

Bestemmingsplan

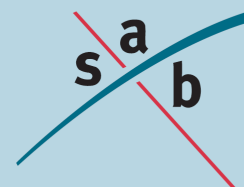
Groessen, Leuvensestraat 19 en 21/21a

Gemeente Duiven

Datum: 2 juli 2012

Projectnummer: 100592

ID NL.IMRO.0226.BPBUITENGEBIED004-VS01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
2	Het plan	7
2.1	Omgeving plangebied	7
2.2	Plangebied	7
2.3	Planbeschrijving	8
3	Haalbaarheid van het plan	13
3.1	Beleid	13
3.2	Milieu	22
3.3	Water	28
3.4	Flora en fauna	33
3.5	Archeologie en Cultuurhistorie	34
3.6	Parkeren en verkeer	37
3.7	Economische uitvoerbaarheid	39
4	Wijze van bestemmen	40
4.1	Algemeen	40
4.2	Dit bestemmingsplan	42
5	Procedure	44
5.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	44
5.2	Inspraak	44
5.3	Zienswijzen	44

Bijlagen

- Bijlage 1: Kavelpaspoort
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Leuvensestraat 19
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Leuvensestraat 21 en 21a
- Bijlage 4: Aanvullend bodemonderzoek Leuvensestraat 21a
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6: Geluidsonderzoek
- Bijlage 7: Voortoets en quickscan Flora en Fauna
- Bijlage 8: Nota van beantwoording inspraakreacties
- Bijlage 9: Responsenota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Leuvensestraat 19 en 21/21a in Groessen liggen twee, aan elkaar grenzende, glastuinbouwlocaties. Beide locaties zijn in gebruik bij hetzelfde bedrijf. Het bedrijf wordt beëindigd waardoor de gronden worden herontwikkeld. Voor het plangebied is een studie opgesteld naar de functieverandering. De bestaande drie bedrijfswoningen (nr. 19, 21 en 21a) worden behouden. Daarnaast worden vier nieuwe woningen en een recreatieve voorziening met bedrijfswoning gerealiseerd.

Om deze functiewijziging en nieuwbouw mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente Duiven heeft ingestemd met de herinrichting en heeft een kavelpaspoort opgesteld met randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Dit kavelpaspoort en de inrichtingsstudie vormen de basis van dit bestemmingsplan, dat de ontwikkeling van een juridisch-planologisch kader voorziet.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Duiven ten zuiden van de kern Groessen. Aan de noordkant van het plangebied passeert de Betuwelijn en aan de zuidkant ligt het Panterdensch Kanaal. De Leuvensestraat waaraan het plangebied ligt, is een historisch lint. De omliggende percelen zijn in agrarisch gebruik, voornamelijk voor glastuinbouw. Het plangebied ligt op korte afstand (circa 60 meter) van de Leuensedijk. De achter deze dijk gelegen oude rivierarm is aangewezen als natuur- en waterbergingsgebied en maakt deel uit van het Nationale Landschap Gelderse Poort. Op de onderstaande luchtfoto's zijn de omgeving en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Omgeving plangebied

bron: Google Earth



Globale begrenzing plangebied

bron: Google Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied 2002", vastgesteld door de Raad bij besluit van 17 februari 2003, door gedeputeerde staten goedgekeurd op 23 november 2003 en op 19 januari 2005 onherroepelijk geworden. Tevens is voor het buitengebied het bestemmingsplan "Buitengebied 2002, correctieve herziening 2004-2006" van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de Raad bij besluit van 29 januari 2007, door gedeputeerde staten goedgekeurd op 25 september 2007 en onherroepelijk geworden op 15 oktober 2008.

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch gebied' met de aanduiding 'Glastuinbouw'. De gronden rondom het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch gebied'. Daarnaast liggen er grenzend aan het plangebied drie percelen met bestemming woondoeleinden. Per perceel mag één bedrijfswoning worden gebouwd.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van verschillende woningen en het ontwikkelen van een recreatieve voorziening met bedrijfswoning. Deze woningen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan is nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.



Uitsneden vigerend bestemmingsplan

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 5 tenslotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Het plan

2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Duiven, langs een oude rivierarm van het Pannerdensch Kanaal. Rondom het plangebied zijn glastuinbouwbedrijven en andere agrarische bedrijven gelegen. Het gebied is gelegen op een oeverwal van de rivier. De aanleg van de Betuwelijn heeft het gebied doorsneden. De topografische kaart toont het plangebied en de directe omgeving.



Bron: Jan Jansen Bouwkundig Adviseurs

2.2 Plangebied

In de huidige situatie biedt het plangebied ruimte aan twee glastuinbouwlocaties. Beide locaties zijn in gebruik bij hetzelfde bedrijf. Het bedrijf wordt beëindigd waarbij het plangebied beschikbaar komt voor nieuwe ontwikkelingen. In het plangebied is circa 21.244 m² aan kassen aanwezig. Navolgende afbeelding geeft een indruk van de bestaande situatie.



Bron: Jan Jansen Bouwkundig Adviseurs

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Inleiding

Het planvoorstel betreft de sloop van alle glasopstanden van beide glastuinbouwbedrijven. Dit zijn twee glastuinbouwbedrijven met elk een afzonderlijke agrarische bestemming. De bestaande drie bedrijfswoningen (19, 21 en 21a) blijven behouden. In ruil voor sloop van de glasopstanden worden in totaal vier nieuwe woningen, en een recreatieve voorziening met bedrijfswoning gerealiseerd. In die nieuwe situatie zijn er zeven woningen en één bedrijfswoning in het plangebied aanwezig.

2.3.2 Kavelpaspoort

De gemeente Duiven heeft voor de ontwikkeling een kavelpaspoort opgesteld waarin de eisen en randvoorwaarden ten aanzien van de ontwikkeling zijn gesteld. Het kavelpaspoort gaat in op de landschappelijke inpassing, de stedenbouwkundige kaders en de architectuur.

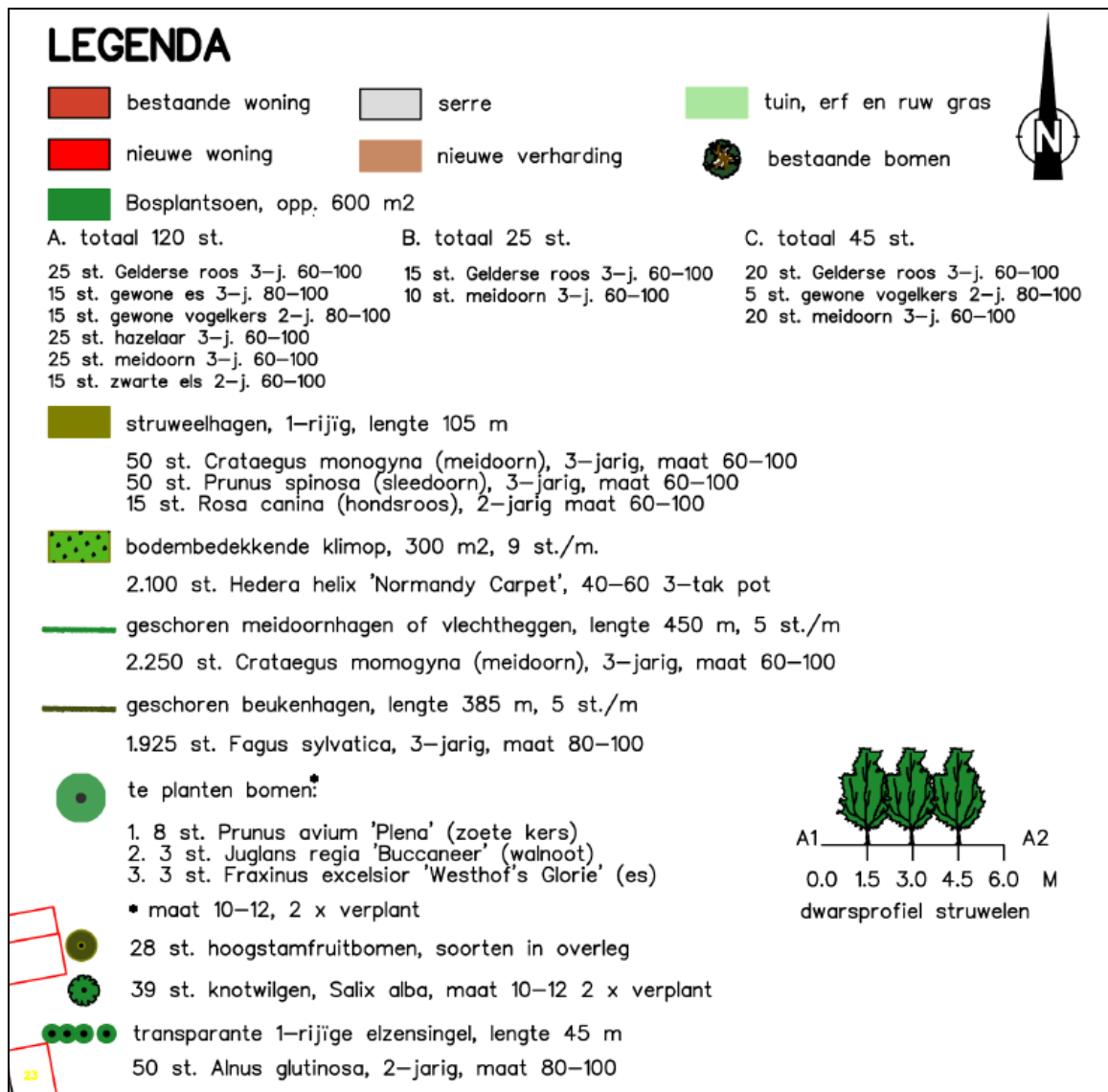
2.3.3 Landschappelijke inpassing

De herontwikkeling voorziet voor wat betreft de landschappelijke inpassing in een herstel van het oorspronkelijke landschap. De nieuwe kavelgrenzen worden middel beplantingen geaccentueerd. Tevens wordt de laanbeplanting langs de Leuvensestraat hersteld.

De bebouwing aan de Leuvensestraat concentreert zich in een strook van ongeveer 90 meter vanaf de Leuvensestraat, de achterliggende gronden worden gevrijwaard van bebouwing. Navolgende afbeelding toont de landschappelijke inpassing en het beplantingsplan behorende bij dit plan.



Inrichtings- en beplantingsplan Leuvensestraat



Legenda inrichtings- en beplantingsplan Leuvensestraat

2.3.4 Stedenbouwkundige kaders en functionele invulling

Nieuwe woningen

Naast de bestaande woningen in het plangebied worden er twee vrijstaande woningen, een woongebouw met twee woningen en een extra recreatieve functie met bedrijfswoning gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de sloopregeling glastuinbouwbedrijven. De twee vrijstaande woningen hebben een voetprint van maximaal 150 m² en maximaal 60 m² aan bijgebouwen. Het woongebouw kent een voetprint van maximaal 250 m² en voor bijgebouwen maximaal 100 m² (50 m² per woning). De massa van de nieuwe woningen verwijst naar de volumeopbouw van agrarische bebouwing en bestaat uit 1,5 bouwlaag met een forse kap waarin een tweede en eventueel derde bouwlaag mogelijk is. De maximale goothoogte komt daarmee op 5 meter met een maximale bouwhoogte van 9,5 meter.

Recreatieve voorziening

Op grond van de structuurvisie is het plangebied aangewezen als zoeklocatie verdichting bouwlint waarbij tevens ruimte kan worden geboden aan een recreatieve voorziening.

ning met bedrijfswoning. Door bij de recreatieve voorziening een bedrijfswoning mogelijk te maken, wordt de locatie aantrekkelijk voor kleinschalige recreatieve activiteiten “aan huis” zoals een atelier of een bed & breakfast. Maar ook voor andere functies heeft de aanwezigheid van een bedrijfswoning voordelen. Omdat de ondernemer van de voorziening ter plaatse woonachtig is, ontstaat er voor de ondernemer meer binding met de plek, dit komt de sociale binding en de sociale veiligheid ten goede.

De recreatieve voorziening wordt op de hoek van de Leuvensestraat en Leuvensedijk gesitueerd, waardoor een landmarkachtig karakter op die plek ontstaat. De recreatieve voorziening heeft een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De invulling van de recreatieve voorziening op de hoek van de Leuvensestraat en Leuvensedijk kan bestaan uit recreatie-, natuur- en toeristische voorziening en een infopunt ten behoeve van recreatie en natuur. Daarnaast is beperkte horeca en detailhandel mogelijk. De aard van de horecafunctie is ondersteunend aan de recreatieve functie, dit betekent dat er sprake is van een directe relatie tussen de hoofdfunctie en de horecafunctie (bijvoorbeeld consumpties bij een rondleiding). Gelet op het ondergeschikte karakter van de horeca sluiten de openingstijden van de horeca-activiteit aan bij die van de recreatieve activiteiten. Verhuur aan derden of het ter beschikking stellen aan derden voor partijen en feesten is dan ook niet aan de orde. Daarnaast is een belangrijke uitgangspunt dat de invulling geen negatieve gevolgen heeft voor het aanliggende landschappelijke recreatiegebied van Rijnstrangen en Gelderse Poort.

Bestaande bedrijfswoningen

De bestaande bedrijfswoningen worden als zelfstandige woningen in de ontwikkeling meegenomen. De stedenbouwkundige kaders voor de bestaande woningen sluiten aan bij de nieuwe woningen.

2.3.5 Architectuur

Nieuwe woningen

De architectuur die voorgestaan wordt voor met name de nieuw te bouwen vrijstaande woningen heeft een relatie met de karakteristiek van de bestaande omliggende bebouwing. Dit betekent dat voor de daken zowel pannen als riet in aanmerking komt. Voor de gevels kan sprake zijn van een gemetselde gevel met glas en hout als toegevoegde elementen. In deze specifieke glastuinbouwomgeving mag ook een fors glasgebruik als verwijzing naar het verleden toegepast worden.

Recreatieve voorziening

Vanwege de situering op een hoek is het van belang dat het hoofdgebouw wordt voorzien van twee voorgevels. In de basis moet ook hier in de architectuur een verwijzing liggen naar de agrarische omgeving.

In het kavelpaspoort dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd wordt nader ingegaan op de gewenste architectuur in relatie tot deze ontwikkeling. Op onderstaande afbeeldingen zijn referentiebeelden weergegeven.



Referentiebeelden

Bron: Jan Jansen Bouwkundig Adviseurs

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

Nota Ruimte

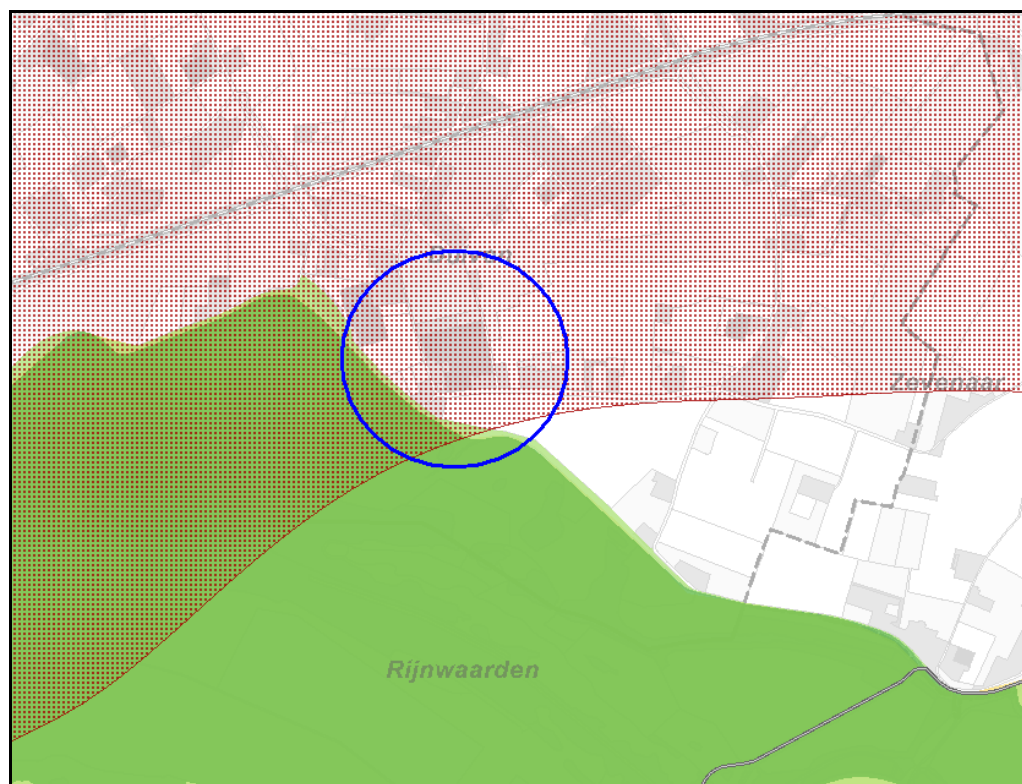
Het ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid is verwoord in de Nota Ruimte. Het nationaal ruimtelijk beleid voor groene ruimte richt zich op borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Tevens is borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en water tekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit van groot belang. Het rijk realiseert op deze wijze de centrale doelstellingen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en de borging van veiligheid. Provincies en gemeenten zijn in belangrijke mate verantwoordelijk voor de vormgeving en realisering van het ruimtelijk beleid in het buitengebied.

Op grond van de Nota Ruimte ligt de locatie nabij het Nationaal Landschap Gelderse Poort. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationale kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime). Nationale landschappen bieden ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid, inclusief niet-grondgebonden landbouwbedrijven en intensieve veehouderij.

3.1.2 *Provinciaal beleid*

Provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan)

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is verwoord in het streekplan. Met de komst van de nieuwe Wro heeft het streekplan de status gekregen van structuurvisie. Op grond van de beleidskaart ruimtelijke structuur is het plangebied aangeduid als onderdeel van het stedelijk netwerk knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN). Twee onderdelen van het streekplan zijn relevant voor de ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan; functieverandering en recreatie.



Uitsnede streekplan beleidskaart

bron: Provincie Gelderland

Functieverandering

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Mede in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen. Bij functieverandering kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden. De wooneenheden komen zoveel mogelijk in één gebouw, en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan.

Met de meerdere wooneenheden per gebouw kan gedifferentieerd worden voorzien in de regionaal aanwezige kwalitatieve woonbehoefte. Er wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen door middel van bestemmingswijziging van het perceel naar een kleiner perceel 'wonen' zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast. Derhalve is functieverandering naar wonen ook toepasbaar in het groenblauwe raamwerk.

Extensieve verblijfsrecreatie

De groeiende behoefte aan de beleving van natuur en landschap, rust, stilte, en het buitenleven in het algemeen heeft geleid tot nieuwe toeristische concepten als natuurtoerisme, cultuurtoerisme en plattelandstoerisme. Deze vormen van recreatie & toerisme kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het landelijk gebied en kunnen ook een nieuwe functie vormen voor vrijgekomen agrarische bedrijven. Hierbij spelen zowel reguliere toeristische bedrijven in het landelijk gebied als recreatieve nevenactiviteiten op agrarische bedrijven een rol. De provincie wil dan ook de extensieve vormen van recreatie en toerisme stimuleren. Als grondgedachte voor het beleid in het landelijk gebied wordt daarom gesteld dat extensieve vormen van recreatie en toerisme zich in het algemeen goed verenigen met de diverse functies in het buitengebied. Het is daarbij gewenst dat gemeenten aan functieverandering van vrijgekomen (agrarische) bebouwing in het buitengebied naar een extensieve recreatieve functie meewerken.

Met de afschaffing van de Wet op de Openluchtrecreatie en via de Stankwet krijgen gemeenten een grotere rol in de wet- en regelgeving rondom extensieve vormen van plattelandstoerisme. Van de gemeenten wordt verwacht dat zij (de interpretatie van) wet- en regelgeving regionaal op elkaar afstemmen. Voorwaarde blijft dat de extensieve vormen van recreatie te verenigen moeten zijn met natuur- en landschapsdoelstellingen. Dit geldt met name binnen het groenblauwe raamwerk en de waardevolle landchappen. Bezien vanuit de kwetsbaarheid van de EHS-natuur is het 'nee, tenzij'-regime ook van toepassing op extensieve vormen van verblijfsrecreatie, tenzij het gaat om functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Onder extensieve recreatie wordt verstaan: kleinschalige nevenactiviteiten, zijnde verhuur van recreatieve producten of horeca aan huis, een minicamping of gelijksoortige vormen met een beperkte capaciteit.

Extensieve dagrecreatie

Door de provincie Gelderland lopen acht LAW's (lange afstands wandelroutes) en zeven LF's (lange afstand fietsroutes), terwijl tevens een aantal belangrijke rondgaande wandel- en fietsroutes aanwezig zijn. Genoemde LF- en LAW-routes vormen een onderdeel van het landelijke routenetwerk, aangelegd met financiële steun van zowel rijk als provincie. Zij worden gekenmerkt door een hoge recreatieve belevingswaarde (mede in relatie met de omringende natuur en landschap en aanwezige cultuurhistorische elementen), een landelijk uniforme bewegwijzering en een bewezen gunstig effect op de economische omzet van bedrijven langs de routes. Deze routes worden van zo'n groot belang geacht voor de toeristisch-recreatieve belevingswaarde van Gelderland, dat zij planologische bescherming behoeven; zij dienen dus op adequate wijze in bestemmingsplannen te worden opgenomen. Voorts dienen ruimtelijke ontwikkelingen rondom deze routes te worden beoordeeld op mogelijke gevolgen voor de toeristische routes. Mochten er vanuit deze ontwikkelingen belemmeringen ontstaan voor een goed functioneren van de route, dan zal dat binnen het zelfde plan moeten worden gecompenseerd (door bijvoorbeeld het ontwikkelen van een alternatief tracé).

Ruimtelijke verordening Gelderland

Het streekplan Gelderland 2005 heeft op grond van het overgangsrecht de status gekregen van structuurvisie ingevolge artikel 2.2 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast kunnen, indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens provinciale verorde-

ning respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. De Ruimtelijke Verordening Gelderland voorziet hierin.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen. Bij de afzonderlijke voorschriften uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen. De voor het plan van belang zijnde onderwerpen worden hierna kort behandeld.

In het geval van nieuwe bebouwing die ontwikkeld wordt in het kader van functieverandering kan voor de maatvoering en specifieke voorwaarden worden aangesloten bij de structuurvisie en het door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale beleidskader "Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied".

In afwijking van artikel 2.2 van de Verordening (verstedelijking) kan in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken tevens mogelijk worden gemaakt. In geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie dient het plan te voldoen aan de navolgende eisen:

1. sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak, en
2. buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw, en
3. in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

3.1.3 Toetsing aan rijks- en provinciaal beleid

Het rijksbeleid in de Nota Ruimte vormt voor het plangebied geen direct kader. De ontwikkeling sluit aan bij de ontwikkeling van vitaal platteland. Het provinciale beleid biedt kaders voor de functieverandering en de ontwikkeling van recreatie. De functieverandering wordt in nieuwbouw en bestaande bedrijfswoningen gerealiseerd. De behoefte aan landelijk wonen kan in het plangebied gestalte worden gegeven. De extensieve vorm van verblijfs- en dagrecreatie in het plangebied past bij het provinciaal beleid ten aanzien van recreatie in het buitengebied.

Aan voornoemde eisen uit de verordening wordt in voorliggend plan voldaan. De bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwe bebouwing met een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. De ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat gelegen is buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast. In hoofdstuk twee van voorliggende toelichting is op de landschappelijk inpassing nader ingegaan.

3.1.4 Regionaal beleid

Notitie functieverandering buitengebied

De stadsregio Arnhem - Nijmegen heeft een notitie functieverandering buitengebied opgesteld. Deze notitie bevat een beleidskader voor de functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijven. In het Streekplan heeft de Provincie Gelderland generiek beleid opgenomen voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Onderdeel daarvan is de mogelijkheid een regionale beleidsuitwerking te maken met betrekking tot de maatvoering. Voorwaarde hiervoor is dat per regio één regionale beleidsuitwerking wordt opgesteld voor de gehele regio. In het Regionaal Plan is dit al beperkt opgepakt. De opgenomen beleidsregels maken ruimere nevenfuncties en niet agrarische functies mogelijk bij het recreatief routenetwerk en beperken de mogelijkheden in de gebieden voor grondgebonden landbouw en veehouderij. Ook is in het Regionaal Plan opgenomen dat een regionale beleidsuitwerking zal worden opgesteld, waarin deze beleidsregels zullen worden verwerkt.

Voor het plangebied geldt de aanduiding multifunctioneel gebied. Dit zijn de gebieden met verspreid liggende waarden. De gebiedsprioriteit is een zorgvuldige inbedding van lokale en regionale kwaliteiten op het vlak van beleving, aardkunde en cultureel erfgoed. De relatie met functieverandering is een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage is gericht op behoud en verbetering van bestaande kwaliteiten conform de karakteristiek van het landschap op lokaal niveau. Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten.

De regionale notitie functieverandering maakt het in aanvulling op de regeling uit het Streekplan bij sloop van alle vrijkomende bedrijfsgebouwen en glasopstanden het volgende mogelijk, zoals weergegeven in de onderstaande tabel:

gesloopte oppervlakte glasopstallen	functieverandering naar wonen	functieverandering naar werken
0 – 1.000 m ²	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw	geen mogelijkheden voor bouw bedrijfsgebouw
1.000 – 2.500 m ²	1 woongebouw tot maximaal 800 m ³	geen mogelijkheid voor extra bedrijfsgebouw
2.500 – 8.000 m ²	1 woning of woongebouw tot maximaal 1.200 m ³	bedrijfsgebouw van 500 m ² voor specifieke en gebiedsgebonden functies of bedrijfsgebouw van 250 m ² voor overige functies
> 8.000 m ²	2 woningen of woongebouw tot maximaal 1.600 m ³	bedrijfsgebouw van 1000 m ² voor specifieke en gebiedsgebonden functies of bedrijfsgebouw van 500 m ² voor overige functies

Zoals eerder in paragraaf 2.3.1 genoemd betreffen het hier twee afzonderlijke glas-tuinbouwbedrijven. Zodoende worden de bovengenoemde mogelijkheden uit het regionale beleid twee maal ingezet.

Voor het glastuinbouwbedrijf aan de Leuvensestraat nummer 19 wordt in totaal 13.150 m² glas- en bedrijfsopstallen gesloopt, waarvan 406 m² aan bedrijfsopstallen. Indien meer dan 8.000 m² aan glasopstallen wordt gesloopt, is de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen of woongebouw toegestaan. Voor de 8.000 m² aan glasopstanden is er gekozen voor twee vrijstaande woningen. De overige beschikbare vierkante meters, zijnde 4.744 m² aan glasopstanden, van dit bedrijf worden ingezet voor het realiseren van een bedrijfsgebouw met een gebiedsgebonden functie, namelijk recreatie.

Voor het glastuinbouwbedrijf aan de Leuvensestraat nummer 21/21a wordt in totaal 8.095 m² glas- en bedrijfsopstallen gesloopt, waarvan 170 meter aan bedrijfsopstallen. Indien er tussen de 2.500 en 8.000 m² aan glasopstallen wordt gesloopt, is de nieuwbouw van een woongebouw toegestaan.

Er is gekozen voor twee wooneenheden in een woongebouw.

In zijn totaliteit worden er door gebruik te maken van de regionale beleidsregel vier woningen op de locatie Leuvensestraat 19, 21/21a toegevoegd.

Er dient uiteraard sprake te zijn van een proportionele verevening. Dit betekent dat er naast de herinrichting van de locatie met de aanleg van een hoogwaardig groenplan tevens voorzieningen voor openbaar nut rondom of in de directe omgeving van de Leuvensestraat worden aangelegd. Zo wordt er ter hoogte van de Leuvensestraat 21a de bestaande keerstrook voor vrachtwagens verwijderd en wordt op deze plek de laanbeplanting ter plaatse in ere hersteld. De keerstrook heeft door de bedrijfsbeëindiging geen functie meer. Daarnaast is in overleg met het Waterschap Rijn en IJssel bepaald dat de aanwezige watergang rondom de locatie opgewaardeerd wordt. De watergang functioneert in de huidige situatie geenszins en wordt gedempt. Ter plaatse van het te dempen gedeelte wordt een drain gelegd die in de open watergang uitmondt. Verder wordt boven de drain een soort van 'laagte' gerealiseerd zodat het wegwater en tuinwater in de richting van deze laagte stroomt en kan infiltreren. Verder wordt er invulling gegeven aan de structuurvisie. Deze gaat nadrukkelijk in op de versterking van de recreatieve functie in het oeverwallengebied. Op de aangrenzende Leuensedijk wordt zodoende een informatiebord gerealiseerd met uitleg van het verdronken dorp 'Leuffen'.

Woningmarkt

Het landelijk gebied in de stadsregio is voor een groot deel gelegen in de directe nabijheid van stedelijk gebied. Dat heeft gevolgen voor de gewenste vorm waarin nieuwe woningen worden gerealiseerd. In grote delen van het verstedelijkt gebied wordt een forse inspanning geleverd om betaalbare woningen in de nabijheid van voorzieningen te realiseren. In aanvulling op dit woonmilieu is het gewenst ook te voorzien in de vraag naar bijzondere woonmilieus in de vorm van duurdere vrijstaande woningen in het buitengebied. De stadsregio kiest er daarom voor om bij vrijkomende bebouwing in het buitengebied niet alleen woningen in de vorm van woongebouwen mogelijk te maken, maar daarnaast ook ruimte te bieden aan het realiseren van vrijstaande woningen. De gemeenten bepalen vervolgens in het bestemmingsplan in welke mate en op welke locaties van deze mogelijkheid gebruik kan worden gemaakt. De afstemming op de regionale woningmarkt wordt hierbij gewaarborgd doordat alle nieuw te realiseren woningen onderdeel uitmaken van de afspraken die gemaakt zijn in de concessies woningbouw. Door deze aanpak wordt zo goed mogelijk ingespeeld op de regionale woningmarkt en worden de kansen die het buitengebied biedt optimaal benut.

Regionaal plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020

De Stadsregio Arnhem Nijmegen legt in dit plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio. Het KAN zet met dit plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag. Er worden vier doelstellingen onderscheiden:

- versterken van het economisch vestigingsklimaat;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie;
- verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

Het plan laat zien hoe de betrokken gemeenten binnen de stadsregio streven naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van het stedelijk netwerk Arnhem Nijmegen als geheel. Voor de beleidsthema's is aansluiting gezocht bij het Streekplan.

3.1.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Duiven 2010-2020

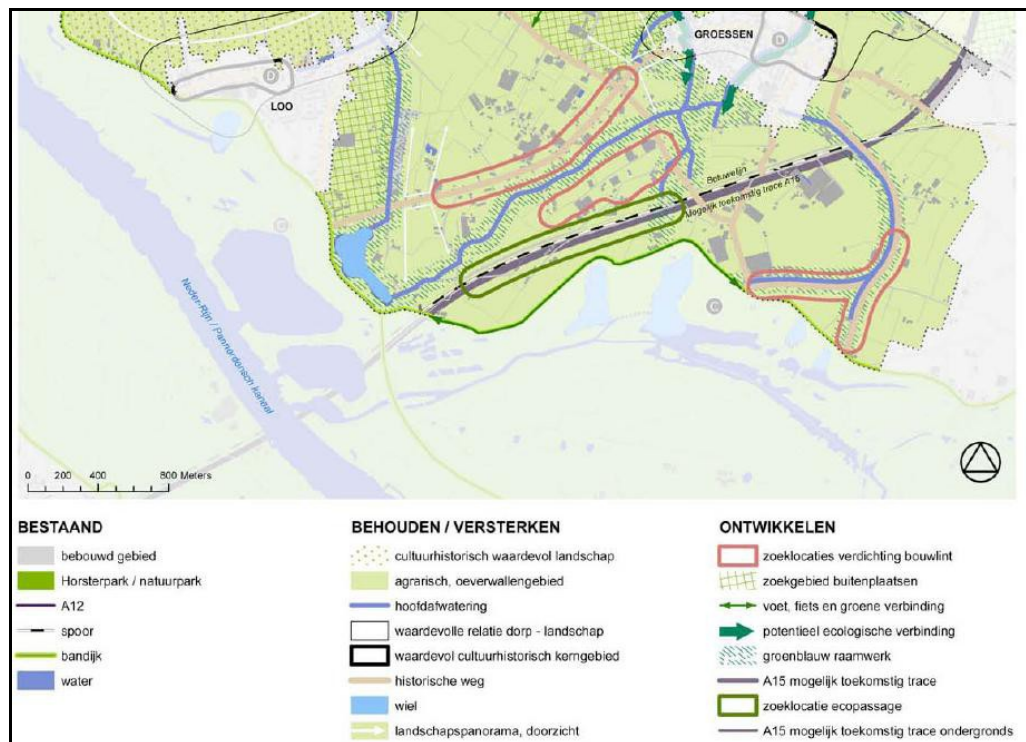
Relevant gemeentelijk beleid voor deze ontwikkeling is beschreven in de Structuurvisie Duiven 2010-2020. De structuurvisie heeft als ondertitel 'omgevingsvisie op een duurzaam Duiven'. De structuurvisie behelst een integraal ruimtelijk beleid voor de gehele gemeente Duiven. Dit beleid is gericht op de kwaliteit van de leefomgeving. De huidige kwaliteit dient behouden te worden en waar mogelijk versterkt.

De structuurvisie gaat nadrukkelijk in op de versterking van de recreatieve functie in het oeverwallengebied. De recreatieve en ecologische potentie moet beter worden benut. De gemeente vindt het oeverwallengebied landschappelijk waardevol. De afwisseling van landschap en bebouwingskernen maakt het tot een aantrekkelijk gebied voor dorpsbewoners en recreanten. Daarnaast geven de vele doorzichten vanuit Loo en Groessen een uniek beeld van de aloude relatie tussen dorp en landschap. Deze waardevolle relatie en de openheid tussen de dorpskernen moeten ook in de toekomst behouden blijven.

Het landschap van het oeverwallengebied heeft door haar landschappelijke waarde vele mogelijkheden voor extensieve recreatie. De gemeente wil dat het oeverwallengebied daarom veel wordt benut voor deze vorm van recreatie. De bestaande mogelijkheden om een extensieve verblijfsfunctie (minicamping) te exploiteren bij een agrarisch bedrijf of woning kan dit ondersteunen. Ook zijn er mogelijkheden om recreatie in dit gebied te combineren met andere trekpleisters in de omgeving, zoals het natuurgebied de Gelderse Poort, maar ook de grootschalige detailhandelsvestigingen in de A12-zone en het Romeins bolwerk de Limes.

Ontsluiting van het gebied is voor recreatie een eerste voorwaarde. Het buitengebied moet in de gemeentelijke visie meer beleefd kunnen worden als uitloopgebied. Iedereen is immers gebaat bij meer groen en ruimte in de buurt. De toegankelijkheid van het buitengebied moet daarom voor mensen vanuit de woonkernen Duiven, Loo en Groessen vergroot worden. Ook wil de gemeente het deel buitengebied aan de zijde van Zevenaar beter toegankelijk maken voor mensen uit Zevenaar, conform de gebiedsvisie A15. Het creëren van extra wandel- en fietsroutes om naar buiten te trek-

ken kan bovendien uitstekend aantakken op de toeristische ontsluiting van het buiten-gebied.



Uitsnede structuurvisie Gemeente Duiven

Het plangebied ligt op basis van de structuurvisie in een zoeklocatie verdichting bouwlint, langs een historische weg en hoofdafwatering in het groenblauwe raamwerk. De ontwikkeling in het plangebied is met name verbonden aan de recreatieve ontwikkeling van de oeverwallen.

Door deze verbondenheid en mogelijkheid tot verdichting is het mogelijk om een recreatieve invulling te geven aan de locatie, aanvullend op de beleidsregels uit het functieveranderingsbeleid. De recreatieve voorziening wordt op de hoek van de Leuvensestraat en Leuvensedijk gesitueerd, waardoor een landmarkachtig karakter op die plek ontstaat.

Zeldzaam Goed: Cultuurhistorische analyse en beleidsaanbevelingen

Dit rapport is het resultaat van de cultuurhistorische analyse die door het Gelders Genootschap werd uitgevoerd in opdracht van de gemeente Duiven in de periode juli - november 2005. De analyse betreft het hele gemeentelijke grondgebied en maakt duidelijk hoe de gemeente zich in de loop der tijd op hoofdlijnen heeft ontwikkeld en welke fysieke getuigen van dit verleden nog aanwezig zijn. De nota kan gezien worden als een handreiking die helpt zorgvuldig om te gaan met cultuurhistorische waarden bij ontwikkelingsprocessen. Ook kunnen cultuurhistorische waarden een bron van inspiratie zijn bij dergelijke processen. In paragraaf 3.5.2. wordt nader ingegaan op deze nota.

3.1.6 Toetsing van het regionaal en gemeentelijk beleid

In het regionale en gemeentelijke beleid wordt in het buitengebied gezocht naar het versterken van de recreatieve functie. De ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan zoekt hier aansluiting bij. De regionale notitie functieverandering buitengebied biedt een kader waarbinnen de nieuwe woonfuncties in het buitengebied mogelijk zijn. Daarnaast wordt in de structuurvisie gesproken over een verdichting van het bouwlint. Door de nieuw te bouwen woningen vindt er een verdichting van het bouwlint plaats.

In zijn totaliteit worden er, naast de drie bestaande bedrijfswoningen (19, 21 en 21/a) vier nieuwe woningen gerealiseerd (waarvan twee vrijstaande en een woongebouw met twee wooneenheden) en een recreatieve functie met bijbehorende bedrijfswoning.

3.2 Milieu

In deze paragraaf wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor de milieuaspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid. Indien van toepassing is uitgegaan van de gewenste bedrijfsopzet, het voorkeursalternatief.

3.2.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Om de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen zijn twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Door Bakker Milieuadviezen Waalwijk¹ is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Leuvensestraat 19. Door Mos Grondmechanica B.V.² is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Leuvensestraat 21 en 21a. Door Mos Grondmechanica B.V.³ is een aanvullend onderzoek uitgevoerd aan de Leuvensestraat 21a. In dit onderzoek is de deellocatie 'bovengrondse dieseltank' onderzocht.

Leuvensestraat 19

Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van lichte verontreiniging met PAK, zink, minerale olie en cadmium. Deze lichte verontreinigingen vormen geen aanleiding om de bodem nader te onderzoeken. In het grondwater is sprake van een verhoogd nikkelgehalte. Nikkel in het grondwater is in kassenbedrijven regelmatig een parameter die verhoogd wordt aangetroffen en dit is terug te voeren op substitutie als gevolg van bemesting. Door meststoffen gaat specifiek nikkel van de vaste fase in de waterfase, waarmee plaatselijk hogere gehalten worden aangetroffen. Op onderhavig perceel is er sprake van een willekeurig concentratiepatroon met juist in het midden van de kas slechts een streefwaarde overschrijding. Het substitutieproces is echter wel omkeerbaar ofwel, indien de bemesting stopt (bij bestemmingswijziging) zullen op termijn de nikkelgehalten weer reduceren tot lagere niveaus. Voor zover bekend zijn er in Nederland geen saneringen van nikkel in het grondwater uitgevoerd. Maximaal worden er restricties gesteld aan het direct gebruik van grondwater.

Strikt genomen dient nader onderzoek verricht te worden naar nikkel in het grondwater. Gezien de hierboven beschreven oorzaak van de verhoogde gehalte (uittreding van nikkel van vaste fase naar de waterfase door bemesting) is het nut of de noodzaak van nader onderzoek echter beperkt.

Leuvensestraat 21 en 21a

Op basis van het onderzoek wordt de onderzoekshypothese 'verdachte locatie' bevestigd. De aangetoonde concentraties in de grond overschrijden niet het criterium voor nader onderzoek uit de Circulaire Bodemsanering 2008. De aangetoonde concentra-

¹ Verkennend bodemonderzoek Leuvensestraat 19 te Groessen, Bakker Milieuadviezen Waalwijk, maart 2008.

² Verkennend bodemonderzoek Leuvensestraat 21 en 21 a te Groessen, Mos Grondmechanica B.V. 15 september 2010.

³ Aanvullend bodemonderzoek Leuvensestraat 21a te Groessen, Mos Grondmechanica B.V. 6 juni 2011.

ties in het grondwater overschrijden niet het criterium voor nader onderzoek uit de Wet Bodembescherming.

Op basis van het vooronderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek zijn er met de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen te verwachten bij de geplande herinrichting van en nieuwbouw op de locatie.

Eindsituatie bodemonderzoek

Mos Grondmechanica B.V.⁴ heeft een milieutechnisch aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Aanleiding van dit onderzoek is het vaststellen van de eindsituatie bij een bovengrondse brandstoftank. Uit de analyse resultaten van de grondmengmonsters bleek dat er geen verontreinigingen zijn aangetroffen. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De onderzoekshypothese 'verdachte locatie' dient op basis van de meetresultaten te worden herzien. Met dit onderzoek is de eindsituatie ter plekke van de bovengrondse brandstoftank in voldoende mate vastgesteld.

De gemeente Duiven heeft dit onderzoek beoordeeld⁵ en heeft aangegeven dat het volstaat als eindsituatieonderzoek.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan.

3.2.2 Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen en industrie op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies.

De woningen in het plangebied betreffen geluidsgevoelige functies. Daarnaast liggen in de directe omgeving wegen en de Betuwelijn. Om de geluidsbelasting te kunnen berekenen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door SAB B.V.⁶.

Betuwelijn

Uit onderzoek blijkt dat alle woningen (zowel nieuwe als bestaande woningen) in het plangebied buiten de 55 dB-contour, vrije-veldsituatie, liggen van de Betuwelijn. De geluidsbelastingen zullen daardoor 55 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de

⁴ Milieutechnisch aanvullend bodemonderzoek Leuvensestraat 21 a te Groessen, Mos Grondmechanica B.V. 6 juni 2011.

⁵ Beoordeling eindsituatie bodem, Gemeente Duiven, kenmerk 11ui02534, 24 juni 2011.

⁶ Akoestisch onderzoek Leuvensestraat 19, 21, 21a te Groessen, SAB B.V. 10 september 2010.

woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, ex artikel 4.9 lid 1 van het BGH. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd ten opzichte van de Betuwelijn. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

Wegverkeer

Uit onderzoek blijkt dat alle woningen (zowel nieuwe als bestaande woningen) in het plangebied buiten de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, liggen van de Leuvensestraat en de Leuvensedijk. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan.

3.2.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden.

Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte

van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

In Groessen bestaat het voornemen om woningen te realiseren in het buitengebied. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor wooneenheden en geeft aan dat een plan van deze omvang niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er hoeft geen onderzoek naar de blootstelling aan luchtverontreiniging plaats te vinden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor.

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig buitengebied'. In de omgeving van het plangebied liggen de volgende bedrijven:

- Leuvensestraat 15, glastuinbouw
- Leuvensestraat 29, landbouw
- Leuvensestraat 52b, landbouw
- Leuvensestraat 54, glastuinbouw

Leuvensestraat 15

Het bedrijf heeft een vergunning voor glastuinbouw. Op dit moment zijn ten aanzien van deze inrichting geen dieren vergund, waardoor geen afstandseisen van kracht zijn. De afstand van nummer 15 tot het plangebied is minimaal 150 meter. Het plangebied zorgt niet voor inperking van de rechten van de inrichting Leuvensestraat 15.

Leuvensestraat 29

Het bedrijf heeft een vergunning voor landbouw waarbij geen vergunning is afgegeven voor het houden van dieren. Hierdoor gelden op dit moment geen afstandseisen. De plannen op het perceel 19 t/m 21a zijn hierdoor niet beperkend.

Leuvensestraat 52b

Het bedrijf heeft een vergunning voor landbouw. De inrichting is gelegen op een afstand van meer dan 200 meter van het plangebied. De ontwikkeling in het plangebied zorgt niet voor inperking van de rechten van de inrichting.

Leuvensestraat 54

Dit bedrijf betreft een glastuinbouwbedrijf met vergunning. Ook hier geldt dat er geen dieren aanwezig zijn. Hoewel de afstand tot de woning op nummer 19 slechts 34 meter bedraagt vormt de ontwikkeling geen beperking voor het bedrijf. Zelfs als gebruik wordt gemaakt van alle rechten en het volledige bouwvlak wordt benut is de afstand meer dan 10 meter, zoals gesteld in het besluit glastuinbouwbedrijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor wat betreft de beoogde ontwikkeling en dat milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt.

3.2.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie tot geurgevoelige objecten in de nabijheid van de veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.2.6 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-omgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de

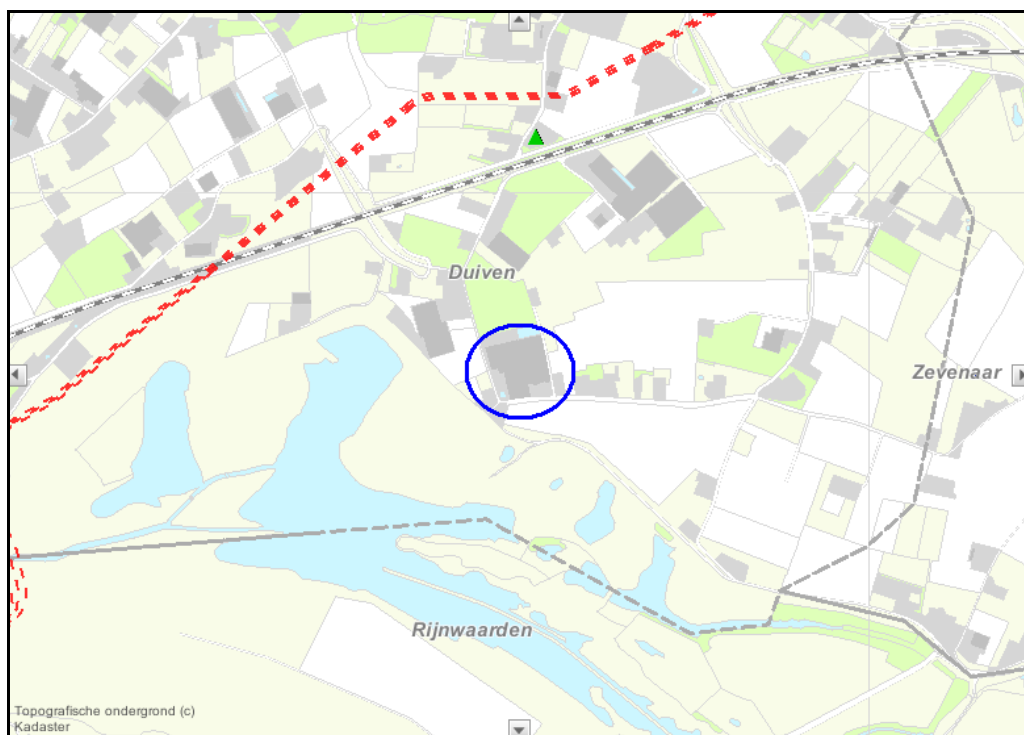
miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Het plangebied

Voor het aspect externe veiligheid zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- Er vindt geen (noemenswaardig) transport van gevaarlijke stoffen plaats door of in de directe nabijheid van het plangebied (A12 op 4.000 meter, Pannerdens kanaal op circa 2.600 meter).
- De Betuwelijn circa 400 meter van het plangebied. Dit valt buiten de aan te houden zone van 200 meter voor het groepsrisico en levert geen belemmering.
- De spoorlijn Arnhem-Winterswijk ligt op circa 1.600 meter.
- De hoogspanningslijn ligt op circa 1.400 meter dus ruim buiten de indicatieve zone.
- In of nabij het plangebied zijn geen stationaire bronnen gelegen die externe veiligheidsrisico's veroorzaken in het plangebied.
- Een hogedruk aardgasleiding ligt op ongeveer 600 meter van het plangebied (8 inch, 12 bar).



Uitsnede risicokaart

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen stationaire of mobiele bronnen aanwezig. Daarnaast is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in of direct bij het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

3.3 Water

3.3.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water (KRW) omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld die in 2010 definitief is goedgekeurd en vastgesteld door "Den Haag" en "Brussel". In deze (deel) stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. De ecologische ambities worden vooral op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

3.3.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen

overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen. In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

3.3.3 Provinciaal beleid

Waterhuishoudingsplan "Water leeft in Gelderland"

Het waterhuishoudingsplan "Water leeft in Gelderland" (WHP-3) is op 15 december 2004 vastgesteld. Het waterhuishoudingsplan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in Gelderland. De provincie zal de uitvoering specifiek stimuleren in een aantal integrale projecten. In deze zogenaamde sleutelprojecten wordt gezocht naar mogelijkheden om de samenwerking in de uitvoering te optimaliseren. Daarbij zal worden gekeken naar de mogelijkheden voor het verbeteren van het uitvoeringsinstrumentarium. Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstroming met rivierwater en om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

Het waterbeheer heeft betrekking op de thema's 'veiligheid tegen hoogwater', 'droge voeten en water voor droge tijden', 'natte natuur', 'schoon water in gebieden' en 'schoon water uit de kraan'. Het WHP-3 dient om ten minste de algemeen voorkomende planten en dieren voldoende levenskansen te bieden en te voorzien in water dat geschikt is voor de verschillende functies. De achteruitgang van de waterkwaliteit moet worden voorkomen en de waterhuishoudkundige functies dienen te worden beschermd. Met name voor de functies natuur en waterberging is daar een planologische bescherming in gemeentelijke bestemmingsplannen voor nodig. Daarom kent de provincie Gelderland beleid voor functies, dat afhankelijk is van het grondgebruik op een bepaalde plek. De functies die worden onderscheiden zijn: natte natuur, landbouw, stedelijk gebied, zwemwater, drinkwater, waterkering, regionale waterberging en beroepsscheepvaart.

Het plangebied is op de waterfunctiekaart aangewezen voor de functie (overwegend) landbouw. Hierbij staat het belang van de landbouw voorop. De doelstellingen zijn:

- afstemmen van de waterhuishouding op de gewenste grondwaterstand voor het landbouwkundig gebruik door minimaliseren van wateroverlast en vochttekorten;
- het zo mogelijk beschikbaar stellen van water voor bijvoorbeeld beregening.

Verder zijn inrichting en beheer bij deze functie gericht op de natuur:

- veilig stellen/verbeteren van verspreid liggende natuur;
- veilig stellen/verbeteren van verspreid liggende, waardevolle wateren;
- behouden van waardevolle weidevogelgebieden;
- ontwikkelen van ecologische verbindingzones.

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 heeft op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en van wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. In het ontwerp waterplan heeft op de functiekaart het plangebied eveneens de functie 'overwegend landbouw'.

Voor de realisatie van bepaalde waterdoelen zijn ruimtelijke maatregelen nodig. Hiervoor krijgt het Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie en is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie daarvoor wil inzetten.

3.3.4 Waterschap Rijn en IJssel

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvaten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

In het "Waterbeheersplan 2007-2010" heeft het waterschap Rijn en IJssel deze beleidsdoelstellingen uitgewerkt en vormgegeven voor zijn waterbeheer. Het waterschap streeft naar schoon water, levend water en functioneel water. Het watersysteem dient optimaal afgestemd te zijn op de ruimtelijke functies van een gebied. Aandachtspunten zijn het verbeteren van waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk- als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

3.3.5 Situatie plangebied

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven.

Thema	Toetsvraag	Relevant ^a	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsslots of andere wateren?	Ja	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
			1

	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

In de watertoetstabel is de intensiteit van het watertoetsproces bepaald. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Het verhard oppervlak bestaat in de huidige situatie uit de glastuinbouwcomplexen (21.244 m²), de woningen (360 m²) en bestrating (1.700 m²). Het totaal aan verhard oppervlak bedraagt daarmee 23.304 m², dit is nog zonder de waterbassins.

In de nieuwe situatie bestaat het verhard oppervlak uit de bestaande en nieuw toe te voegen woningen en recreatievoorziening (1.100 m²) en bestrating (700 m²). In totaal 1.800 m² aan verharding.

De afname van het verhard oppervlak met 21.504 m², zorgt voor een grotere verbetering van de bergingscapaciteit van het plangebied voor het hemelwater. De ontwikkeling heeft daarmee een positief effect op de waterhuishouding. Om wateroverlast verder te voorkomen wordt het hemelwater in de nieuwe situatie niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld.

Grondwateroverlast

Het waterschap gaat akkoord met de demping van één van de watergangen in het plangebied. Om grondwateroverlast door het dempen van de waterlopen te voorkomen zijn de volgende maatregelen als randvoorwaarde gesteld. Ter plaatse van het te

dempen gedeelte wordt een drain gelegd die in de open watergang uitmondt. Verder wordt boven de drain een soort van 'laagte' gerealiseerd zodat het weg-water en tuin-water in de richting van deze laagte stroomt en kan infiltreren.

Natte natuur

Het plangebied bevindt zich in of nabij de Ecologische Verbindingszone (EVZ) van de Rijn. De beoogde ontwikkelingen zijn geen belemmering voor de EVZ maar versterken juist de ontwikkeling en bescherming van de gewenste natuurwaarden.

Conclusie

Deze waterparagraaf is in overleg met het Waterschap Rijn IJssel tot stand gekomen en door het Waterschap akkoord bevonden. Het aspect water vormt zodoende geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.4 Flora en fauna

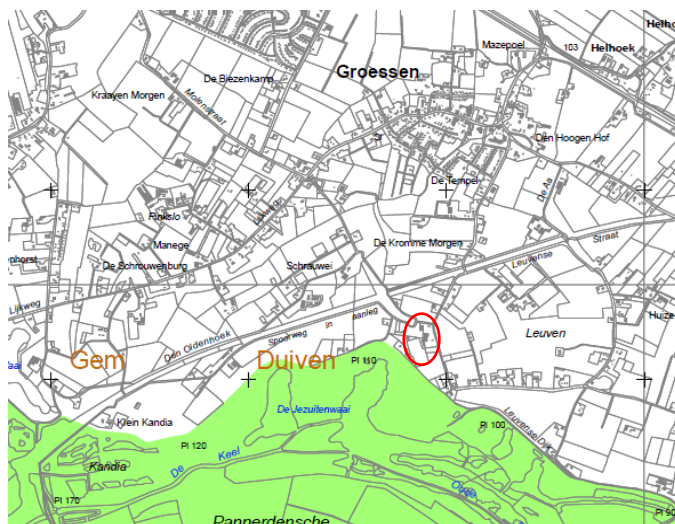
Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregeling. Bij deze activiteit moet rekening gehouden worden met de in en om het plangebied aanwezige natuurwaarden. SAB B.V.⁷ heeft een voortoets ten behoeve van de Natuurbeschermingswet opgesteld.

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen. In de invloedssfeer van het plangebied ligt (een deel van) een natuurgebied die is aangemerkt als onderdeel van het Natura 2000-netwerk. Dit gebiedt valt onder de Natuurbeschermingswet 1998 en handelingen, of plannen die handelingen mogelijk maken met negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden zijn niet toegestaan. Om in te schatten of het plan kan leiden tot negatieve effecten, is een voortoets opgesteld. In deze voortoets is aan de hand van de activiteiten en de ligging van de beschermde natuurgebieden bepaald welke negatieve effecten mogelijk kunnen optreden. Het plangebied ligt nabij het Natura 2000-gebied "Gelderse poort". Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van de momenteel geldende uitwerking en interpretatie van beleid en wetgeving.

Geconcludeerd kan worden dat met de toekomstige plannen geen sprake is van aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van aangewezen natuurwaarden van het Natura 2000-gebied "Gelderse poort". De mogelijke effecten die ontstaan zijn slechts tijdelijk van aard (werkzaamheden) en hebben geen significant effect. Een vergoedingaanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 wordt niet noodzakelijk geacht.

⁷ Voortoets NB-wet 1998, 27 augustus 2010, SAB B.V.



*Globale ligging plangebied (rood) nabij het
Natura 2000-gebied "Gelderse poort" (groen)*

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren.

Conclusie

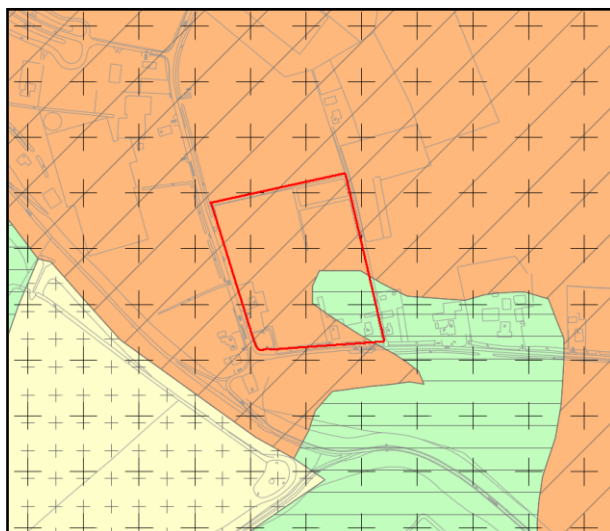
Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling zoals beschreven in onderhavig bestemmingsplan.

3.5 Archeologie en Cultuurhistorie

3.5.1 Archeologie

Om het bodemarchief te beschermen, heeft Nederland in 1992 het Verdrag van Valletta ondertekend. Een belangrijk uitgangspunt van dit verdrag is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijft. Als dat niet mogelijk is, wordt er opgegraven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Het Verdrag van Valletta is geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door een herziening van de Monumentenwet 1988. Die herziening, onderdeel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), is op 1 september 2007 van kracht geworden. De Wamz staat vanaf dat moment bekend onder de naam Monumentenwet 1988.

Op onderstaande kaart ligt het plangebied in een zone met hoge archeologische verwachtingswaarde (roodbruin) en lage archeologische verwachtingswaarde (groen).



Archeologische verwachtingswaardekaart

Bron: gemeente Duiven

Door Synthegra⁸ een archeologisch karterend booronderzoek uitgevoerd op een terrein aan de Leuvensestraat in Groessen.

Het eerste niveau ligt direct onder de bouwvoor in de top van de dijkdoorbraakafzettingen, het tweede onder de dijkdoorbraakafzettingen in de top van de kronkelwaardafzettingen. Deze archeologische niveaus zijn in het noordwestelijke deel van het plangebied verstoord door graafwerkzaamheden ten behoeve van kleiwinning. Ook in de kas ten westen van huisnummer 21 zijn deze niveaus grotendeels verdwenen. Daar waar intacte archeologische niveaus zijn aangetroffen (een vrijwel intacte ooi-vaaggrond), zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen, die wijzen op een vindplaats. Op basis van het ontbreken van indicatoren en het ontbreken van aanwijzingen voor dieperliggende archeologische niveaus wordt de hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor nederzittingsresten uit de bronstijd tot en met de nieuwe tijd naar laag bijgesteld. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

3.5.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden wordt in deze paragraaf kort ingegaan op het aspect cultuurhistorie in relatie tot het plangebied.

De paragraaf is gebaseerd op beleidsnota 'Zeldzaam Goed'. In deze nota is de locatie niet aangegeven als cultuurhistorisch element. Wel maakt de Leuvensestraat onderdeel van het historisch wegenpatroon. De Leuvensestraat maakte deel uit van de route die naar het Leuvense veer over de Rijn voerde, in het verleden een belangrijke rivierovergang naar de Over-Betuwe. De riviertoel die in deze omgeving bestaan moet

⁸ Synthegra B.V. Archeologisch karterend booronderzoek, 27 januari 2011.

hebben werd in de 13de eeuw verplaatst naar Huissen. Toen de Rijn verzandde en een andere loop kreeg, verloor dit veer zijn betekenis. Omstreeks 1700 was het geheel verdwenen en werd de rol overgenomen door het Loooveer. In navolgende afbeelding is een fragment te zien van de Topografische Militaire kaart uit 1866. Hierop is het tracé van de Leuvensestraat nog goed herkenbaar, opvallend is ook dat de verkaveling van het plangebied en de directe omgeving in grote lijnen gelijk is gebleven. Vanaf ongeveer 1900 ontstaat de eerste kleinschalige bebouwing in de vormen van schuren, pas vanaf de jaren vijftig van de 20^e eeuw transformeert het gebied zich langzaam als glastuinbouwcomplex.



Fragment Topografische Militaire kaart uit 1866

Bron: www.watwaswaar.nl

3.5.3 Conclusie

Met de transformatie van het glastuinbouwcomplex gaan geen cultuurhistorische waarden verloren. Omdat de nieuwe bebouwing zich richt op de Leuvensestraat wordt deze historische structuur in stand gehouden. De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

3.6 Parkeren en verkeer

3.6.1 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW⁹.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte is voor de woningen uitgegaan van dure woningen in niet-stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom. Hiervoor wordt een parkeernorm van maximaal 2,2 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om deze parkeerbehoefte op het eigen terrein van de woningen op te lossen.

Voor de recreatieve voorziening zijn verschillende invullingen mogelijk. De invullingen zijn in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd. Het kan gaan om de volgende functies: voorzieningen gericht op recreatie en toerisme zoals een fiets- en of kano-verhuur, natuureducatie, informatiepunt, atelier of bed & breakfast met eventueel ondergeschikte detailhandel en/of horeca. Een parkeernorm voor een recreatiefunctie in algemene zin is niet beschikbaar in de publicatie van het CROW. Om een inschatting te geven van het benodigde aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van een “worst-case” scenario. Daarbij wordt uitgegaan van de functie (commerciële) dienstverlening¹⁰ in een niet-stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom. Hiervoor wordt een parkeernorm van maximaal 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (brutovloeroppervlak). De recreatieve functie zal een oppervlakte hebben van circa 150 m². Dit komt neer op 5,25 parkeerplaatsen voor de recreatieve functie. Het plan voorziet in de realisatie van 6 parkeerplaatsen voor de recreatieve functie. Daarnaast worden voor de bedrijfswoning 2 parkeerplaatsen aangelegd (de parkeerplaatsen zijn aangegeven op het inrichtingsplan in paragraaf 2.3.3). Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

3.6.2 Verkeer

Het plangebied wordt via de Leuvensestraat ontsloten. Om te bepalen of de bestaande verkeersstructuur toereikend is voor de nieuwe ontwikkeling is het aantal verkeersbewegingen in de “oude” en in de nieuwe situatie berekend.

Verkeersbewegingen “oude” situatie

De volgende gemiddelde verkeersbewegingen per dag kunnen in de oude situatie voor de twee glastuinbouwbedrijven samen worden onderscheiden:

⁹ CROW publicatie 182, ‘Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering’, 2008.

¹⁰ Deze omschrijving komt het meest overeen met de beoogde functies.

Functie	Aantal verkeersbewegingen
8 vrachtwagens	16
woon-werkverkeer 16 werknemers	32
40 bezoekers/klanten/vertegenwoordigers (20 per bedrijf)	80
3 bedrijfswoningen ¹¹	24
Totaal	152

In de oude situatie deden zich geen knelpunten voor in de verkeersafwikkeling.

Verkeersbewegingen nieuwe situatie

In de nieuwe situatie verdwijnt het vrachtverkeer, het woon-werkverkeer van de werknemers en het verkeer van bezoekers, klanten en vertegenwoordigers. Daarvoor in de plaats komen de verkeersbewegingen van de vier nieuwe woningen, de recreatieve functie en de bedrijfswoning behorende bij de recreatieve voorziening. De drie bestaande bedrijfswoningen worden reguliere woningen. Het totaal aan verkeersbewegingen per dag bestaat daarmee uit:

Functie	Aantal verkeersbewegingen
8 woningen ¹¹ (inclusief bedrijfswoning recreatieve voorziening)	66
recreatieve voorziening ¹²	72
Totaal	138

Uit de voorgaande berekeningen blijkt dat het nieuwe aantal verkeersbewegingen onder het oude aantal blijft. Daar komt bij dat het zware vrachtverkeer in de nieuwe situatie komt te vervallen. Omdat in de oude situatie het aantal verkeersbewegingen al geen knelpunten opleverde, zal dit, gezien het lagere aantal en het verdwijnen van het vrachtverkeer, zeker het geval zijn in de nieuwe situatie. Daarmee kan worden aangenomen dat de bestaande verkeersstructuur ruim toereikend is voor de nieuwe ontwikkeling.

3.6.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

¹¹ Voor de berekening van het aantal verkeersbewegingen voor de woningen is uitgegaan van de rekentool 'Verkeersgeneratie' van het CROW (http://www.crow.nl/nl/Online_Kennis_en_tools/Verkeersgeneratie/Rekentool.html).

¹² De rekentool 'Verkeersgeneratie' van het CROW biedt geen mogelijkheden om het aantal verkeersbewegingen voor een recreatieve voorziening in algemene zin te berekenen. Voor de recreatieve voorziening is daarom uitgegaan van het aantal parkeerplaatsen die voor de voorziening zijn beoogd. Ervan uitgaande dat deze parkeerplaatsen op één dag door maximaal zes unieke bezoekers worden gebruikt, geeft het aantal verkeersbewegingen voor deze functie.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. Het plan heeft een positief exploitatiesaldo en is daarmee economisch uitvoerbaar.

De kosten in verband met de planvoorbereiding en realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Onder deze kosten worden ook kosten voortvloeiende uit planschadeclaims verstaan. Voor het kostenverhaal is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Duiven en de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht gegarandeerd en het kostenverhaal anderszins verzekerd te zijn.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan bevat de bestemmingen Agrarisch, Groen, Tuin en Wonen.

Agrarisch

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische activiteiten met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen de bestemming.

Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen. Daarnaast zijn paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan.

Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen. Tevens is binnen de bestemming een boomgaard toegestaan. Binnen de tuinbestemming mogen alleen erkers worden gebouwd aan aangrenzende woningen.

Wonen

De op de verbeelding voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, een recreatieve voorziening ter plaatse van de aanduiding 'recreatie', bijgebouwen en aan huis verbonden beroepen en bedrijven. Daarnaast zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven toegestaan.

Op verbeelding is per bouwvlak de goot- en bouwhoogte aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding recreatie mag een gebouw worden gebouwd ten behoeve van een recreatieve functie met een bedrijfswoning.

De bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan toegezonden aan verschillende instanties. De resultaten van het vooroverleg zijn opgenomen in de “Nota van beantwoording inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan “Groessen, Leuvensestraat 19 en 21/21a” die is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

5.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben van donderdag 27 oktober 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De resultaten van de terinzagelegging zijn opgenomen in de “Nota van beantwoording inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan Groessen, Leuvensestraat 19 en 21/21a” die is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 maart 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. De resultaten van de terinzagelegging zijn opgenomen in de “Responsenota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Groessen, Leuvensestraat 19 en 21/21a” die is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.