leefbaarheid beschrijft de mate waarin een woonomgeving als prettig wordt ervaren en kan worden bepaald door elementen als toegankelijkheid, gelijkheid, veiligheid, comfort, beschikbare voorzieningen, openbaar vervoer, sociale cohesie en participatie.

Het hoofddoel van de Visie Leefbaarheid is dat de identiteit en kwaliteit van de dorpen te versterken.

De identiteit van Wamel

Wamel kenmerkt zich door een 19e-eeuws stratenpatroon met een intiem karakter rondom de Dorpsstraat en Kerkstraat, en biedt een scala aan activiteiten en een verenigingsleven. De woningen in Wamel zijn veelal ruim in omvang. Er is een tekort aan starterswoningen. Dit laatste blijkt ook uit de woonvisie.

De kracht van Wamel is haar sterke gemeenschap. Er heerst een sterk dorpskarakter; de inwoners kennen elkaar en zijn bereid samen te werken om initiatieven van de grond te krijgen. Bewoners bezoeken elkaar, kinderen gaan naar de basisscholen in het dorp en men doet de boodschappen bij de buurtwinkel. Er worden activiteiten georganiseerd en er zijn dorpsverenigingen. Zo heerst er in Wamel een hoge saamhorigheid en wordt individualisering voorkomen. Dit versterkt de leefbaarheid van Wamel.

Wamel kent ook een aantal uitdagingen die de leefbaarheid van het dorp bedreigen. Een eerste uitdaging in Wamel is de matige bereikbaarheid met het openbaar vervoer en dat er een negatief toekomstperspectief is voor het winkelbestand. Hier vloeit de volgende uitdaging logisch uit voort: Wamel is aan het vergrijzen. Jongeren en jonge bewoners hebben andere woon- en voorzieningenbehoeften, anders dan Wamel nu te bieden heeft. Zij voelen zich daarom niet aangetrokken om zich in het dorp te vestigen en verhuizen veelal naar elders. De gemeente West Maas en Waal wil de identiteit en kwaliteit van de dorpen versterken, door onder andere in te zetten op de diversificatie van het woningen- en voorzieningenaanbod.

Doorwerking planinitiatief

Voorliggend plan zal, ongeacht het scenario, een impact hebben op de identiteit en kwaliteit van Wamel. De leefbaarheid zal bij ieder scenario veranderen, bij ieder scenario op een andere manier. Hoe meer mensen er in het pand zullen wonen, hoe anders de impact op de omgeving. Er zal daarom bij de scenariokeuze rekening moeten worden gehouden met de verschillende factoren die de leefbaarheid doen veranderen. De volgende aspecten moeten daarbij meegewogen worden:

- Toegankelijkheid/bereikbaarheid van de bestaande bewoners tot de toekomstige bewoners;

- de saamhorigheid tussen de bestaande bewoners en de toekomstige bewoners;
- verschillende veiligheidsaspecten van de woonomgeving;
- capaciteit van beschikbare voorzieningen;
- sociale cohesie (wat subjectieve beleving (houding, gevoelens) maar ook objectief gedrag (samenwerking en participatie) inhoudt).

Bij de groei van 12 tot 40 nieuwe bewoners zal de identiteit van het 'rustige en kalme' dorp mogelijk veranderen. De nieuwe bewoners zouden mogelijk de leefbaarheid van het dorp ten goede komen op basis van diversiteit, maar het daadwerkelijke resultaat van de gevolgen op de leefbaarheid vergt een beantwoording van de bovengenoemde vragen.

Het is na de bovenstaande gegeven informatie duidelijk dat de leefbaarheid in Wamel behouden moet blijven, en dat de toekomstige bestemming van Wilhelminastraat 9 hierbij zal moeten gaan bijdragen. Niet alleen voor de (tijdelijke) fase van dit plan, maar ook voor de (permanente) fase daarna. Oftewel: het plan moet toekomstbestendig zijn. Er moet gedurende het planvormingsproces dus ook aandacht zijn voor de invulling van het pand na de huisvesting van ontheemden/vluchtelingen. Ook voor het toekomstige plan moeten bovenstaande leefbaarheidsaspecten afgewogen worden.

De gemeente wil ervoor zorgen dat verschillende mensen met verschillende woonbehoeften goed kunnen samenleven in de dorpen. Zo is er in Wamel ook behoefte aan kleine en betaalbare wooneenheden. Het pand aan de Wilhelminastraat 9 biedt de mogelijkheid om appartementen te realiseren. Daarmee wordt invulling gegeven aan de structurele woonbehoefte van het dorp en bijgedragen aan het plek geven aan verschillende mensen. Op de korte termijn kunnen in deze appartementen de Oekraïense ontheemden/AMV's gehuisvest worden. Op langere termijn kunnen deze appartementen andere kleine huishoudens aantrekken.

Op de bovenstaande vragen wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 6, in combinatie met de input van de klankbordgroep en bewonersavonden.

5.1.2 Samen Beter!

Samen Beter! is onderdeel van de beleidsregel maatschappelijke ontwikkeling (juni 2021), en richt zich op (kwetsbare) inwoners en voorzieningen in hun directe leefomgeving. Kwetsbare inwoners zijn volgens de 'beleidsregel behoud en bevordering leefbaarheid en samenredzaamheid West Maas en Waal' (2023) mensen met een beperking of probleem van lichamelijke, verstandelijke, psychische, psychosociale en/of materiële aard, waarbij een disbalans is ontstaan tussen draaglast en draagkracht, wat ingrijpende gevolgen heeft voor hun zelfstandigheid en participatiemogelijkheden in de samenleving.

De gemeente zet in haar sociaal beleid in op preventie. Voorkomen is beter dan genezen. Sociale spanning in een wijk vergroot de kans op (psychische) gezondheidsklachten en beroep doen op zorg. Dit geldt zowel voor de nieuwe bewoners (te kwalificeren als kwetsbare doelgroep) als voor de direct omwonenden (in principe niet kwetsbaar, maar ook voor hen zet de gemeente in op het bevorderen en behouden van kwaliteit van samenleven en preventie van uitval).

Vanuit bovenstaand beleid is er ook aandacht en zorg voor de positie van ontheemden. Hierbij wordt gekeken naar manieren om de betrokkenheid te stimuleren, zelfredzaamheid te vergroten en eenzaamheid te voorkomen. Het wordt hierdoor makkelijker voor hen om deel te nemen aan bijvoorbeeld dorpsactiviteiten, en kan de leefbaarheid in de buurt bevorderen. Men voelt zich gehoord, hebben meer diverse sociale contacten en voelen zich minder

eenzaam. Dat spoort mensen op haar beurt weer aan om vanuit eigen initiatief te participeren in de dorpsamenleving.

Participatie is 'het meedoen aan (het organiseren) van activiteiten'. Dit zal spelen in iemands leven op het moment dat iemand een binding voelt met de buurt en zijn gemeenschap. Participatie heeft namelijk als doel om mensen met elkaar te ontmoeten en te verbinden.

De gemeente heeft een subsidieregeling opgesteld om de leefbaarheid en samenredzaamheid in de gemeente te versterken, in het bijzonder voor de kwetsbare doelgroep. Dit kan je aanvragen wanneer je bijvoorbeeld een activiteit organiseert die het welzijn van (kwetsbare) bewoners kan bevorderen. Door ze mee te laten doen aan activiteiten ontstaat er een veiligere omgeving voor iedereen.

Doorwerking planinitiatief

Hoewel er in dit beleidsstuk niet direct wordt gerefereerd naar ontheemden of vluchtelingen binnen de kwetsbare groepen in het beleidsstuk 'Sociaal domein samen beter 2017-2020', kunnen ontheemden ook worden gezien als kwetsbare groep. Je wilt deze groep een stabiele omgeving bieden, ruimte om te integreren, genoeg (mentale) zorg bieden en ruimte geven om te aarden op de plek. Hierbij geldt dat hoe meer personen worden opgevangen, hoe minder makkelijk ze in de buurt opgenomen zullen kunnen worden. De omgeving kan stabiliteit verliezen. Bij de uitwerking van de scenario's moet dit nader worden uitgewerkt. Dit kan ook betekenen dat er extra middelen beschikbaar worden gesteld.

5.1.3 Kwaliteit van (samen)leven

De gemeente heeft oog voor de kwaliteit van leven voor zowel kwetsbare- als niet kwetsbare mensen, en voor de kwaliteit van het samenleven tussen al deze mensen. De kwaliteit van samenleven wordt bepaald door diverse factoren.

- De balans tussen de draagkracht en draaglast van inwoners en gemeenschappen.
- Sociale gemeenschappen zijn gebouwd op wederkerigheid: balans in geven en nemen. Verbondenheid ontstaat door omkijken naar elkaar, iets kunnen betekenen voor een ander en hulp kunnen vragen waar nodig.
- Een sociaal veilige inclusieve omgeving waarin je je welkom voelt, erbij hoort en mee mag doen. Dat wil zeggen dat inwoners ingesloten, gezien en gewaardeerd worden en niet uitgesloten, genegeerd of bedreigd.
- Woonruimte die recht doet aan de basale menselijke behoeften van bepaalde mate van privacy en eigenheid gecombineerd met aansluiting/ verbinding met de directe woonomgeving. In dit geval is de uitzondering dat er mensen in nood geplaatst moeten worden en er andere voorwaarden gelden dan bij gewone woningbouw.

Doorwerking planinitiatief

De gemeente streeft ernaar om bij het huisvesten van ontheemden/vluchtelingen zich te laten leiden door eerdergenoemde punten. Er moet worden gezocht naar een invulling van de opvang die goed aansluit op de omgeving, en ook de uitsluiting van de ontheemden/vluchtelingen voorkomt. Voor de kwaliteit van leven voor de huidige inwoners van Wamel geldt dat de gemeente bij het inrichten van de opvang zicht wil hebben voor de draagkracht van de directe omwonenden.

5.1.4 Beleidskader sociaal domein

Voortbouwend op de omgevingsvisie heeft de gemeente een beleidskader sociaal domein opgesteld. Dit kader wordt op 30 mei 2024 vastgesteld. Onder het sociale domein vallen veel thema's, zoals wonen, leefbaarheid, welzijn en onderwijs. Dit is vooral gespecificeerd op de bevolkingsgroepen die extra ondersteuning behoeven, zoals ouderen en jongeren.

Dit beleidskader bevat zes uitgangspunten:

- Onze inwoner staat centraal.
- We gaan uit van eigen kracht en eigen verantwoordelijkheid.
- We werken aan kansengelijkheid.
- We bouwen aan een sterke sociale basis.
- We sturen op preventie.
- We bieden effectieve hulp en ondersteuning als je dat nodig hebt.

Dit nieuwe beleidskader heeft veel raakvlak met de beleidsstukken die in de vorige paragrafen van dit hoofdstuk zijn beschreven. In de programma's, die verderop in het beleidsstuk worden geschetst, wordt dit nog duidelijker.

Sterke sociale basis: De gemeente streeft naar een sterke sociale basis, waarbij de Maas en Walers zich gezien en gehoord voelen. Er is sprake van samenredzaamheid, verbondenheid en betrokkenheid.

Extra steun voor wie het nodig heeft: Er dient extra aandacht te zijn voor kwetsbare doelgroepen, zeker om een sterke sociale basis te kunnen waarborgen.

Kansrijk opgroeien: Er wordt gewerkt vanuit de behoefte en ontwikkelingsmogelijkheden van kinderen en hun ouders/omgeving. Hierbij ligt de nadruk op preventie.

Vitaal ouder worden: Vanwege de toenemende vergrijzing en krapte in de zorg moet er specifiek aandacht zijn voor oudere bewoners. Zelfredzaamheid is hierbij van belang.

Doorwerking planinitiatief

Met oog op bovenstaande overkoepelende programma's zal er bij de uitwerking van het plan rekening moeten worden gehouden met de bovengenoemde uitgangspunten.

6 Participatie

Er is als gevolg van de informatiebijeenkomsten van 29 februari 2024 in een raadsinformatiebrief aangekondigd dat er een klankbordgroep zou worden opgezet waar bewoners zowel hun zorgen en vragen kunnen uiten als mee kunnen denken over de haalbaarheid van de voorgelegde scenario's. In een periode van 10 weken (11 maart tot en met 13 mei 2024) zijn er 7 bijeenkomsten geweest om de prioriteiten van de bewoners in kaart te brengen. Er zijn zorgen gedeeld, vragen gesteld en mogelijkheden in kaart gebracht.

De uiteenzetting in dit hoofdstuk is het resultaat van deze onderdelen op de bewoners- en klankbordgroep-bijeenkomsten, wat als volwaardig participatieproces kan worden gezien.

In hoofdstuk 2 en 5 is ingegaan op de definitie van leefbaarheid. In dit hoofdstuk wordt leefbaarheid besproken onder de bepaalde variabelen en gecombineerd met een verwerking van de zorgen en uitdagingen van de klankbordgroep. Ze zijn aangevuld met de opmerkingen die zijn gegeven op de inloopavond van 28 mei 2024.

6.1 Beschikbare gebruiks- en privéruimten

Oppervlakte per persoon

In hoofdstuk 2 staat 6 m² per persoon als minimale gebruiksoppervlakte die ontheemden of vluchtelingen krijgen als eigen ruimte. In de scenario's is er van een grotere gebruiksoppervlakte uitgegaan vanwege de onderverdeling van minder ontheemden in het pand op de Wilhelminastraat 9.

Uit het participatieproces is geconstateerd dat 6 m² gebruiksruimte een te kleine oppervlakte blijkt. Om duurzame bewoning te realiseren zijn dragelijke gebruiksruimten nodig en zou de beschikbare oppervlakte eerlijk verdeeld moeten worden tussen de inwoners; het fatsoenlijk aanbieden van ruimten aan mensen die hier voor een lange periode tot misschien wel permante periode zullen blijven wonen.

Uit de inloopavond is gebleken dat scenario 1 en scenario 2 zorgen voor de meest mensvriendelijke wooneenheden. In scenario 1 zouden volgens bewoners ook sneller 4 mensen per wooneenheid kunnen wonen (wat uitkomt op 16 bewoners) in plaats van 3 personen per wooneenheid (de voorgestelde 12 personen).

Woonconcept

In hoofdstuk 2 is nader ingegaan op het woonconcept en dat in de analyse is gekozen voor appartementen als woonunits, in plaats van kamers met een functie 'logiesfunctie'. Dit is in overleg gegaan met de klankbordgroep.

Appartementen zorgen voor stabiliteit omdat het vaste interne constructies zijn die op de lange termijn ook door andere doelgroepen kunnen worden bewoond (zoals starters of senioren). Om aan de toekomstige permanente bewoners (dus na de tijdelijke vergunning) te denken en te anticiperen aan de woonvisie, zullen appartementen ook van redelijke grootte moeten worden. Want anders zal er volgens de klankbordgroep geen starter of senior in deze appartementen willen gaan wonen.

Dit kwam ook uit de geluiden op de inloopavond. De oppervlakte van de appartementen voor scenario 1 en scenario 2 zijn toekomstbestendig. Hier is vraag naar onder de jongeren en senioren volgens de bewoners van Wamel. De oppervlakte die per appartement onder scenario 3 ontstaat is echter te klein. Het zal volgens hen niet verkopen als het vrijkomt.

Daarom is ook geconstateerd dat er bezwaar is tegen scenario 4 (AMV's). Dit scenario wordt namelijk gerealiseerd met een tijdelijke vergunning met functie 'kamerverhuur'. Hier zullen

dus kamers intern worden gerealiseerd. Daarmee valt duurzaam toekomst gebruik weg; er worden namelijk geen appartementen meer gebouwd.

Buitenruimte

Op dit moment bestaat de buitenruimte om het pand uit voornamelijk groen en zijn er een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar gerealiseerd door verharding.

Het is de vraag hoeveel parkeerplekken daadwerkelijk nodig zijn voor het nieuwe plan. Dit hangt af van de hoeveelheid mensen die in het pand komen te wonen (zie ook hoofdstuk 4, paragraaf parkeren 4.2.4). Als er meer parkeerplekken moeten worden gerealiseerd, zal er meer verharding komen en zal het groen (deels) verdwijnen. De buurt zou het betreuren als er voor het realiseren van extra parkeerplekken groen zal verdwijnen.

Er zullen een aantal auto's in de openbare ruimte kunnen parkeren, maar daar is op dit moment slechts beperkte ruimte (zie onderbouwing hoofdstuk 4, paragraaf parkeren 4.2.4). Dit resulteert in het moeten oplossen van parkeerplekken op eigen terrein.

Bovendien is er een aandachtspunt bijgekomen op de inloopavond: het huidige onderhoud van de buitenruimte. De buitenruimte wordt nu niet bijgehouden waardoor er verloedering plaatsvindt en er onveilige situaties ontstaan op de stoep doordat er een boom met te veel bladeren over de weg heen hangt.

6.2 Sociale cohesie

Sociale cohesie gaat over de mate waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen, en naar het gedrag dat hieraan invulling geeft. Sociale cohesie heeft een subjectieve beleving (houding, gevoelens) en een objectief gedrag (samenwerking en participatie).

In de Wilhelminastraat is een buurtvereniging die activiteiten organiseert voor de huidige bewoners. Dit betreft circa 30 personen. Als er 30 bewoners (scenario 3) in één keer bijkomen in de Wilhelminastraat 9, betekent dat een verdubbeling van het aantal bewoners.

Vanuit het participatieproces is benoemd dat het belangrijk is dat de buurtvereniging de nieuwe bewoners bij haar activiteiten kan betrekken. Als dat niet lukt creëer je een tweedeling in de straat; van bewoners die 'erbij horen' en die 'er niet bij horen'. Dat heeft grote gevolgen voor de gemeenschapszin en sociale cohesie. Bij 12 of 20 extra bewoners in de straat zijn die gevolgen anders dan bij 30 of 40. Scenario 4 leidt tot zorgen van de buurt over de omgangsvormen in de openbare ruimte, over de integratie in het dorp en over de combinatie met de basisschool in de buurt.

Duurzame oplossing

Een duurzame oplossing is een plan met balans in draagkracht en draaglast bij zowel de bestaande als de beoogde nieuwe bewoners. De geluiden uit het participatieproces geven aan dat het dorp bij een beperkt aantal nieuwkomers beter in staat is om hen te helpen integreren. De ontheemden/vluchtelingen zullen sneller uitgenodigd worden voor activiteiten en vaker hulp aangeboden worden. Dat komt de leefbaarheid en sociale cohesie ten goede.

6.3 Voorzieningen

Voorzieningen in een buurt zijn onder andere openbaar vervoer, maar ook school, zorg, sport, winkels enzovoorts. Er moet rekening gehouden met de behoeften van de toekomstige bewoners; ze gaan naar werk, school, sport, sociale activiteiten etc. De klankbordgroep heeft zorgen geuit over of het dorp Wamel deze behoeften kan vervullen.

Kunnen er nieuwe kinderen worden ingeschreven op de basisschool? Heeft de huisarts nog capaciteit voor nieuwe patiënten, en kunnen er meer mensen sporten bij de

sportverenigingen? Daarnaast is een grote zorg hoe kan worden voorzien in (mentale) zorg aan de ontheemden/vluchtelingen.

Volgens de inschatting van ODIGzorg voldoet Wamel aan de criteria voor adequate huisvesting van AMV's op basis van beschikbaarheid winkels, openbaar vervoer en vrijetijdsbesteding. In het participatieproces is naar voren gekomen dat er een onjuiste inschatting is van het voorzieningenniveau van het dorp. Zo is er bijvoorbeeld enkel een kleine dorpssupermarkt. De buurt verwacht dat de kinderen zich gaan vervelen en hierdoor voor een onveilige sfeer op straat zullen zorgen. Door verveling gaan kinderen namelijk zoeken naar plezier. Dit maken de buurtbewoners ook mee met de eigen jongeren in het dorp.

Bovendien werd duidelijk op de inloopavond dat er ook een zorg is omtrent de capaciteit van (middelbare) scholen. Als conclusie werd gegeven dat de omgeving betreft de beperkte voorzieningen scenario 4 niet aan zou kunnen.

6.4 Veiligheid

Veiligheid is in verschillende contexten te plaatsen namelijk veiligheidsgevoel (het gevoel op straat of in de buurt); verkeersveiligheid (de mate van geleiding en controle van verkeersstromen); en brandveiligheid (de kans dat er brand uitbreekt maar ook de beschikbare vluchtroutes). Hieronder wordt nader ingegaan op het veiligheidsgevoel en de verkeersveiligheid.

Veiligheidsgevoel

Het gevoel van veiligheid is een aandachtspunt geweest onder de bewoners. Dit komt terug in aspecten als zorgen voor geluidsoverlast, angst voor verpaupering en angst voor slechte communicatie en sociale binding.

Er is een vermoeden dat contact zoeken met het aantal personen besproken in scenario 1 en 2 (12 tot 20 personen) beter mogelijk is, dan met scenario 3 en 4 (30 tot 40 personen). Door het mogelijk creëren van afstand tussen de nieuwe bewoners en de huidige bewoners van de Wilhelminastraat, kunnen er onveilige situaties ontstaan. Daarom hebben de bewoners behoefte aan transparante en goede communicatie met de nieuwe bewoners. Daartoe hoort ook het punt van taalbarrière tussen de toekomstige en huidige bewoners. Dit kan ook zorgen voor een ruis in de communicatie, wat weer kan bijdragen aan een onveilig gevoel in eigen buurt. Om het veiligheidsgevoel te bevorderen zal overlast kunnen worden gemonitord en zal er een direct aanspreekpunt aangewezen moeten worden om dit te kunnen melden en te zoeken naar oplossingen.

Ook geluidsoverlast draagt bij aan veiligheidsgevoel. Het veilig voelen in een omgeving komt mede door het ervaren van rust. Als er meer (vreemde) geluiden binnen- en buitenshuis worden ondervonden, ontstaat er een onrust. Zo kan naarmate de groep groter wordt en een andere taal gesproken wordt het onveiligheidsgevoel gestimuleerd worden. Scenario 4 zal voor de meeste geluidsoverlast zorgen. Dit zijn kinderen tussen de 12 en 18 die graag buiten zijn en zich minder houden aan de onbeschreven regels van gedrag. Ze zullen een harder stemgeluid gebruiken.

Op dit moment ervaren de bewoners al geluidsoverlast van de verkeersbewegingen. De Wilhelminastraat is een 30 km/u zone, maar in de praktijk rijden auto's veel harder. Dit zorgt al voor geluidsoverlast. Dit zal groter worden op het moment dat er meer verkeersbewegingen zijn door de grotere getallen aan bewoners op de Wilhelminastraat.

Als derde aspect is het de angst voor verpaupering van het pand. Eerder is aangegeven dat Wilhelminastraat 9 een monumentale status heeft. De benodigde verbouwingen tasten de

monumentale status aan. De omwonenden vrezen verpaupering van het pand bij ingrijpende verbouwingen. Zij pleiten voor behoud van het monumentale uiterlijk van het pand en de controle op hoeveel mensen het pand aan kan.

Verkeersveiligheid

De zorgen voor de verkeersveiligheid onder de bewoners is groot. Dit werd ook weer duidelijk op de inloopavond. Vooral de verkeersstromen rondom de basisschool "de Laak". Er zijn veel verkeersbewegingen rondom de piektijden van de school. Dan wordt de weg geblokkeerd en lopen en rennen veel ouders en kinderen over straat. Dit zorgt voor onveilige verkeerssituaties. De gemeente is al gedurende tijd met registreren van deze processen. Uit het participatieproces is geconstateerd dat er zorgen zijn over dat dit huidige probleem nog erger wordt op het moment dat er nog meer mensen in de Wilhelminastraat komen wonen.

7 Begrippenlijst

AMV

Afkorting voor Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen. Dit zijn jongeren tussen de 12 en 18 jaar die zonder ouders naar Nederland zijn gekomen en zich aanmelden bij het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers in Ter Apel.

BBL

Afkorting voor Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit besluit bevat regels over de veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast heeft het Bbl regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk en over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

BOPA

Afkorting voor Buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is.

Gebruiksoppervlakte

De vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de wanden die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen met één bepaalde vorm van gebruik.

Kamerverhuur

Het verhuren van kamers in een woning aan verschillende gebruikers, waarbij gemeenschappelijke ruimtes, zoals keuken en badkamer, worden gedeeld.

Logiesfunctie

Een ruimte binnen een gebouw die wordt gebruikt voor het tijdelijk verblijf van personen, zoals hotelkamers, pensions, of bed & breakfast accommodaties. Hier valt ook het huisvesten van ontheemden onder.

ODIG

Organisatie gespecialiseerd in de opvang van minderjarige vluchtelingen en heeft een ondersteunende rol bij het COA bij de opvang deze doelgroep in Nederland.

ODR

Afkorting voor Omgevingsdienst Rivierenland. Deze omgevingsdienst werkt in opdracht van 8 Gelderse gemeenten en de provincie Gelderland aan een fijne, gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Zij nemen taken van vergunningverlening, toezicht en handhaving op zich en adviseren onder andere over de leefomgeving, bouw, milieu, energie en natuur.

Oekraïense ontheemden

Personen uit Oekraïne die ontheemd zijn geraakt als gevolg van de oorlog en die hun land zijn ontvlucht op zoek naar veiligheid en onderdak elders.

Woonoppervlakte

De totale oppervlakte van de ruimtes binnen een woning die gebruikt kunnen worden voor woondoeleinden, zoals een woonkamer, slaapkamer of keuken. Bergruimte wordt hiervan uitgesloten.

8 Bronnenlijst

Ahmed, N. O., El-Halafawy, A. M., & Amin, A. M. (2019). A critical review of urban livability. *European Journal of Sustainable Development*, 8(1), 165-165.

Raadsbesluit 2022/01-17 – Adviesrecht en participatie Omgevingswet 2022
<https://wetten.overheid.nl/BWBR0037885/2024-01-01#Hoofdstuk16>

Bestemmingsplan “Dorpen, actualisatie 2021” -
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0668.WMWdorpen2021-BVA1/r_NL.IMRO.0668.WMWdorpen2021-BVA1.html#_24_Wonen-1

Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten -
<https://vng.nl/artikelen/bedrijven-en-milieuzonering>

Beleidsregel behoud en bevordering leefbaarheid en samenredzaamheid West Maas en Waal 2023
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR693311/1#d15713311e39>

Beleidskader Sociaal domein ‘Samen beter’ 2017-2020
https://cuatro.sim-cdn.nl/westmaasenwaal/uploads/beleidskader_sociaal_domein_samen_beter_2017_-_2020.pdf?cb=azjIU-zw

Beleidsregels Maatschappelijke ontwikkeling
<https://cuatro.sim-cdn.nl/westmaasenwaal/uploads/beleidsregels-maatschappelijke-ontwikkeling-juni-2021.pdf?cb=Ho8kuzSS>

De sociale kaart
<https://westmaasenwaal.socialekaartnederland.nl/>

Bruidsschat Omgevingsplan Artikelen – Geconlosideerde versie 22-12-2023 -
<https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsplan/omgevingsplan-rechtswege/bruidsschat-omgevingsplan/>

Parkeeronderzoek Koningsstraat Wamel (24 april 2023)

Rekentool verkeersgeneratie Witteveen+Bos
<https://www.tubbergen.nl/sites/tubbergen/files/2024-01/Ruimtelijke%20onderbouwing.pdf>
<https://www.soest.nl/fileadmin/documenten/Birkstgraat-ruimtelijke-onderbouwing-13-oktober-2023.pdf>

Begrippenlijst

AMV

[https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asielbeleid/alleenstaande-minderjarige-vreemdelingen-amv#:~:text=Alleenstaande%20minderjarige%20vreemdelingen%20\(amv\)%20zijn,komen%20en%20hier%20asiel%20aanvragen](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asielbeleid/alleenstaande-minderjarige-vreemdelingen-amv#:~:text=Alleenstaande%20minderjarige%20vreemdelingen%20(amv)%20zijn,komen%20en%20hier%20asiel%20aanvragen)

Bbl

<https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/inhoud/besluit-bouwwerken-leefomgeving/>

BOPA

<https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/buitenplanse-omgevingsplanactiviteit/>

Gebruiksoppervlakte

[https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/nieuwbouw/rijksregels/gebruiksoppervlakte-bbl/#:~:text=Definitie%20gebruiksoppervlakte,-De%20NEN%202580&text=De%20definitie%20van%20gebruiksoppervlakte%20\(GO,of%20groep%20van%20ruimten%20omhullen.](https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/nieuwbouw/rijksregels/gebruiksoppervlakte-bbl/#:~:text=Definitie%20gebruiksoppervlakte,-De%20NEN%202580&text=De%20definitie%20van%20gebruiksoppervlakte%20(GO,of%20groep%20van%20ruimten%20omhullen.)

Gedooagverklaring

https://bg.legal/wp-content/uploads/2015/12/SDU_PB032019_142563.pdf

Kamerverhuur

<https://ijzeradvocaten.nl/kamerverhuur-waar-moet-ik-op-letten-deel-1/#:~:text=Kamerverhuur%20is%20de%20verhuur%20van,zoals%20een%20keuken%20of%20toilet.>

Logiesfunctie

<https://iplo.nl/thema/bouw/gebruiksfuncties-bouwwerken/logiesfunctie/#:~:text=Bij%20een%20logiesfunctie%20gaat%20het,%2C%20hotels%2C%20motels%20en%20pensions.>

ODIG

<https://odigzorg.nl/>

ODR

<https://www.odrivierenland.nl/over-ons/>

Oekraïense ontheemden

<https://www.vandale.nl/gratis-woordenboek/nederlands/betekenis/ontheemd>

Samen Beter

<https://www.westmaasenwaal.nl/SamenBeter>

Sociale cohesie

<https://www.scp.nl/onderzoeksprogramma/verkenning-van-toekomstige-ontwikkeling-van-sociale-cohesie>

Woonoppervlakte

<https://www.derick.be/blog/item/126-hoe-groot-is-jouw-woonoppervlakte#:~:text=De%20woonoppervlakte%20is%20het%20aantal,Slaapkamers>